

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-001697/2018

13.11.0 Bebauungsplan

„Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“
XIII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.3.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 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 LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung drei Baufelder festgelegt. Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 365/1 Tfl., .1165 Tfl., 367/1 Tfl. und 365/4 Tfl. der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 4.475 m².
- (2) Das Baufeld B1 umfasst die Grundstücke 368/7, 371/1 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.412 m²;
das Baufeld B2 umfasst die Grundstücke 367/1 Tfl., 365/4 Tfl. und .1194 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.345 m².
Die Gesamtfläche von Bauplatz B1 und B2 beträgt ca. 2.757 m².
- (3) Auf Baufeld A ist ausschließlich die offene Bauungsweise zulässig.
- (4) Auf Baufeld B1 sind ausschließlich die geschlossene und die gekuppelte Bauungsweise zu den Grundstücken Nr. .1164 oder zu den Grundstücken .747 und .748 der KG Gösting zulässig.
Auf Baufeld B2 ist ausschließlich die gekuppelte Bauungsweise zu den Grundstücken Nr. .748 und .747 der KG Gösting zulässig.

- (5) Auf Baufeld B1 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß, im 1. und 2. Obergeschoß unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
Auf Baufeld B2 ist eine Wohnnutzung unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
- (6) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (2) Auf Baufeld A wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,30 festgelegt.
- (3) Auf Baufeld B1 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,55 festgelegt.
Auf Baufeld B2 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 festgelegt.
- (4) Auf Baufeld A wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 3.820 m² festgelegt.
- (5) Auf Baufeld B1 wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 2.865 m² festgelegt.
- (6) Auf Baufeld B2 wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 500 m² festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERLÄNGEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude, Nebengebäude, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenrampen und dergleichen festgelegt.
- (2) Auf Baufeld A dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (3) Auf Baufeld A darf die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene nicht mehr als 40% der Baukörperlänge betragen.
- (4) Gebäuden auf Baufeld A dürfen eine maximale Baukörperlänge von 30,0 m und untereinander einen Gebäudeabstand von mindestens 12,0 m haben.
- (5) Auf den Baufeldern B1 und B2 dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Tiefgaragenrampen und dergleichen die Baugrenzlinien nicht überragen.
- (6) Für neue bauliche Anlagen oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches und des Mühlganges ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Gesamthöhen (GesH. max.) sowie auf Baufeld B1 ist zusätzlich die mindestens zulässige Gesamthöhe (GesH. mind.) festgelegt:
Baufeld A: max. 13,50 m GesH.
Baufeld B1: mind. 13,00 m GesH. und max. 24,00 m GesH.
Baufeld B2: max. 5,50 m GesH.

- (2) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008).
Baufeld B1 wurde der Höhenbezugspunkt 362,5 m ü.A. gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.
Baufeld B2 wurde der Höhenbezugspunkt 359,5 m ü.A. gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen bis zu 1,50 m der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dächer sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Auf den Baufeldern A und B1 sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke mindestens 3,00 m von der Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
Auf Baufeld B2 sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke ausgeschlossen.
- (7) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.
- (8) Auf den Baufeldern A und B1 ist eine Nutzung der obersten Dachebenen als Aufenthaltsflächen nicht zulässig.
Auf Baufeld B2 ist eine Nutzung der obersten Dachebene als Grünfläche, Aufenthaltsfläche und der gleichen zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind unzulässig.
- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind bei Neu-, Um- und Zubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschoßes unzulässig.
Auf Baufeld A sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.

Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.

- (2) Auf **Baufeld A** ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw–Stellplatz vorzusehen.
- (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) Die Erschließung der **Baufelder B1 und B2** hat ausschließlich über eine gemeinsame Erschließung über die Gärtnerstraße zu erfolgen.
- (5) Auf den **Baufeldern B1 und B2** dürfen für Gewerbe- und Wohnnutzung max. 120 PKW-Stellplätze errichtet werden.

Auf den **Baufeldern B1 und B2** dürfen ausschließlich für die Nutzung Autohandel zusätzlich maximal 56 weitere KFZ-Abstellplätze errichtet werden.

- (6) Für die **Baufelder B1 und B2** sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien, zu errichten.
Auf **Baufeld B2** sind maximal fünf PKW-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien im Freien zulässig.
- (7) Auf den Bauplätzen A, B1 und B2 sind Tiefgaragenrampen einzuhausen.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (9) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
Freie Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig, diese sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Auf Baufeld A wird der Versiegelungsgrad mit maximal 40% begrenzt.
Auf Baufeld B1 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 60% begrenzt.
Auf Baufeld B2 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 25% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Je 150 m² Freifläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Bäume sind als stadtklimaresistente und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Kugelformen sind nicht zulässig.

- (7) 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.
Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m
bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m
bei Laubbäumen 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.
Der Baumachsabstand zu unterirdischen Bauteilen beträgt mind. 2,50 m.
- (9) Entlang des Mühlganges / Gst. Nr. 365/2 ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m einbauten- und wegefrei zu sichern und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.
Die Errichtung einer einmaligen Querung für den Fuß- und Radquerung zum Grundstück Gst.Nr. 341/9 KG Gösting ist zulässig.

PKW-Abstellflächen

- (10) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- (11) Kfz-Abstellflächen im Bereich der Automobilindustrie oder des Autohandels sind ausschließlich in der Tiefgarage zulässig.
Bei Entfall der Nutzung „Automobilindustrie oder Autohandel“ sind die Flächen dieser Kfz-Abstellflächen zu Kellerräumen umzunutzen.
- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 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.

Geländeänderungen, Wasserrecht

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Geländeneiveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von erforderlichen Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
Auf Baufeld B1 sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen „Wiener Straße/Gärtnerstraße“ ausgleichende Geländeänderungen über das Ausmaß von 0,5 m zulässig.

- (14) Für Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.
- (15) In der Geländeänderung im Hochwasserbereich des Thalerbaches sind Baumstandorte, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen möglich. Baumpflanzungen an den Tiefpunkten von Entwässerungsrinnen sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Ausmaß der Geländeänderungen, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (17) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Auf Baufeld A sind freistehende Werbepylone unzulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen u.dgl. über 0,50m² sind unzulässig. Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß an der Fassade montiert, zulässig.
- (4) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.
- (5) Auf den Baufeldern B1 und B2 ist straßennah maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.
- (6) Auf den Baufeldern B1 und B2 sind Schilder über 5,0 m² und Einzelbuchstaben udgl. über 5,00 m² Fläche unzulässig.
Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Werbeanlagen auf allen Fassaden eines Gebäudes.
- (7) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Zusätzlich sind auf den Baufeldern B1 und B2 Einfriedungen entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße nicht zulässig.
- (8) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Auf dem Grundstück Gst.Nr. .1194 KG Gösting sind am bestehenden Trafogebäude ausschließlich Umbauten und Zubauten für Energienutzung zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4. April 2024 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
(elektronisch unterschrieben)