

A 14–K-955 / 2007

Graz, am 07.05.2009

Dok: \13_07_0_VO.doc

DI Bernhard Inninger

13.07.0 Bebauungsplan

Wiener Straße – Weinzödlbrücke

„Einkaufszentrum OBI“

XIII.Bez., KG Gösting

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.07.0 Bebauungsplan Wiener Straße – Weinzödlbrücke „Einkaufszentrum OBI“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 47/2007, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 NATURRÄUMLICHE VORAUSSETZUNGEN

In dem lt. Planwerk festgelegten Bereich ist eine Verlegung des Mühlganges nach Südwesten zulässig. Die bestehende Breite des Mühlganges lt. Kataster (ca. 8,5 m) sowie des Grünstreifens bzw. der Privatstraße lt. Planwerk (3,0 m bzw. 6,5 m) sind beizubehalten.

§ 3 VERKEHRSANLAGEN

- (1) Für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße B 67) werden entlang der Wiener Straße ca. 480 m² benötigt.
- (2) Im Planwerk wird ein Geh- und Radweg entlang der Mur (Privatstraße) festgelegt. Dieser darf nicht überbaut werden. Die nutzbare Fahrbahnbreite muss an jeder Stelle mindestens 3,0 m betragen.

- (3) Im Planwerk wird eine Privatstraße entlang des Mühlganges festgelegt. Diese kann durch auskragende Bauteile, Vordächer und dergleichen sowie innerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien auch durch Gebäude überbaut werden. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m betragen. Die nutzbare Fahrbahnbreite muss an jeder Stelle mindestens 6,0 m betragen.
- (4) Die Verkehrsflächen lt. (1) bis (3) dürfen nicht unterbaut werden.
- (5) Die Trasse des Geh- und Radweges gemäß (2) kann in dem lt. Planwerk festgelegten Bereich in nordöstliche Richtung neben die bestehende Halle (d.h. über die Muruferböschung) verschoben und dabei in ihrer Breite verändert werden, solange dieses Gebäude erhalten bleibt.

§ 3a AUSNUTZBARKEIT

- (1) Bauvorhaben, durch die sich die Verkaufsfläche innerhalb des Planungsgebietes auf mehr als 4.500 m² oder die PKW-Stellplatzanzahl innerhalb des Planungsgebietes auf mehr als 120 erhöht, sind nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsinfrastruktur vorher oder im selben Zug hergestellt wird.
- (2) Diese Verkehrsinfrastruktur umfasst insbesondere eine Brücke über den Mühlgang, eine Zu- und Abfahrt im Bereich des Grundstückes 269, welche lichtsignalgeregelt an die Wiener Straße (B 67) angebunden ist, sowie die Ertüchtigung der bestehenden Anbindung an die Wiener Straße (B 67a), welche u.a. aus beiden Richtungen je eine Abbiegespur für die Einfahrt in das Planungsgebiet beinhaltet.

§ 4 BEBAUUNGSWEISE

Es ist nur die offene Bauungsweise zulässig.

§ 5 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad darf höchstens 0,5 betragen.

§ 6 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäude(-teile), für Vordächer bis 2,5 m Tiefe, für freistehende Werbeanlagen, für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, für Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Nebengebäude, Flugdächer und dgl. dürfen außerhalb der Baugrenzlinien ausschließlich in der im Planwerk eingetragenen Manipulationsfläche und Freiverkaufsfläche und auf dem im Planwerk eingetragenen Parkplatz errichtet werden.

§ 7 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die - bezogen auf den Höhenbezugspunkt - folgenden maximalen Höhen eingetragen:

	Min. Gebäudehöhe = Min. Gesamthöhe	Max. Gebäudehöhe = Max. Gesamthöhe
Baufläche 1 / Teil	9,0 m	16,0 m
Baufläche 1 / Teil	6,0 m	6,0 m
Baufläche 2	8,0 m	12,00 m
Baufläche 3	8,0 m	12,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist das künftige (neu hergestellte) Gelände.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer von Gebäuden sowie Flugdächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (d.h. Neigung max. 10 Grad) auszuführen. Davon ausgenommen sind Glasdachkonstruktionen.
- (5) Dächer sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mind. 15 cm betragen muss. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdachkonstruktionen, Vordächer sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Solaranlagen u.dgl. bis zu einem Ausmaß von insgesamt höchstens 30% der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Die Fassadenoberflächen müssen aus ebenflächigen Materialien bzw. Bauelementen bestehen. Trapezbleche und dgl. sind nicht zulässig.
- (2) Die zu Wiener Straße und zur Mur orientierten Gebäudefronten müssen transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen.
- (4) Dachaufbauten (Klimageräte, Haustechnikanlagen u. dgl.) sind zumindest seitlich mit raumbegrenzenden, luftdurchlässigen Materialien einzugrenzen.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die gemäß § 71 (3) Stmk Baugesetz notwendige Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen ist in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Die Verkehrsflächen lt. § 3 dürfen nicht unterbaut werden.

- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
 - mit sickerfähigen Oberflächen (Macadam, Rasensteine o.ä.)
 - für je 5. Stellplätze ist im Bereich der Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- (4) Die Mindeststellplatzanzahl gemäß (1) darf insgesamt (Tiefgarage + offene Stellplätze) um höchstens 75% überschritten werden.
- (5) Für je 5 PKW-Stellplätze ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten und in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten; eine Lagerung oder Ausstellung von Waren ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die im Planwerk als Parkplatz, als Manipulationsfläche und als Freiverkaufsfläche gekennzeichneten Bereiche.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 60% begrenzt. Dabei gelten Gründächer
 - mit einer Vegetationsschicht von 8 - 15 cm zu 60% als versiegelt
 - mit einer Vegetationsschicht von 15 - 30 cm zu 45% als versiegelt
 - mit einer Vegetationsschicht von 30 – 50 cm zu 20% als versiegelt.Unterbaute Grünflächen gelten als unversiegelt, wenn die darüber befindliche Erdschüttung eine Höhe von mindestens 100 cm aufweist. Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine o.ä.) gelten zu 50% als versiegelt.
- (4) Mindestens 15% der unbebauten Fläche sind als Grünfläche über gewachsenem Boden auszubilden und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Entlang des Mühlganges ist eine ununterbrochene Reihe von mittel- oder großkronigen Laubbäumen zu erhalten bzw. herzustellen, ausgenommen jene Abschnitte, in denen lt. Planwerk eine Verkehrsfläche bis an den Mühlgang heran reicht.

- (6) Die im Planwerk und in dieser Verordnung festgelegten Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken.
- (9) Der Mindestplatzbedarf (begrünte Fläche) pro Baum ist bei einer Anordnung zwischen den Stellplätzen die Fläche eines Stellplatzes.
- (10) Die Mindestbreite eines mittigen Pflanzstreifens beträgt 2,0 m.
- (11) Durch Geländeänderungen darf kein höheres Niveau als + 363,0 m erreicht werden, ausgenommen im Nahbereich der Anbindung an die Landesstraße B 67 für Verkehrsflächen.
- (12) Stützmauern – ausgenommen bei Tiefgaragenabfahrtsrampen - dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind mindestens zur Hälfte zu begrünen.
- (13) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1:2 zulässig.
- (14) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (15) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen und müssen zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von 1,0 m einhalten (Pflanz- und Pflegestreifen).
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen jeglicher Art ist nur an / auf Gebäuden sowie in den im Planwerk als Kfz-Abstellfläche („P“) oder „Manipulationsfläche“ ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen beträgt das 1,5-fache der Höhe der nächstgelegenen Gebäudefront.
- (3) Ankündigungseinrichtungen auf Gebäuden dürfen die Gebäudehöhe um höchstens 3,0 m überschreiten.
- (4) Werbeschilder, Werbeschriftzüge (Hüllfläche) oder dgl. auf Fassadenflächen dürfen insgesamt ein Ausmaß von 10 % der jeweiligen Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- (5) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form und bis zu einer Höhe von max. 3,0 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)