

# VERORDNUNG

GZ.: A14 - 027330/2006/0013

## 05.14.1 Bebauungsplan

„Annenstraße – Eggenberger Gürtel“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 29. April 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.14.1 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den § 8 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Für die Liegenschaft 1113, KG Gries gilt folgendes:  
Im Osten muss an das Grundstück 1111, KG Gries angebaut werden. Im Süden muss bis zu einer Oberkante von 9,50 m an das Grundstück 1106 angebaut werden. Für die übrigen Obergeschosse kann der Grenzabstand ausgehend vom der Oberkante Sockelgeschoss herangezogen werden.  
In den Grenzabstand dürfen keine Bauteile ragen.
- (3) Für die Liegenschaft 1113, KG Gries ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit höchstens 5,0 festgelegt. Eine Überschreitung ist innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes (Bauflucht- Baugrenzlinien, Höhenzonierungen, ...) zulässig.

### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten auch für Tiefgaragen, Einhausungen, Kellerabgänge, Fluchtstiegehäuser, Vordächer, Stiegehäuser, Balkone, Erker, Lifte, Werbeträger, u.dgl.
- (3) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten auch für unterirdische Bauteile sofern es sich nicht um Bestandsgeschosse handelt und/oder für den neu zu errichtenden, unterirdischen Fluchtweg (Verlängerung des Fluchtwegganges aus Archiv Stadtbauamt).

## **§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER und RAUMHÖHEN**

- (1) Höhenbezugspunkt für die im Planwerk eingetragenen traufenseitigen Gebäudehöhen: 362,00 im Präzisionsnivellement.
- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Sollte auf dem Grundstück 1113 KG Gries ein Atrium mit Glasdach errichtet werden, so muss dieses über dem Erdgeschoss in einer Mindesthöhe von 4,30 m errichtet werden,
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Die Erdgeschossflächen müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m aufweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume und Müllräume.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (6) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Längs des Eggenberger Gürtels, auf Grundstück 1113, hat die Bebauung im Erdgeschoss eine mindestens 2,50 m breite Arkadenkonstruktion (Gehwegerschließung) aufzuweisen.
- (2) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Für alle straßenseitigen Fassaden der Obergeschosse, gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,40 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (4) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (5) Die Nutzung der Dachfläche über der Höhenzonierung-Bereich von 26,00 m ist unzulässig.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- (3) Für das Grundstück 1113, KG Gries ist im Falle einer Hotelnutzung je ein Steckschild im Ausmaß von 0,60m x 4,50m an der Annenstraßen-Fassade und der Eggenberger Gürtel-Fassade zulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Lüftungsanlagen, Technikzentralen udgl. sind entweder im Gebäude zu integrieren, als gestalterischer Teil der Gebäudehülle auszuformulieren oder entsprechend eingehaust innerhalb der Kontur des obersten Geschoßes auszubilden. Weder Haustechnik-Anlagen, noch Solarkollektoren /Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhen überragen.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig.
- (2) Die bestehende Brücke über die Traungauer Gasse kann umgebaut, saniert und instandgehalten werden, eine Neuerrichtung ist unzulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 13. Mai 2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl