

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: 019732/2018/0006

16.27.0 Bebauungsplan

„Am Katzelbach – Kärntner Straße – Hans-Hegenbarth-Allee“
XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom , mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.27.0 Bebauungsplan „Am Katzelbach – Kärntner Straße – Hans-Hegenbarth-Allee“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF. LGBl. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF. LGBl. 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (3) In den, im Plan eingetragenen, Flächen (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Bebauungsgrad höchstens: 0,50
- (3) Auf den Grundstücken Nr. .28/1, .28/2 und 33/2; KG Straßgang ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Abbruch der bestehenden Gebäudeteile außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten bei Bestandsgebäuden, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Balkone und Vordächer sind nicht zulässig.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten, ausgenommen im Bereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe bei Ausschluss Wohnnutzung:
2 G	max. 7,50 m	max. 9,00 m
3 G	max. 11,00 m	max. 12,50 m
4 G	max. 14,50 m	max. 16,00 m
5 G	max. 18,00 m	max. 19,50 m

- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (3) In den, im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Gehsteigniveau an der Kärntner Straße. Für die Grundstücke Nr. .28/1, .28/2, 33/2, 34/2 und 34/4; KG Straßengang gilt das Straßenniveau „Am Katzelbach“ als Höhenbezug.
- (5) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- (7) Flachdächer und flach geneigte 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.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen welcher mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen ist.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge und Stiegenhäuser sind nicht zulässig.
- (2) Bei Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 45° sind Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig.

- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Farbgestaltungen von Gebäuden innerhalb der Altstadt-Schutzzone auf Basis eines positiven Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission.
- (4) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (3), bei Gebäuden innerhalb der Altstadt-Schutzzone auf Basis eines positiven Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (6) Nebengebäude und Flugdächer außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien zu errichten.
Maximal 20 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze können auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) bzw. innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien errichtet werden.
- (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Beim Neubau von Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 2,0 und 5,75 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Davon abweichend dürfen auf dem Grundstück Nr. .321, KG Straßgang maximal 5 Stellplätze auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) errichtet werden.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (8) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Frei- und Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierbei sind die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Nr. 35/1 und 39/1; KG Straßgang zu berücksichtigen. Eine Änderung der Lage dieser Zufahrten ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumpflanzungen zulässig.
- (2) Abweichungen der Lage, der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.
- (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. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon dürfen auf Grundstücken, welche direkt „Am Katzelbach“ angrenzen Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (14) Straßenbegleitende Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (15) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) oder als freistehende Werbepylone zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.

- (3) Je Grundstück ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 11 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.

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr