

VERORDNUNG

GZ.: A14-043694/2014/0029

04.19.1 Bebauungsplan
Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse
1. Änderung
IV. Bez., KG. Lend

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. November 2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, 1. Änderung** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 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) Es wird folgender Nutzungsmix festgelegt, wobei die Bebauungsdichte (in % Bruttogeschoßfläche) wie folgt in Anspruch genommen werden kann:

A	B	C
		max. zulässig Wohnen
Bauplatz 1	80%	60%
Bauplatz 2,3, 4a-d	80% in Summe	60% in Summe
Bauplatz 5a-c, 6a-e	80% in Summe	60% in Summe

Die verbleibenden 20% der möglichen ausnutzbaren Bebauungsdichte laut Planwerk dürfen ausschließlich für Hochgaragen, Fahrradabstellräume, Kellerersatzräume, Abstell- und Lagerräume, Technikräume (soweit diese außerhalb einer Wohnung laut §4 Zi 63 BauG), u.dgl. in Anspruch genommen werden.

Die Erschließungsflächen bzw. Erschließungsgänge sind dabei flächenmäßig und anteilmäßig der jeweiligen Nutzung anzurechnen.

- (3) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist ausgeschlossen. Innenhoflagen sind davon ausgenommen.

Jegliche Formen von beaufsichtigtem und betreutem Wohnen sind der Wohnnutzung zuzurechnen.

- (4) Handelsbetriebe sind nur im Bereich der Erdgeschossflächen zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

- (2) Für die Bauplätze werden folgende max. Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzflächen festgesetzt:

Bauplatz	max. Bebauungsdichte
Bauplatz 1 (ca. 11.521m ² netto):	2,30
Bauplatz 2 (ca. 8.801m ² netto):	1,11
Bauplatz 3 (ca. 1.436m ² netto):	2,65
Bauplatz 4a (ca. 3.108m ² netto):	2,15
Bauplatz 4b (ca. 2.088m ² netto):	2,90
Bauplatz 4c (ca. 4.691m ² netto):	2,85
Bauplatz 4d (ca. 5.173m ² netto):	2,66
Bauplatz 4e (ca. 2.593m ² netto):	3,99
Bauplatz 5a (ca. 4.087m ² netto):	2,20
Bauplatz 5b (ca. 2.796m ² netto):	2,64
Bauplatz 5c (ca. 1.466m ² netto):	4,67
Bauplatz 6a (ca. 3.174m ² netto):	2,28
Bauplatz 6b (ca. 1.721m ² netto):	3,26
Bauplatz 6c (ca. 1.358m ² netto):	3,65
Bauplatz 6d (ca. 2.512m ² netto):	4,40
Bauplatz 6e (ca. 2.615m ² netto):	2,42

- (3) Im Planwerk sind die Bauplätze eingetragen. Weitere Teilungen sind zulässig.

- (4) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen, Unterbauungen bzw. Einschüttungen für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs.1 des Eisenbahngesetzes 1957.
- (3) Im Rahmen der Baugrenzlinien ist eine Überbauung des öffentlichen Gutes auf Bauplatz 3 zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximalen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen, davon abgesehen gilt für Bauplatz 3:
 - maximale Fußbodenoberkante 48,00m
 - maximale Gesamthöhe 60,00m
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,50m zu betragen. Ausgenommen davon ist Bauplatz 3, sowie Flächen zur Schaffung von Hochgaragen, Kellerersatzräumen, Fahrradräumen, Technikräumen, Kindergartenräumen, Betreuungseinrichtungen und Sozialräumen. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkte für die im Planwerk eingetragenen traufseitigen Gebäudehöhen:
 - Baufeld Süd (Bauplatz 1): 367,00m im Präzisionsnivellement
 - Baufeld Mitte (Bauplätze 2,3 und 4a-e): 367,70m im Präzisionsnivellement
 - Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e): 367,90m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Dachneigungen von 7° bis max. 13° sind auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 zulässig. Davon ausgenommen ist die Bebauung entlang der Bahntrasse (Flachdach) auf Bauplatz 2. Auf allen übrigen Bauplätzen sind ebenso Flachdächer auszuführen.

