

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ: A14-085750/2018/0014

### 17.09.1 Bebauungsplan

„Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung  
XVII. Bez., KG 63122 Straßgang

**Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.**

**Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den § 8, § 11 und § 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:**

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird eine gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Ausschluss der Wohnnutzung entlang der beiden Straßenzüge: Triester Straße und Grenzgasse im Erdgeschoß.
- (3) Der Anteil der Nichtwohnnutzung hat mindestens 5 % der maximalen oberirdischen Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen. Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsfläche je Geschoß anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll- und Technikräume, sowie Gemeinschaftsräume gem. § 2 (5).
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Werden pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet, so müssen mindestens zwei (z.B. in Grundrissgröße, Zimmeranzahl etc.) unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen werden; darunter müssen auch Wohnungen mit mehr als 90,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche sein. Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 63,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss mindestens 15% pro Bauplatz betragen.  
Insgesamt dürfen im Planungsgebiet höchstens 510 Wohneinheiten errichtet werden.
- (6) Werden pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet und liegt deren durchschnittliche Nutzfläche unter 50,0 m<sup>2</sup>, so ist pro Bauplatz mindestens ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von mind. 45,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- (7) Pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 63,0 m<sup>2</sup> ist je ein Lagerraum (z.B. Keller- oder Kellerersatzraum) im Ausmaß von mind. 4,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von unter 63,0 m<sup>2</sup> ist je ein Lagerraum im Ausmaß von mind. 2,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (8) Pro Bauplatz ist mindestens eine Gemeinschafts-Dachterrasse mit einer Mindestgröße von je 300,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (9) Müllsammelstellen, Müllräume bzw. Müllplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien vorzusehen. Unterflurcontainer sind außerhalb der Baugrenzlinien möglich.

**§ 3 BAUPLÄTZE, NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 9.225,29 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 9.003,40 m <sup>2</sup>

- (3) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 1,53
Bauplatz B	max. 1,68

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragen Zuluftbrunnen und dgl.
- (3) Über die Baugrenzlinie hervortretende Bauteile (Rankhilfen für vertikalen Bewuchs, Fassadenteile, Balkone, Loggien, Vordächer etc.) sind nicht zulässig.
- (4) Vordächer dürfen über die Höhenzonierungslinien bis max. 2,0 m hinausragen.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
1 G	max. 6,50 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 21,50 m
7 G	max. 24,50 m
8 G	max. 27,50 m

- (2) Der Höhenbezugspunkt: +344,75 ü. A. lt. Eintragung im Plan.
- (3) In Gebäudebereichen zur Triester Straße sowie zur Grenzgasse hin muss die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone im Bereich der Nicht-Wohnnutzung mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m betragen.
- (4) Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen Ausmaß zulässig.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind auf Flachdächern mit einem Niveau von mind. + 18,0 m anzuordnen, mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall oder ähnliches) zu versehen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Eine vertikale, bodengebundene Fassadenbegrünung ist entlang aller Fassaden vorzusehen.
- (2) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist mit den Einreichunterlagen beizubringen.
- (3) Eine Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone ab dem 1. Obergeschoß ist als frei auskragende Konstruktion mit mindestens 1,20 m Tiefe an mindestens zwei Seiten der Wohnungen auszuführen.  
Punktuelle Unterschreitungen der Tiefe der Pufferzone sind zulässig.  
Vor diese Pufferzone ist eine Konstruktion auszuführen, welche straßenseitig die Gebäudefront bildet. Diese Konstruktion darf die Baugrenzl意思 nicht überschreiten.
- (4) Als Baumaterialien für diese Gebäudefront sind ausschließlich zulässig:
  - Metall- oder Stahlwerkstoffe
  - Glaswerkstoffe
- (5) Die Erdgeschoßzone entlang der straßenseitigen Fassade ist zu mind. 50 % als raumhohe, transparente Verglasung auszuführen.
- (6) Dachflächen ab einem Niveau von + 24,0 m sind nicht begehbar auszuführen. Ausgenommen davon sind Dachflächen der innenliegenden Baukörperstruktur welche den Innenhof bildet.
- (7) Es sind maximal 6 Stiegehäuser mit Dachausstiegen auf Dachflächen zulässig.
- (8) Je Stiegenhausausgang auf eine Dachfläche ist jeweils 1 Pergolakonstruktion oder dergleichen im Ausmaß von max. 20,0 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Pergola ist 3,0 m vom jeweiligen Dachsaum zurückversetzt anzuordnen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) sowie am Bauplatz A innerhalb der Baugrenzl意思en zulässig.
- (2) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (4) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit mehr als 45,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz je 50,0 – 65,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herzustellen.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit weniger als 45,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatzschlüssel von 0,7 bis 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit einzuhalten.

Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (5) Bei Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe, Handel, Lagerhäuser, Büro-/Verwaltungsnutzung, Ladengeschäften, Geschäftshäusern, EKZ, Gastgewerbe oder Beherbergungsbetrieben sind auf dem Bebauungsplangebiet zwischen 1,5 und 4 PKW-Stellplätze je 100,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu errichten. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Als Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht miteinzurechnen.
- (7) Tiefgaragenrampen sind ins Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für andere Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

**§ 8 ZUFAHRTEN**

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet ist nur eine Zufahrt von der Grenzgasse zulässig (siehe Darstellung im Plan). Diese Erschließung dient der Zufahrt zu den oberirdischen PKW-Abstellflächen sowie der Zufahrt zur Tiefgarage.

**§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden.

**Dachbegrünung, Pflanzungen und Bäume**

- (2) Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen. Bei einer extensiv begrüneten Dachfläche ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei einer intensiv begrüneten Dachfläche ist eine Substrathöhe von mind. 40 cm zu vorzusehen.

Es gelten folgende Begrünungen für die jeweils angeführten Dachflächen:

Dachfläche	Dachbegrünung
Dachfläche über 8. OG	extensiv
Dachflächen über 7. OG	extensiv
Dachflächen über 6. OG	extensiv / mind. 30 % intensiv
Dachflächen über 5. OG	extensiv / mind. 30 % intensiv
Dachfläche über 4. OG	intensiv
Dachfläche über 1. OG	extensiv

Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

- (3) Die im Plan dargestellten Freiflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- |   |              |
|---|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m  |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m  |
- zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (9) Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (10) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70,0 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.  
Bei Baumpflanzungen (klein- bis mittelkronige Bäume) muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume 1,0 m Höhe aufweisen.
- (11) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

## § 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Oberkante von +6,50 m an der Fassade montiert zulässig. Die Gesamtansichtsfläche der Einzelbuchstaben ist mit einer Summe von 10,0 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.  
Im gesamten Planungsgebiet sind 2 freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von je 5,0 m möglich.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Planungsgebietes, in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Ausgenommen davon sind Schallschutzmaßnahmen welche den Eisenbahnverkehr betreffen.

**§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.12.2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl