

A 14–K-941/2006 - 19

Graz, am 13.12.2007

Dok: BP 06.15\VO-Beschluss

DI Daniela Vukovits

## **06.15.0 Bebauungsplan**

### **„Grazbachgasse - Friedrichgasse - Augarten Nord“**

VI. Bez., KG Jakomini

## **Beschluss**

### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.12.2007, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.15.0 Bebauungsplan „Grazbachgasse - Friedrichgasse - Augarten Nord“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG), i. d. F. LGBl. 47/2007, in Verbindung mit § 8 und § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i. d. F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

#### **§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es ist die offene Bauungsweise bzw. die offene Bauungsweise an der Grundgrenze zulässig.

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD,**

Bebauungsgrad: höchstens: 0,6

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, unterirdische Räume, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Nebengebäude, Pergolakonstruktionen, Vordächer, Flugdächer und dergleichen.

- (3) Zum Straßenraum der Friedrichgasse sind Balkone nicht zulässig
- (4) Vordächer, Flugdächer, Pergolakonstruktionen und dgl. sind in den Obergeschossen außerhalb der Höhenzonierungslinien nicht zulässig.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den unter Pkt. (2) angeführten Bezugspunkt folgende maximale Höhen ( einschließlich dem 7.OG ist die max. Gesamthöhe - Oberkante der Brüstung, für das 8. Obergeschoss ist die max. Gesamthöhe – Oberkante Attika):

Geschossanzahl: im Ber.d. kulturel – len Nutzung	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
4 G	max. 6,50 m	max. 7,00 m
5 G	max. 14,90 m	max. 15,30 m
6 G	max. 18,20 m	max. 18,60 m
7 G	max. 21,40 m	max. 21,80 m
8 G	max. 24,60 m	max. 25,00 m
	max. 26,70 m	max. 27,10 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist 348,60 in der Natur (= 0,00 im Plan).
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.  
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Dachflächen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino)
- (5) Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig, ausgenommen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino) entlang des Roseggerkais.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Die Tiefgaragen - Einfahrtsöffnung ist ca. 20 cm höher als das angrenzende Gelände zu errichten.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ - Abstellplätze sind in Form von einer Tiefgarage herzustellen
- (2) Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze anzuordnen.
- (3) Klein – LKW - Wendefläche im Freien ist wie folgt auszuführen:  
mit unversiegelter Oberfläche (Marcadam, Rasensteinen o.ä.)
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

- (5) Tiefgaragen sind nur innerhalb der eingetragenen Zonen „Tiefgarage“ zulässig.
- (6) Die Anlieferung für die Geschäftszone hat von der Grazbachgasse zu erfolgen
- (7) Die Tiefgaragen - Zu- und Abfahrt ist nur von der Friedrichgasse zulässig

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Generell hat dabei die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk und der Angabe gemäß dem Wortlaut der VO zu entsprechen.

Die bestehende Ahorngruppe östlich des derzeitigen Kindergartengebäudes ist in jedem Fall zu erhalten und beim Abbruch des Gebäudes nach ÖNORM L 1121 (Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen wird mit 40% begrenzt.
- (4) Die Ersatzbaumpflanzungen sind lt. ÖNORM L1110, wenn nicht eine andere Größe und Qualität angegeben, in folgender Qualität auszuführen:

Sol., HST., STU 20/25, 3xv, m. B., Kronenansatz in 2,5 m

Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

Ein von der Norm abweichender Kronenansatz wie in diesem Fall für Spitzhorn und Blauglockenbaum von 2,5 muss gesondert vermerkt werden.

**Spitzhorn (Acer platanoides, ‚Olmsted‘):** der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 4 m zu betragen.

**Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa):** der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 5 m zu betragen.

Die übrigen Ersatzbaumpflanzungen sollen in folgender Pflanzqualität ausgeführt werden:

**Verschiedene Birken:** Sol., HST., STU 18/20, 3xv, m. B., ÖN L1110

- (5) 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.)
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer

- Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Planwerk dargestellten Zone „Tiefgarage“ zulässig.
  - (8) In Summe sind 9 Bäume durch Neupflanzung zu ersetzen.  
1 Neupflanzung (1 Spitzahorn) ist in seiner Lage im Planwerk fixiert.  
Im Hoffreiraum (Lage nach Wahl des Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Abt. Grünraum und Gewässer):  
2 Stk. Kupferbirke, jeweils in Zweier- oder Dreiergruppen mit den unten angeführten Birken  
2 Stk. Schwarzbirke  
2 Stk. Schneebirke  
1 Stk. Zimt – Ahorn  
1 Stk. Blauglockenbaum in Einzelstellung
  - (9) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.
  - (10) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
  - (11) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen
  - (12) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit kultureller Nutzung (z.B. eines Kinos) mit einer rauhen Fassadenoberfläche bzw. einer Oberfläche in Sichtbeton, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
  - (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan und ein techn. Bericht vorzu - legen.
  - (14) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
  - (15) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

## **§ 9 BEBAUUNGSDICHTE**

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) für die Nutzung eines Kinos, des KIZ, im Bereich entlang des Roseggerkais zulässig.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Um einerseits eine klare funktionelle Trennung zwischen dem Wohnhof (Private Nutzung) und dem Park (öffentliche Nutzung) zu gewährleisten sowie andererseits eine größtmögliche optische Verbindung der Grünflächen zu erzielen, ist ein Zaun in transparenter Ausführung ab

- einer Höhe von 1,2 m bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zur öffentlichen Parkfläche vorzusehen.
- (3) Zum Schutz der Interessen einer funktionierenden Stadtentwässerung ist beiderseits der Achse des Hauptsammelkanals sowie angrenzend an die Außenwand des Grazbachgewölbes jeweils ein Streifen von 4 m unterirdisch zur Gänze und oberirdisch bis zu einer Höhe von mind. 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - (4) Innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Kanalachse und zum Grazbachgewölbe sind allfällige Fundamente mind. 2,5 m unter Kanalsohle zu gründen.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

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

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)