

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14 – 087805/2023/0004

14.41.0 Bebauungsplan

„Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“
XIV.Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.41.0 Bebauungsplan „Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Offene Bebauung
- (2) Auf dem Baufeld A (zwischen Gst. Nr. .420, 257/9, 257/10 und .440, 257/3) und dem Baufeld B (zwischen Gst. Nr. 257/11 und .442, 257/12) ist die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Nutzfläche zu betragen.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A und B) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke Nr. .420, 257/9, 257/10 .440 und 257/3, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.095 m².

- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 257/11, .442 und 257/12, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.080 m².
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (5) Bebauungsgrad: höchstens 0,40
- (6) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIE, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinie für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.
- (3) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl und die maximal zulässige Gesamthöhe (Ges.H. max.) festgelegt.
Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.
Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem 3. Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

- (4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 m begrenzt.
- (6) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思en dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Pro 250 m² unbebauter Fläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

Geländeänderungen

- (10) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m zulässig.
- (6) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,5 m² Fläche sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr