

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-098868/2019/0019

04.39.0 Bebauungsplan

„Schippingerstraße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“

IV. Bez. KG 63104 Lend und XIII. Bez. KG 63112 Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. Mai 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.39.0 Bebauungsplan „Schippinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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) Baufeld A und B: geschlossene, gekuppelte Bebauung
Baufeld C: offene und gekuppelte Bebauung
- (2) Am Baufeld A und B ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.
- (3) Am Baufeld A und B sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

§ 3 BAUFELDER

Die Baufelder werden folgendermaßen festgelegt:

Baufeld	Grundstücke
Baufeld A	.165/1, .165/2, .165/6, .234, .235, .256, .262, .274, 418/17, 418/45, 420/1 (alle KG 63112) 2666/6 (KG 63104)
Baufeld B	2172/1, 2173, 2174/4, 2174/6, 2174/7, 2174/8, 2174/9, 2174/11, 2666/1, 2666/4, 2666/8, 2666/3 (alle KG 63104) .1183, .1184 (KG 63112)
Baufeld C	2166/2 (KG 63104)

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für Grundstücke des Planungsgebietes in den Baufeldern A, B und C wird folgender Bebauungsgrad festgelegt:

Baufeld	Höchstwerte Bebauungsgrad
Baufeld A (ausgenommen das Grundstück .262, KG 63112)	0,75
Baufeld B	0,60
Baufeld C	0,70
Grundstück .262, KG 63112	0,88

- (2) Für das Baufeld A und für das Baufeld B ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Die maximale Bebauungsdichte wird für das Grundstück 2166/2, KG 63104 am Baufeld C gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgendem Höchstwert festgelegt: 1,65.

§ 5 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie Liftzubauten sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien anzuordnen.
- (3) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte.

§ 6 WASSERRECHT

- (1) Für Neubauten im Hochwasserbereich ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,0 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m

Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Bei Neubauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche Ausbildungen, wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen.
- (6) Die Nutzung der Dachflächen (z.B. Dachterrassen) auf den Geschossdecken von 4- und 5-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegehäuser) sowie horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Offene Abstellflächen sind ausschließlich am Baufeld B und am Baufeld C innerhalb der Baufucht- und Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je BesucherIn zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze je BesucherIn herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für das Personal zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für KundInnen zwischen 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.

- (4) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Je angefangene je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (7) Fahrradabstellplätze und Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.

§ 10 ZUFAHRTEN

- (1) Für das Grundstück 2166/2, KG 63104 am Baufeld C ist die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Viktor-Franz-Straße zulässig.

§ 11 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (10) 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-mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (11) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum, den PKW-Abstellflächen zugeordnet, zu pflanzen und zu erhalten.
- (12) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

Geländeänderungen

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 12 SONSTIGES

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.
Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen u. dgl.
- (2) Ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m ist für das Baufeld C zulässig.

Einfriedungen

- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

§ 13 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 14 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3. Juni 2021 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