

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-008948/2017

### 16.23.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße - Seiersbergstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Mai 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.23.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Seiersbergstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 88, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) offene, gekuppelte, geschlossene Bebauung
- (2) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung oder der Wohnnutzung zugeordnete Lagerräume (z.B.: Kellerersatzräume) zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. durch Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,5
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 0,85 festgelegt.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Nebengebäude, Müllgebäude, Vordächer, Lifte, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

- (3) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 2,8 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen und Einhausungen für Fahrradabstellbereiche sind zulässig.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 8,5 m	max. 8,5 m
3 G	max. 12,0 m	max. 12,0 m
4 G	max. 15,5 m	max. 15,5 m
5 G	max. 19,0 m	max. 19,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan ersichtlichen Höhenschichtlinien und Höhenbezugspunkte gemäß photogrammetrischer Auswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Dachterrassen auf den Geschoßdecken der 5-geschossigen Gebäude sind nicht zulässig.
- (7) Bei den Baukörpern B, D, F u. G ist das 5. Geschoss und beim Bauteil H das 4. Geschoss um mind. 2,0 m vom jeweils umlaufenden Dachsaum (bzw. Höhenzonierungslinie) des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen. Ausgenommen davon sind Stiegehäuser und Lifte.  
Bei den Baukörpern A, C und E ist das 3. Geschoss um mind. 2,0 m vom jeweils westlichen Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen.
- (8) Die lichte Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,5 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Straßenseitige Balkone zur Kärntner Straße sind nicht zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan).

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen. Davon ausgenommen sind max. 17 PKW-Abstellplätze im Freien in den im Plan mit „P“ ausgewiesenem Bereich (ungefähre Lage).
- (2) Je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (6) Fahrradabstellplätze sind überwiegend durch Gebäude überbaut (blau schraffierte Bereiche gem. § 4 (3)) oder in Gebäuden herzustellen. Für die verbleibenden Fahrräder sind Fahrradabstellbereiche in ungefährer Lage im Plan ausgewiesen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Eine siedlungsöffentliche Grünfläche ist gemäß Plandarstellung anzulegen und zu erhalten. Eine geringfügige Abweichung der Lage der Fläche sowie geringfügige Unterbrechungen durch Wegeverbindungen und dergleichen sind zulässig.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und vor Befahren (z.B. Baumschutzbügel) zu schützen.
- (8) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 10,0 m und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 6,0 m. Bei Bäumen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mindestens 4,5 m zu betragen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (12) Geländeänderungen sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen zulässig. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

- (13) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (14) Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind unzulässig.
- (15) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,5 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylonen, Plakatwände und dergleichen sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände und Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.

#### **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Mai 2018 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