

**VERORDNUNG**

GZ.: A14-047819/2016/0017

**13.02.2 Bebauungsplan  
„Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac“, 2. Änderung“  
XIII. Bez., KG Gösting**

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Oktober 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.02.2 Bebauungsplan „Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac 2. Änderung“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 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  
geschlossene Bebauung
- (2) Am Baufeld I ist keine Wohnnutzung entlang der Wiener Straße in einer Tiefe von 65 m zulässig. Entlang der östlich gelegenen Zufahrtstraße ist ebenfalls in einer Tiefe von 35 m keine Wohnnutzung zulässig.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet ist die Verkaufsfläche mit 36.000 m<sup>2</sup> begrenzt, davon dürfen maximal 5000 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche für Lebensmittel realisiert werden.

**§ 3 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE,**

(1)	Baufeld	Grundstücke	Gesamtfläche	Bruttogeschossfläche
	I	198/5, 205/3, 228/4, 296/32	22.697 m <sup>2</sup>	27.236 m <sup>2</sup>
	II	242/20, 242/16	8.389 m <sup>2</sup>	8.389 m <sup>2</sup>
	III	242/23, 251/1, 251/3, 251/5, 242/1, 250/1 242/21, 242/22, 266/4, 251/5, Teil von 251/2	33.612 m <sup>2</sup>	33.612 m <sup>2</sup>
	IV	251/4, 267/1, 267/5, 283/1, Teil von 251/2	9.018 m <sup>2</sup>	9.018 m <sup>2</sup>

**§ 4 BEBAUUNGSGRAD**

(2)	Baufeld	Bebauungsgrad
	I	0,75
	II	0,30
	III	0,60
	IV	0,50

## § 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN; BRÜCKEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- u. Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten auch für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, unterirdische Tiefgaragenbauteile, Liftzubauten, Stiegen- u. Rampenkonstruktionen, Vordächer und dergleichen.
- (2) Eine eingeschossige, offene, überdachte Brückenverbindung zwischen Baufeld I und II ist in einer max. 4,50 m Breite und mit einer Lichten Durchfahrtshöhe von 5,50 m zulässig.

## § 6 BAUBEREICH, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Höhenbezugspunkte im Präzisionsnivellement:

Baubereich A	365,5m ü.A.
Baubereich B1	365,0m ü.A.
Baubereich B2	365,4m ü.A.
Baubereich C1	364,0m ü.A.
Baubereich C2	364,0m ü.A.
Baubereich D	363,0m ü.A.
- (2) Im Plan sind, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, folgende maximalen Höhen je durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegte Baubereiche eingetragen:

Baubereich	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe = max. Gesamthöhe
A	min. 10,00 m	max. 16,00 m bzw. max. 21,00 m
B1	min. 10,00m	max. 35,00 m
B2		max. 16,00 m
C1	min. 6,0 m	max. 20,00 m
C2		max. 18,00 m
Parkdeck		max. 14,00 m
D	min. 6,0 m	max. 20,00 m

- (3) Für Baumaßnahmen auf dem bestehenden Dach des Baubereich A müssen folgende Parameter erfüllt werden:
  - 1/3 der Fläche darf aufgestockt werden. Die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe darf 21,00m betragen,
  - wenn mindestens 1/3 der Fläche intensiv begrünt wird. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 250 m<sup>2</sup> Dachfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) zu pflanzen.
  - 1/3 der Fläche kann weiterhin für PKW-PKW-Stellplätze genutzt werden.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten, Haustechnikanlagen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe bis max. 4,50 m zulässig.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Die Fassadenoberflächen müssen aus ebenflächigen Materialien bzw. Bauelementen bestehen. Trapezbleche und dgl. sind nicht zulässig.

- (2) Bei Neubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten, Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen, bei Zubauten müssen mindestens 15% der dazukommenden Fassadenflächen, die zur Wiener Straße orientiert sind, Gebäudefronten transparent verglasten (d.h. durchsichtige) Öffnungen aufweisen.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Bei Neubauten sind mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen, bei Zubauten sind mind. 20% der dazukommenden 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.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen (Parkdeck), auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzlينien) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale neu zu errichtende freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.
- (3) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren ist der §89 a des Stmk. BauG anzuwenden. Das Dach der obersten Ebene darf nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.
- (4) Die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet beträgt maximal 1300 Stück.
- (5) Die Genehmigung von Neubauten, Zubauten und Nutzungsänderungen bedarf des Nachweises, dass die beiden Verkehrsanbindungen an die B67 „Wiener Straße“ hinreichend leistungsfähig sind; dafür ist eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Landesstelle (Landesabteilung 16) erforderlich.
- (6) Wenn auf Baufeld II Neu- oder Zubauten errichtet werden, muss der im Plan eingetragene Geh- und Fahrradweg (gelbe Punkte) in einer Mindestbreite von 3,50m errichtet werden.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (8) Fahrradabstellplätze sind ebenerdig, fahrend erreichbar sowie überdacht oder eingehaust herzustellen; sie müssen in der Nähe zu den Kundeneingängen von Handelsbetrieben angeordnet sein.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNFLÄCHENFAKTOR**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (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 m<sup>2</sup> 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. 4,5m reduziert werden.

- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7, m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, ausgenommen davon sind die Bereiche entlang der Geländekante entlang der westlichen Grundgrenze des Planungsgebiet.
- (11) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, in Form von Einzelbauchstaben, zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.
- (3) Dachwerbungen sind unzulässig.
- (4) Bei den beiden Ein- und Ausfahrten ist jeweils ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Außenlager, ...) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

#### **§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Beim Bestandsgebäude „Wiener Straße 331a“ ist einmaliger Zubau eines Liftes bzw. einer Rampe für eine barrierefreie Erschließung zulässig.

#### **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8. August 1997, mit welcher der 13.02.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11. März 2010, mit welcher der 13.02.1 Bebauungsplan „Wiener Straße – Einkaufszentrum Kovac“, 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (4) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.02.2005, mit welcher der 13.05.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Obere Weid“ beschlossen wurde, außer Kraft.

- (5) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Arbeitsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr  
(elektronisch unterschrieben)

	<b>Signiert von</b>	Kahr Elke
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-10-22T10:43:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.