- (7) Die Firstrichtung der unter Abs. 6 genannten Dächer hat parallel zur Firstrichtung der Helmut List Halle (Bauplatz 2) zu erfolgen.
- (8) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
Photovoltaikanlagen u. dgl. auf flachgeneigten Dächern bis 13° haben dieselbe Neigung der Dachneigung aufzuweisen und sind ins Dach zu integrieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge entlang der Waagner-Biro-Straße und Peter-Tunner-Gasse sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen die Höhenzonierung um maximal 2,0m überragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW – Abstellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet wird mit max. 1.210 PKW – Abstellplätzen begrenzt. Diese umfassen sowohl oberirdische (Hochgarage und freie PKW – Abstellplätze) als auch allenfalls PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen.
- (2) Bezogen auf die die Festlegungen in § 2 Abs. 2, Spalte B, ist folgender PKW – Stellplatzschlüssel pro m² Bruttogeschosßfläche einzuhalten:

	mindestens [m ² BGF/Stpl.]	maximal [m ² BGF/Stpl.]	Mindest- Anzahl	Maximal- Anzahl
Bauplatz 1	100	160	-	-
Bauplatz 2	-	-	150	300
Bauplatz 3	100	160	-	-
Bauplätze 4a,b,c,d,e,	100	160	-	-
Bauplätze 5a,b,c	100	160	-	-
Bauplätze 6a,b,c,d,e,	100	160	-	-
SUMME				1.210

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes mit E-Ladestation.
- (4) Garagen sind als Sammelgaragen auszubilden. Auf Bauplatz 1 sind Hoch- und Tiefgaragen zulässig. Für die Bauplätze 2 bis 5 sind Hoch- und Tiefgaragen nur entlang der Bahntrasse zulässig. Im Bereich der Bauplätze 4c-e ist darüber hinaus die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der Blockbebauung möglich, wobei von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung in einer Tiefe von 22,0m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgaragen errichtet werden dürfen.
Auf Bauplatz 6a, 6d, und 6e ist die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der östlichen Blockbebauung in Hoch- und Tiefgaragen möglich, wobei in einem Abstand von 15m parallel zur Bauflucht (südlich) bzw. von 10m parallel zur Baugrenzlinie (nördlich) und von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung ein Abstand von 58,6m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgarage errichtet werden dürfen.
- (5) Die PKW – Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden (Sammelgarage bzw. Freie PKW – Abstellplätze).
- (6) Hoch- und Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (7) Im Planwerk sind Zu- und Abfahrten zu Garagen eingetragen (Pfeile). Weitere untergeordnete Kfz-Zufahrten in die Hoch- und Tiefgaragen sind zulässig. Eine zusätzliche Zufahrt zu Bauplatz 1 ist zulässig, wenn nachweislich sichergestellt ist, dass dadurch
 - Nachbarinteressen der anrainenden Wohnbevölkerung nicht nachteilig betroffen sind,
 - die Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit sowie Sicherheit des Verkehrs ausreichend gewährleistet ist, und
 - eine städtegestalterische Aufwertung des Parkplatzes Helmut-List-Halle ermöglicht werden kann.
- (8) Für Wohnnutzungen ist je 30m² Netto-grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen Nutzungen ist je 50m² Netto-Grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (9) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß § 7 Abs. 8 sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichend davon können die auf Bauplatz 2 geforderten Fahrradabstellplätze ins Gebäude integriert oder auf den im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) errichtet werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planungsareal anzulegenden Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3,0m x 3,0m x 1,5m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Pflanzabstände vom Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben für straßenraumwirksame Bäume mindestens 4,5m zum Stamm zu betragen.
- (6) Bei PKW-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Hochgaragen bzw. Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Falle von Baumpflanzungen von klein-mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen bezogen auf das natürliche Gelände) dürfen entlang der Bahntrasse zur Einschüttung für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes 1957 durchgeführt werden.
Im Bereich von Innenhöfen können Geländeänderungen bis auf maximal Gebäudehöhe des zu begrünenden Daches erfolgen.
- (9) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50m sind überwiegend zu begrünen.
- (10) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 7,00m) zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs 1 und Abs 2 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (4) Am Bauplatz 1, 3 und 6a-d ist je ein freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von maximal 6,00m zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 2,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Werbeanlagen und Ankündigungseinrichtungen sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- (5) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (6) Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (7) In der im Planwerk gekennzeichneten Zone „Überplattung“ sind Übergänge zwischen den Gebäuden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 7,00m mit einer maximalen Länge von jeweils 20m zulässig. In Summe dürfen diese Übergänge eine maximale Länge von 60m nicht überschreiten.

§ 10 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)