

A 14–K-986-2007

Graz, am 09.11.2007

Dok: 04\_12\_0\_A\_VO.doc

Inn

#### **04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie**

#### **Bahnhofgürtel West**

IV. Bez., KG LEND

#### **Beschluss**

### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung die 04.12.0 A Teil-Bebauungsrichtlinie Bahnhofgürtel West beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 47/2007, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

#### **§ 1 ALLGEMEINES**

- (1) Die Bebauungsrichtlinie besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### **§ 2 VERKEHRSANLAGEN**

- (1) Für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche werden entlang des Bahnhofgürtels ca. 1580 m<sup>2</sup> benötigt.
- (2) Im Planwerk wird eine Privatstraße festgelegt. Diese kann durch auskragende Bauteile, Vordächer und dergleichen sowie innerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien auch durch Gebäude überbaut werden. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m betragen.

#### **§ 3 BEBAUUNGSWEISE**

Innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bauweise zulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Vordächer und dergleichen, für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Verbindungsbrücken im Sinn des § 6 (2) dieser Verordnung.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende minimale und maximalen Höhen:

	<b>Sockelbereich</b>	<b>Bereich 1</b>	<b>Bereiche 2-5</b>
G min	1	6	4
G max	2	14	8
GH min	5 m	20 m	15 m
GH max	8 m	45 m	25 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist das Fahrbahniveau des Bahnhofgürtels auf Höhe Zollgasse mit + 364,5 m über NN.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (4) Dächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u. dgl.) im Ausmaß von insgesamt höchstens 25% der jeweiligen Dachfläche.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Im Planwerk werden 6 Bereiche nach der jeweils zulässigen Bebauungshöhe unterschieden. Vom 2.OG bis zum 9.OG darf pro Bereich und Geschoss die Bruttogeschossfläche höchstens 1.000 m<sup>2</sup> betragen.
- (2) Zusätzlich sind vom 2.OG bis zum 9.OG untergeordnet in Erscheinung tretende Verbindungsbrücken zwischen den einzelnen Bereichen unter Einhaltung folgender Kriterien zulässig:
  - max. 2 Geschosse hoch
  - beidseitig transparente Fassadenausführung

- (3) Ankündigungseinrichtungen auf Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (4) Zum Bahnhofsgürtel orientierte Werbeschriftzüge oder dgl. dürfen ein Ausmaß von 8% (Hüllfläche) der jeweiligen Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten; dabei bleiben Fassadenflächen in einer Höhe von 3,0 - 5,0 m über dem anschließenden Gelände unberücksichtigt.
- (5) Dachaufbauten (Klimageräte, Haustechnikanlagen u. dgl.) sind zumindest seitlich mit raumbegrenzenden, luftdurchlässigen Materialien einzugrenzen. Davon ausgenommen sind Einzelgeräte in geringfügigem Ausmaß.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die gemäß § 71 (3) Stmk Baugesetz notwendige Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen ist in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragenrampen sind oberhalb und seitlich einzuhausen.
- (2) Für je 3 PKW-Stellplätze ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (3) Fußböden von Tiefgaragen müssen mind. 1,6 m unter dem anschließenden Gelände liegen.
- (4) Es sind höchstens 50 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind über unterbauten Bereichen anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
- (5) Die Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß (1) darf höchstens um 50% überschritten werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Der Versiegelungsgrad (Verhältnis bebauter und befestigter Flächen zur Bauplatzfläche) wird mit 60% begrenzt. Unterbaute Freiflächen mit einer Erdüberschüttung von mindestens 70cm gelten als nicht versiegelt. Gründächer mit einem Substrataufbau von mehr als 15 cm sowie befestigte Flächen mit sickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteine o.ä.) gehen mit 45% ihrer tatsächlichen Fläche in die Berechnung ein; Gründächer mit einem Substrataufbau von mehr als 30 cm mit 20% ihrer tatsächliche Fläche.
- (2) Nicht überbauten Dachflächen des EG und 1. OG sind zu mindestens 75% zu begrünen, wobei der Substrataufbau mindestens 30 cm hoch sein muss.
- (3) Die oberste Decke von nicht überbauten unterirdischen Gebäudeteilen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe zu überdecken (ausgenommen Verkehrsflächen, Wege etc.).
- (4) Im Pflanzungsbereich von Bäumen hat die Höhe der Erdschüttung über unterirdischen Gebäudeteilen jedenfalls 100 cm zu betragen bzw. ist kleinräumig auf dieses Maß zu erhöhen.

- (5) Nach jedem 5. PKW- Abstellplatz in freier Anordnung ist ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die im Planwerk dargestellten und in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bebauung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (7) Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlagenplan vorzulegen.
- (8) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (9) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.)
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder ähnlicher großflächiger Werbeanlagen mit abschottender Wirkung sowie von Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.
- (2) Entlang des Bahnhofgürtels ist die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit der Bebauungsrichtlinie beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Die Teil-Bebauungsrichtlinie liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)