

# VERORDNUNG

GZ.: A14-089558/2019/0020

## 13.12.0 Bebauungsplan

### „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“

XIII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 7. Juli 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.12.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Karl-Zeller-Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 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, ABSTÄNDE, BEBAUUNGSGRAD und NUTZUNGEN

- (1) offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung: Gst Nr.: .468, .442, .446  
offene und gekuppelte Bebauung: Gst Nr.: 396/1, .477  
gekuppelte und geschlossene Bebauung: Gst Nr. .478, .346/3, .346/2, .301, .316, .370,
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Entlang der Wienerstraße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Tiefe von 5m ausgeschlossen.
- (4) Für die Liegenschaften Gst. Nr.: .468, .442, .446 und .447 ist der Bebauungsgrad mit maximal 0,4 festgelegt.
- (5) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen.

#### § 3 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, MINDESTBEBAUUNG, WASSERRECHT

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Entlang der Wiener Straße ist die Bebauung mindestens 2-geschossig auszubilden.

- (4) Für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thaler Baches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

#### **§ 4 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	Traufenhöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
4 G + PH	max. 13,50 m	max. 17,00 m
5 G + PH	max. 16,50 m	max. 20,00 m

- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau (Wiener Straße und Ibererstraße) bzw. Straßenniveau (Karl-Zeller-Weg) in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer 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. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Bei Flachdächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen von der Penthousedächer ist nicht zulässig.

#### **§ 5 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegenhäuser) sowie horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufuchtlinie entlang der Wiener Straße und entlang der Ibererstraße hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen über die Baugrenzlinien maximal 2,00 m vortreten.
- (4) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Die Zufahrten und Zugänge zur Wiener Straße sind durch schallabschirmende Tore und Türen zu schließen.

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

- (1) Auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind für Neubauten Tiefgaragen herzustellen. Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (3) Oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen sind bei Neubauten nicht zulässig.
- (4) Bei Nutzungsänderungen ist für die Zufahrten das Einverständnis des Straßenerhalters im Bauverfahren einzuholen.
- (5) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) 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.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (10) Fahrradabstellplätze und Müllräume sind innerhalb der Baufucht- und Baugrenzlinien anzuordnen.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen**

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.

### **Geländeänderungen**

- (8) 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.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.

### **Sonstiges**

- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

### **§ 8 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind 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 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

### **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21. Juli 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Die geschäftsführende Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner  
(elektronisch unterschrieben)