

A14 - 015113/2013 - 0023

**06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße -
Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“
VI. Bez., KG Jakomini,
VII. Bez., KG Liebenau**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 12.12.2013

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2013, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorfstraße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Für die Nutzung „Einkaufszentrum 1“ beträgt die maximale Verkaufsfläche 2.500 m².

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE; TEILUNGEN

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,5
- (2) Die Bebauungsdichte wird mit 2,75 festgelegt.
- (3) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (3) Die Anbindung einer Fußgängerbrücke über die Ulrich-Lichtenstein-Gasse, KG Jakomini, Gst.Nr. 2241/6 und KG Liebenau, Gst.Nr. 381/2 an das Bebauungsplangebiet ist zulässig.
- (4) Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß außerhalb der Baugrenzlinien zulässig und müssen überdacht werden.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen.

Geschossanzahl	Traufseitige maximale Gebäudehöhe
5 Geschosse	max. 18,00 m
7 Geschosse	max. 24,50 m
13 Geschosse	max. 45,00 m

- (2) Die Geschosshöhe des Erdgeschosses beträgt mindestens 4,50 m.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Dies gilt nicht für Wohn- und Studentenheime.
Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.

- (4) Offene PKW-Abstellflächen sind im unter geordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) 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.)
- (3) Der Mindestabstand für mittelkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 5,0 m.
- (4) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (5) Schallschutzwände sind beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten, ausgenommen im Bereich der Platzfläche (südliche Bereich der Liegenschaft KG Jakomini, Gst.Nr. 2241/4).
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.
- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

- (2) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschosdecke sind von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückgesetzt anzuordnen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall u.dgl.) zu versehen.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6.Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen. Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

§ 9 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)