

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 - 098878/2019/0003

05.38.0 Bebauungsplan

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“

V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom XX.XX.20XX, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.38.0 Bebauungsplan „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Für das Planungsgebiet gilt die:
geschlossene Bebauung, gekuppelte Bebauung, offene Bebauung.
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.
- (5) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (2) Es werden gemäß der Plandarstellung 11 Bauplätze (Bauplatz A, B, C1, C2, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt. Die Bauplätze bestehen zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes aus zwei oder mehreren Grundstücken.
- (3) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1337/3 sowie 1337/29, mit einer Gesamtfläche von ca. 766,58 m².
- (4) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 1330/2 sowie 1330/58, mit einer Gesamtfläche von ca. 860,38 m².
- (5) Der „Bauplatz C1“ umfasst das Grundstück 1335/3, 1335/44, 1335/77, sowie Teile des Grundstücks 1335/4, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.380,23 m².
- (6) Der „Bauplatz C2“ umfasst das Grundstück 1335/5, 1335/60, 1335/69, 1335/80, 1335/99, sowie Teile des Grundstücks 1335/4, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.243,65 m².
- (7) Der „Bauplatz D“ umfasst das Grundstück 1335/94 und 1335/103 mit einer Gesamtfläche von ca. 910,19 m².
- (8) Der „Bauplatz E“ umfasst die Grundstücke 1335/25 sowie 1335/62, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.991,33 m².
- (9) Der „Bauplatz F“ umfasst die Grundstücke 1335/56, 1335/57, 1335/58, sowie 1335/63, mit einer Gesamtfläche von ca. 191,20 m².
- (10) Der „Bauplatz G“ umfasst die Grundstücke 1333/1, 1333/3, 1333/21, 1333/31, 1333/33 sowie 1334/1, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.760,24 m².
- (11) Der „Bauplatz H“ umfasst die Grundstücke 1333/23 sowie 1333/30, mit einer Gesamtfläche von ca. 820,05 m².
- (12) Der „Bauplatz I“ umfasst die Grundstücke 1333/5, sowie 1333/11, mit einer Gesamtfläche von ca. 748,61 m².
- (13) Der „Bauplatz J“ umfasst die Grundstücke 1333/20, sowie 1333/27, mit einer Gesamtfläche von ca. 645,75 m².
- (14) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig.
- (15) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für den Bauplatz A, und H, sowie für das Grundstück 1337/28 zulässig.
- (16) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen einer Baumassenverschiebung für den Bauplatz C2 zulasten des Bauplatzes C1 zulässig.
- (17) Am Bauplatz C1 wird eine dichterrelevante BGF von max. 1.837,30 m².
- (18) Am Bauplatz C2 wird eine dichterrelevante BGF von max. 2596,70 m².
- (19) Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzen zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter, sowie Liftzubauten bei Bestandsgebäuden.
- (3) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels dürfen keine Bauteile wie Balkone, Loggien oder Flugdächer über die Baufluchtlinien hervortreten. Flugdächer dürfen im Bereich der Eingänge maximal 2,00 m über die Baufluchtlinien hervortreten.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (6) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (7) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m bzw. 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
3G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
4G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6G	max. 19,50 m	max. 19,50 m

- (2) Im Plan ist entlang des Lazarettgürtels eine Gebäude- und Gesamthöhe mit 5-6 Geschossen festgelegt. Die Summe der Gesamtlänge des sechsten Geschosses darf, bezogen auf die Gesamtlänge des straßenseitigen Gebäudes, maximal 50% betragen.
- (3) Gebäudeteile, welche als sechstes Geschoss zur Errichtung kommen, sind in Teillängen von maximal je 25 m zu gliedern.
- (4) Gebäudeteile, welche als sechstes Geschoss zur Errichtung kommen, haben am gleichen Bauplatz einen Abstand von mindestens 10 m zueinander einzuhalten.
- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse und zum Lazarettgürtel mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.
- (6) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau, bei nicht vorhandenem Gehsteig gilt das angrenzende Straßenniveau. Für straßenabgewandte Gebäude gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände.
- (7) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.

- (9) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (10) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen.
- (11) Für die Bebauung entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels wird eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind nicht zulässig.
- (3) Entlang der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Staatsbahnstraße sind Baukörper mit einer durchgängigen Fassadenlänge von mehr als 25 m unzulässig.
- (4) Baukörper die eine Länge von mehr als 25 m aufweisen sind über mehrere Eingänge und eine differenzierte Fassadengestaltung in Teilabschnitte von max. 25 m zu gliedern.
- (5) Über die Bauflucht- und Baugrenzl原因en ragende Loggien sind ausschließlich in Obergeschossen, mit einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.
- (6) Die Summe der Gesamtlänge der straßenseitig über die Baufluchtlinie auskragenden Bauteile darf, bezogen auf die Gesamtlänge des jeweiligen Geschosses, unter Bedacht der Baumstandorte maximal 30% betragen.
- (7) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (9) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (10) Bei Neubauten, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (11) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Bauplätze C1, C2 und das Grundstück 1335/93 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.
- (2) Die Bauplätze D, E und das Grundstück 1335/86 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.
- (3) Für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten sind maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (4) Für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sind im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

- (5) Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten sind alle weiteren PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (6) Bei Neubauten ist:
 - für die Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 75-90 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
 - für die Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 Pkw-Stellplätze herzustellen.
 - für die Hotelnutzung je Mieteinheit zwischen 0,2 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
 - für Handelsbetriebe sind je 100 m² Verkaufsfläche je 1,0-6,0 Stellplätze für Kund:innen herzustellen.
 - für Gastronomiebetriebe sind je Konsumationsplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Unter- bzw. Obergrenze.
- (7) 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.
- (8) Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (10) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
- (11) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (13) Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch zu situieren.
- (14) Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien zu verorten.
- (15) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Bauplatzgröße.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Vorgartenzone

- (4) Die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von PKW-Stellplätzen, Müllbehältern und deren Einhausungen, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 5,00 m unzulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3x verschult) mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (6) 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.
- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren/Verdichtung zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (10) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (12) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (13) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen und beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen zulässig.
- (14) Im Übergang zum öffentlichen Gut und im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 1,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden.
- (15) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.
- (2) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit XX.XX.20XX 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