

A 14-K-912/2006-13

Graz, am 9.11.2006

01.03.0 Bebauungsplan

Sackstraße – Murgasse – Kaiser-Franz-Josef-Kai

„Kastner & Öhler“

I. Bez., KG Innere Stadt

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2006, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der Bebauungsplan 01.03.0 Bebauungsplan Sackstraße – Murgasse – Kaiser-Franz-Josef-Kai - „Kastner & Öhler“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG) i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005 iVm § 8 des Stmk. BauG 1995 i.d.F. 78/2003 sowie § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2003, wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3 PLANUNGSGEBIET

- (1) Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen Nr. 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30/1, 30/2, 30/3, 33, 34, 37, 38, 39, 879/3 und Grundstücke Nr. 877 (öffentliches Gut, Paradeisgasse), 878 (öffentliches Gut, Badgasse) sowie 879/2 (Servitutsfläche Admonter Gasse, Passage), alle KG 63101 Innere Stadt, im Gesamtflächenausmaß von ca. 13.594 m² (gem. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis von DI Gerald Lafer, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8020 Graz vom 14.02.2005). Die lt. geltendem dritten Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF. 3.06 innerhalb des festgelegten Baulandes – Kerngebietes festgelegten Flächen weisen eine Fläche von ca. 12.986 m² auf.
- (2) Das Planungsgebiet wird in insgesamt 2 Bereiche (Bestandsgebäude/Zu- und Umbau) gegliedert. Zu diesen Bereichen werden gem. § 8 und § 9 gegenständlicher Verordnung nähere Festlegungen getroffen.
- (3) Das Bebauungsplangebiet liegt gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 (GAEG) in der Schutzzone I und in der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes.

§ 4 VERKEHRSANLAGEN/ VERKEHRSMÄßIGE ERSCHLIEßUNG/ STRASSENFLUCHTLINIEN

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.
- (2) Bestehende und zu erhaltende Fußwegverbindungen, insbesondere über die Admonter Gasse (Grdst. Nr. 879/2 (Servitut), die Badgasse (Grdst. Nr. 878 (öffentliches Gut, Servitut) und die Paradeisgasse (Grdst. Nr. 877 (öffentliches Gut)), alle KG 63101 Innere Stadt, sind im Planwerk gesondert dargestellt und weisen eine Fläche von ca. 608 m² (exklusive Servitutsfläche Admonter Gasse, Passage) auf.
- (3) Die Anlieferung erfolgt über den Admonter Hof mit Anbindung über den Kaiser-Franz-Josef-Kai.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (Bereich 1 und Bereich 2) ist die geschlossene Bebauungsweise wie im Bestand zulässig.

§ 6 BEBAUUNGSDICHTE

Überschreitungen der im 3. Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz in der Fassung Verfahrensfall Nr. 3.06 und in § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2003 festgesetzten Höchstwerte der Bebauungsdichte von 2,5 sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 7 BAUFLUCHTLINIEN/BAUGRENZLINIEN

Die festgelegten Baufluchtlinien/Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Tiefgaragen, oberirdische Tiefgarageneinhausungen, Rampenkonstruktionen, überdachte Müllplätze, Lifthauszubauten, bestehende Verbindungsgänge zwischen einzelnen Gebäudeteilen über Verkehrsflächen, offene Laubengänge und Fußgängerbrücken im Admonter Hof. Eine Überbauung der Baugrenz-/Baufluchtlinie in der Badgasse ist zulässig.

§ 8 NÄHERE BESTIMMUNGEN FÜR DEN BEREICH 1 (BESTANDSGEBÄUDE)

- (1) Bestehende Dächer innerhalb des Bereiches 1 sind in ihrer Kontur (Traufen, Firste) und Deckung (Material, Deckungsart) zu erhalten.
- (2) Dachraumausbauten sind auch bei Überschreitung der Dichte zulässig.
- (3) Die traufenseitigen Gebäudehöhen für Hauptgebäude werden entsprechend den Bestandshöhen festgelegt.

