

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A14-014874/2021/0001

### 07.31.0 Bebauungsplan

#### „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“

VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.31.0 Bebauungsplan „Raiffeisenstraße – Puntigamer Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI 91/2021 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 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: offene Bebauung; gekuppelte Bebauung zum Grundstück 210/7
  - Baufeld B1: geschlossene Bebauung; gekuppelte Bebauung für das vierte Geschoß zu den Grundstücken .81/1 und .81/2 sowie zum Grundstück .111
  - Baufeld B2: geschlossene Bebauung; offene Bebauung für das fünfte Geschoß
  - Baufeld B3: gekuppelte Bebauung zu den Grundstücken .111 und 210/3; offene Bebauung an der Grundgrenze für das fünfte Geschoß zu den Grundstücken .111 und 210/3
  - Baufeld C: offene Bebauung; offene Bebauung an der Grundgrenze zum Grundstück 210/11
  - Baufeld D: offene Bebauung
- (2) Ein Bereich der Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Liebenauer Hauptstraße und zur Puntigamer Straße für die Baufelder B1, B2, B3, C und D festgelegt.  
Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit 10,0 m in die Tiefe des Gebäudes bemessen.
- (3) In den in Absatz (2) genannten Bereichen sind Lagerräume die der Wohnnutzung zugeordnet sind (z.B. Kellerersatzräume) nur bis zu einem Ausmaß von einem Drittel der Fläche zulässig.

### § 3 BAUFELDER

Die Baufelder werden gemäß der Plandarstellung folgendermaßen festgelegt:

Baufeld	Grundstücke
Baufeld A	210/10, 210/13, 210/2, .81/1, .81/2
Baufeld B1	210/7, .249
Baufeld B2	.111,210/3
Baufeld B3	210/11
Baufeld C	210/12, 210/16, .425
Baufeld D	210/6, 210/15, .426

### § 4 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Für die Baufelder A, B1, B2, B3, C und D werden folgende Höchstwerte der Bruttogeschoßflächen festgelegt:

Baufeld	max. BGF
Baufeld A	6.876 m <sup>2</sup>
Baufeld B1	1.347 m <sup>2</sup>
Baufeld B2	1.517 m <sup>2</sup>
Baufeld B3	1.280 m <sup>2</sup>
Baufeld C	2.149 m <sup>2</sup>
Baufeld D	2.768 m <sup>2</sup>

### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen.
- (3) Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Tiefgaragen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Trafogebäude.
- (4) Über die Baugrenzlinien hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien, Vordächer etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Vordächer im Bereich zur Raiffeisenstraße, zur Puntigamer Straße sowie zur Liebenauer Hauptstraße nicht zulässig.
- (6) In den anderen Bereichen dürfen Vordächer über Höhenzonierungslinien bis max. 2,0 m hinausragen.

### § 6 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (Traufhöhe) = Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 12,50 m
4 G	max. 16,00 m
5 G	max. 19,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich für die beiden westlichen Gebäude des Baufeldes A auf den im Plan ersichtlich gemachten Höhenbezugspunkt 340,8 m in der Raiffeisenstraße unmittelbar vor der Brücke über den Petersbach.  
Die festgelegten Gebäudehöhen für die Gebäude am Baufeld C und D beziehen sich auf den im Plan ersichtlich gemachten Höhenbezugspunkt 340,5 m in der Raiffeisenstraße auf Höhe der Einmündung der Puntigamer Straße in die Raiffeisenstraße.  
Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich für das östliche Gebäude des Baufeldes A zur Liebenauer Hauptstraße sowie für die Gebäude am Baufeld B1, B2 und B3 auf dem im Plan ersichtlichen Höhenbezugspunkt 343,7 m in der Liebenauer Hauptstraße. Die Höhenbezugspunkte entsprechen der photogrammetrischen Auswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen. Flach geneigte Photovoltaik Anlagen sind nicht einzuhausen.
- (6) Die Nutzung der Dachflächen (für z.B. Dachterrassen) auf den Geschossdecken über dem 5. Geschoß ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind flach geneigte Photovoltaik Anlagen.

## **§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegehäuser) sowie horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei gekuppelter und geschlossener Bauweise ist bei hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Die Raumhöhe der Erdgeschosse im Bereich gem. § 2 (2) Ausschluss der Wohnnutzung, hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,0 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (4) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

## **§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME**

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Ausgenommen davon sind maximal 5 Pkw-Stellplätze im Erdgeschossbereich des westlichen Baukörpers am Baufeld A. Als Zufahrt für diese Stellplätze gilt dieselbe Zufahrt von der Raiffeisenstraße welche auch die Tiefgarage erschließt.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 – 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (6) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (7) Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 3,1 und 5,0 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (8) Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,76 und 1,13 PKW-Abstellplätze für das Personal herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (9) Bei einer Nettobauplatzgröße, von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (10) Die Pkw-Abstellplätze gemäß § 8 (1) können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (11) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (12) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (13) Fahrradabstellplätze und Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.

## **§ 9 ZUFAHRTEN**

- (1) Für das Baufeld A und das Baufeld D ist jeweils eine Zu- bzw. Abfahrt ausschließlich über die Raiffeisenstraße zulässig.
- (2) Für das Baufeld B1 und das Baufeld B2 ist ausschließlich eine gemeinsame Zufahrt von der Puntigamer Straße zulässig.

## **§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

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

### **Dachbegrünung, Baumpflanzungen**

- (3) Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen und zu erhalten. Bei einer extensiv begrüneten Dachfläche ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.
- (4) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 0,7 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (7) Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (8) 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.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) 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. 4,5 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (11) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (12) 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 und gärtnerisch zu gestalten.  
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.

#### **Geländeänderungen**

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.  
Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen geringfügige, ausgleichende Abweichungen entlang der Straßenzüge Raiffeisenstraße, Puntigamer Straße und Liebenauer Hauptstraße sowie kleinflächige Geländeänderungen in Bereichen von Kinderspielflächen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

#### **Sonstiges**

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgendem Inhalt vorzulegen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

### **§ 11 SONSTIGES**

#### **Werbeanlagen**

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben montiert zulässig.
- (3) Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist für die Baufelder A, D und C mit 5,0 m<sup>2</sup>, für die Baufelder B1 und B2 mit 2,5 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Größe der Fläche gilt je Baufeld.
- (4) Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, fotorealistische Abbildungen, Planen, Fahnen u. dgl.

### **Einfriedungen**

- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **§ 12 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

### **§ 13 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit ..... 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 Bürgermeisterin:

Elke Kahr