

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14-153366/2023/0014

07.35.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Fuchsenfeldweg - Techno Park Raaba“

VII. Bez., KG Neudorf und KG Engelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom XX.XX.20XX, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.35.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuchsenfeldweg - Techno Park Raaba“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) 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

- (1) Für das Planungsgebiet gilt die:
 - offene Bebauung,
 - gekuppelte Bebauung,
 - geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,60
- (2) Die Bebauungsdichte ist gemäß den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung ist nicht zulässig, Bebauungsdichteunterschreitungen sind zulässig.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen und Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 6,00 m	max. 6,00 m
2G	max. 10,00 m	max. 10,00 m
3G	max. 14,00 m	max. 14,00 m
4G	max. 18,00 m	max. 18,00 m
5G	max. 22,00 m	max. 22,00 m
6G	max. 26,00 m	max. 26,00 m

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und technische Anlagen sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamthöhen zulässig.
- (3) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweils natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (4) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen bei z.B. Stiegehäusern und Liften.
- (6) Technische Anlagen sind mindestens 3,0 m von dem jeweils zugeordneten Dachrandabschluss zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen. Photovoltaikanlagen mit einer Konstruktionshöhe von max. 0,5 m sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (7) Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind nicht zulässig.
- (2) Bei Neubauten und Um- und Zubauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, GEH- UND RADWEGINFRASTRUKTUR

- (1) Für die Büronutzung ist ein PKW-Stellplatz je 80-100 m² Büro-Nutzfläche herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (2) Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern und dergleichen ist für Dienstnehmer:innen je Arbeitsplatz 0,25 - 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in Hochgaragen herzustellen. Maximal 20 % dieser Stellplätze können auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für barrierefreie PKW-Abstellplätze,
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (5) Je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ist mindestens ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern und dergleichen ist ein Fahrradabstellplatz je 20 Dienstnehmer:innen herzustellen, jedenfalls nicht weniger als fünf Fahrradabstellplätze.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.
- (7) Die im Bebauungsplangebiet festgelegte Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährender Lage, sind mit einer Mindestbreite von 5,0 m (4,5 m ausgebaut mit jeweils 0,25 m Bankett) in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Mindestens 20 % der Bauplatzfläche sind als unbebaute Grünflächen auszubilden.
- (2) Bei Neubauten sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; die Bepflanzung ist bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen. Metallfassaden sind als Untergrund für derartige Bepflanzungen unzulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Im Planwerk sind straßenbegleitende Baumreihen eingetragen; geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig.
- (4) Zusätzlich ist mindestens ein Laubbaum je 1.000 m² Bauplatzfläche zu pflanzen.
- (5) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (6) Bei Abstellplätzen im Freien ist je angefangene 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (8) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
- (9) 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.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei

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

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

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. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen (Betriebskindergärten), im Bereich von Baumpflanzungen beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und für Erdwälle, als Emissionsschutz zu angrenzenden Wohngebieten, zulässig.

Sonstiges

- (14) 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.

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und auf Gebäuden an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit einer maximalen Oberkante von 12,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Verschneidung der Fassade mit dem projektierten Gelände.
- (3) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. Der Abstand zu angrenzenden Verkehrsflächen hat mindestens 2,0 m zu betragen.

§ 10 ÜBERBAUUNG SCHMUTZWASSERKANAL

- (1) Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals ist vorbehaltlich der Zustimmung der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber zulässig.

§ 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
(elektronisch unterschrieben)