§ 9
NÄHERE BESTIMMUNGEN FÜR DEN BEREICH 2
(ZU- UND UMBAU)

- (1) Im Bereich 2 ist die Ausbildung einer neuen Dachlandschaft mit differenzierter Höhenentwicklung, Dachterrassen und Oberlichtbändern zulässig.
- (2) Die Einfügung einer neuen Dachlandschaft hat in der nachfolgend vorgegebenen Abfolge von kleinteiligen, in ihrer Höhe, Rhythmik und Geometrie bestimmten, geneigten Dachflächen mit längsgerichteten, parallelen Firsten zu erfolgen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe von 351,85 m ü.A.
- (4) Die Dachgeschossniveaus (Höhenzonen) werden gem. Planwerk nachfolgend näher definiert:
- Z.1 Die Terrassenzonen inkl. An-/Verbindungsflächen zu Bestandsdächern werden mit dem Terrassenniveau von max. 24,5 m festgelegt. Die nördlichste Terrassenzone darf eine max. Höhe von 17,5 m nicht überschreiten.
- Z. 2 Die Aufstockungszone wird auf eine Fläche von max. 2.500 m² (Gesamtfläche der Geschosse gem. Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 61/2003) beschränkt und gliedert sich wie folgt:
- | | | |
|---------|--|---------------|
| lit. a) | Nördlichstes Shed/Reiche | max. 25,5 m |
| lit. b) | Grabenhöhe/Technikeinheiten/
Lifteinhausung im Norden | : max. 28,5 m |
| lit. c) | Höhe niedrige Sheds: | max. 31,0 m |
| lit. d) | Höhe der fünf mittleren Sheds | max. 32,5 m |
| lit. e) | Höhe zwei hohe Sheds: | max. 34,5 m |
- (5) Die einzelnen Sheds werden wie folgt näher definiert:
- Z. 1 Die Ausformung der einzelnen Sheds hat mit vertikalen überwiegend zueinander gerichteten Belichtungsflächen nach Norden oder Süden gerichtet, schrägen Dachflächen mit ebenen Dachabschlüssen und einer Firstbreite von mind. 1,5 – max. 3m zu erfolgen.
- Z. 2 Die Anzahl der Sheds wird im Minimum mit 10 und im Maximum mit 14 Rippen festgelegt.
- Z. 3 Von den 10 – 14 Sheds dürfen max. 5 eine Höhenentwicklung bis max. 32,5 m und max. 2 eine Höhenentwicklung bis max. 34,5 m aufweisen.

- Z. 4 Das Wechselspiel von niederen und hohen Sheds erfolgt nach dem Grundmuster: vier niedere Sheds im Süden, danach in Richtung Norden ein hohes Shed, drei niedere Sheds, ein hohes Shed, zwei niedere Sheds, ein hohes Shed und als Abschluss zur Reiche das Shed gem. Abs. 4 Z. 2 lit. a) im Norden. Die Situierung von 2 hohen Sheds ist durch die Lage der beiden Rolltreppen bestimmt, ein drittes hohes Shed kann zwischen diesen beiden angeordnet werden (Rhythmik der Dachlandschaft). Der unterschiedliche Zuschnitt (in Linienführung und rhythmischer Abfolge in Höhe, Schräge und Länge) kann im technisch erforderlichen Ausmaß vom Planwerk geringfügig abweichen.
- Z. 5 Die Firstrichtung der Sheds wird senkrecht zur Straßenfluchtlinie der Sackstraße festgelegt.
- Z. 6 Die Sheds sind murseitig zumindest teilweise von der Bereichsgrenze abzusetzen.
- (6) Technische Einrichtungen wie Brand-, Rauch- und Lüftungsanlagen und dgl. sind in die Dachhaut zu integrieren. Im Bereich der Terrassen sind transparente Fluchtstiegeneinhausungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß sowie temporäre, bewegliche Sonnen-/Regenschutzdächer zulässig.
- (7) Für die Dachhaut sind strukturierte Materialien mit matter, patinierter Oberfläche zulässig.

§ 10 Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen sind in der Dachzone unzulässig.

§ 11 KFZ-ABSTELLPÄTZE, TIEFGARAGEN

- (1) Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen zulässig.
- (2) Baulich geschlossene Zufahrten und Rampen zu Tiefgaragen sind außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig.
- (3) Tiefgaragen können über Bauplatzgrenzen hinweg errichtet werden.

§ 12
ANLEGUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZUNGEN

- (1) Die unbebauten Flächen, die nicht als Verkehrsfläche und dgl. verwendet werden, sind mit nicht Boden versiegelnden Materialien (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge, Kiesoberfläche) auszugestalten.
- (2) In den Bauverfahren sind Außenanlagengestaltungspläne vorzulegen.

§ 13

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

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)