

VERORDNUNG

GZ.: 093112/2018/0012

05.12.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Lazarettgürtel“

IV.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. Jänner 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Lazarettgürtel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung nach Südwesten zum Gst. Nr. 1355/5, KG Gries, bzw. nach Nordosten zum Gst. Nr. 1355/4, KG Gries
- (2) Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.
- (3) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat mindestens 30% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF. zu betragen. Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE,

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Grundstück, alle KG Gries	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	GstNr. 1358 und 1355/3	ca. 6.439,00 m ²
Bauplatz B	GstNr. 1355/4	ca. 766,50 m ²
Bauplatz C	GstNr. 1355/5	ca. 1.199,80 m ²

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 3,40
Bauplatz B	max. 3,40
Bauplatz C	max. 3,15

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Trafogebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Es dürfen keine Bauteile über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
5 G	max. 19,50 m	max. 21,50 m
17 G	max. 57,00 m	max. 58,50 m

- (1) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 351,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan)
- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Hausanlagen dürfen die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überragen.
- (6) Es dürfen höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz für Haustechnikanlagen verwendet werden.
- (7) Der überwiegende Teil der Erdgeschossfläche, hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufzuweisen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientierte sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,30 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

- (2) Es sind straßenseitig allseitig umlaufende Balkon-/Erschließungs-/Pufferzonen von mindestens 1,5 m Tiefe anzuordnen. Diese sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen und mit transparenten Glasbrüstungen zu versehen. Vor den Balkonen ist eine luftdurchlässige Konstruktion in hellen Farbtönen aus Metall- bzw. Stahlprofilen und flächigen Metallwerkstoffen (z.B.: Lochblech, Streckmetall, Stahlgewebe o.ä.) bzw. Glas anzubringen, welche die Baugrenzlinien nicht überschreiten dürfen.
- (3) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (4) Die Nutzung der Dachfläche des 5-geschossigen Baukörper ist zulässig.
- (5) Die Nutzung der Dachfläche über dem siebzehnten Geschoss ist unzulässig.
- (6) Im Bereich des 5-geschossigen Baukörper sind mindestens 2, jedoch maximal 4 Dachausstiege zulässig.
- (7) Private Eigengärten bzw. den einzelnen Wohnungen zugeordnete private Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100-115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (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) Bei Neubauten mit Hotelnutzung ist je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 Pkw-Abstellplätze herzustellen.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 Pkw-Abstellplätze herzustellen.
- (6) Bei Neubauten mit Kindergarten- und Kinderkrippennutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 2 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (7) Die Werte (Nutzfläche, Dienstnehmer, PKW-Stellplätze) sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangener 50 m² Nutzfläche für andere Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.
- (11) Im Falle einer Hotelnutzung kann die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 50 Stellplätze reduziert werden.
- (12) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (13) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

- (2) Im Innenhofbereich der Bebauung ist eine ca. 650 m² große kompakte Grünfläche herzustellen.
- (3) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 8 m) zulässig.
- (2) Zusätzlich sind Werbeanlagen mit einer maximal 7 m² großen Ansichtsfläche in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade zulässig. Die festgelegte Höhenbestimmung gemäß Abs. 1 gilt nicht für diese Einzelbuchstaben.
- (3) Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Einzelbuchstaben auf allen Fassaden.
- (4) Es sind zwei freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von maximal 8 m zulässig.
- (5) Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- (6) Ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 80 m² ist herzustellen.
- (7) Einfriedungen sind unzulässig, , ausgenommen sind Einfriedungen für Nutzungen, deren Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils einen besonderen Schutz gebietet (z.B. Kindergarten...), in diesem Fall sind nicht blickdichte Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.
- (8) Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. Jänner 2020 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