

VERORDNUNG

GZ.: A14-023534/2006/0010

04.11.3 Bebauungsplan

„Floßendstraße – Zeillergasse - Floßendplatz“, 3. Änderung

4. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. März 2025 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.11.3 Bebauungsplan „Floßendstraße – Zeillergasse - Floßendplatz“, 3. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 ERSCHLIESSUNG

- (1) Die Zu- und Ausfahrten haben ausschließlich von der Floßendstraße, einer Gemeindestraße (G) entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.
- (2) Für die Herstellung eines öffentlichen 3 m breiten Geh- und Radweges werden in Summe 180 m² benötigt. Jene Flächen sind im Bauverfahren einzulösen bzw. abzutreten
- (3) Die Errichtung schmaler Zugangsbrücken (ca. 3m) über dem Schleifbach ist zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind die offene und die gekuppelte Bauungsweise zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird für die Bauplätze A + B mit höchstens 0,55 festgelegt, der Bebauungsgrad für Bauplatz C wird mit höchstens 0,4 festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Haupt-gebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Zum Schleifbach ist ein mindestens 5m breiter Uferstreifen (5m zum Gewässer ab der Ufermaueroberkante) von sämtlichen baulichen Anlagen (wie z. B. Tiefgaragen, Zäune, Lüftungsschächte, Müllplätze) und dergleichen freizuhalten. Ausgenommen davon ist die Herstellung eines Geh- und Radweges entlang des Schleifbaches, mit einem Mindestabstand

von 3m zum Gewässer ab der Ufermaueroberkante bzw. die erforderliche Anbindung zu einer Brücke über den Schleifbach.

- (3) Entlang der Floßendstraße sind außerhalb der Baugrenzlinie keine oberirdischen baulichen Anlagen, wie Auskragungen, Balkone, Kellerabgänge, Nebengebäude, Pergolakonstruktionen etc. zulässig (ausgenommen ein Werbepylon bis maximal 6m Höhe auf Grundstück 1901 bzw. freie Autoabstellplätze auf den, im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen).
- (4) Ansonsten gelten die Baugrenzlinien nicht für unterirdische Tiefgaragen, -rampen, Kellerabgänge und deren allseits flächendeckend begrünte Einhausungen, Balkone, unterirdische Räume, Trafogebäude, Einfriedungen, durchsichtige Vordächer geringer Dimension, offene Stiegen - und Lifthäuser und dergleichen (ausgenommen entlang des Schleifbaches, s. Pkt. 2)
- (5) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steierm. BauG 1995

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl bzw. die maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen.
Die traufenseitige Mindestgebäudehöhe beträgt 6,00m.
- (2) Höhenbezugspunkt ist 351,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (3) Höhenbezugspunkt ist 352,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (4) Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Für Stiegen -und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Mindesthöhe für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges beträgt 6 m und darf nicht unterschritten werden.
- (6) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und Flugdächer beträgt 3,0m.
- (7) Flachdächer, auch Flugdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, sowie Bauteile für die Nutzung alternativen Energien u. dgl.
- (8) Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig.

§ 7 FROMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In der ersten Änderung entfallen.

§ 8 KINDERSPIELPLÄTZE

Es ist die ÖNORM B2607 vor allem hinsichtlich Lage, Standort, Barrierefreiheit, Förderung von Sinneswahrnehmungen und Bewegung sowie eine Detailplanung verpflichtend einzuhalten.

§ 9 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und 50 m² bei anderen Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (2) Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

§ 10 - PKW-ABSELLPLÄTZE, Tiefgarage; Anlieferung

- (1) KFZ-Abstellplätze für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen -ansonsten in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Bei Neu- und Zubauten sind je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Für eine Handelsnutzung sind maximal 50 oberirdische PKW- Stellplätze zulässig. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer

- Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (3) KFZ-Abstellplätze für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen herzustellen.
 - (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - entlang der Floßlendstraße ist zwischen der Gehsteiginnen - kante (Grundstücksgrenze) und den PKW-Abstellflächen ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 1 m herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
 - entlang des Schleifbaches ist zwischen der bestehenden Bachböschungsoberkante und den PKW-Abstellflächen ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 5 m herzustellen und mit standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten.
 - mit unversiegelter Oberfläche (Ökotrain-, Rasensteinen o. ä.)
 - (5) Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur von der Floßlendstrasse zulässig, ansonsten innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien und integriert in Gebäuden.
 - (6) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
 - (7) Andockstellen für Waren-Anlieferung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten und nach oben und seitlich einzuhausen, deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
 - (8) Tiefgaragen - Einfahrtsöffnungen sind jeweils 20 cm höher als das angrenzende Gelände zu errichten.

§ 11 BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen, Baumbestände und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Generell hat die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk und der Angabe gern. dem Wortlaut der VO zu entsprechen. Für Pflanzungen von großkronigen Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung, dem Parken u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Die inneren Erschließungsflächen sind mittels drainagefähiger Oberfläche (Rasen-, Sandfugen oder dgl.) auszubilden.
- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 60% begrenzt.
- (4) Baumpflanzungen entlang der Floßlendstrasse:
 Sie sind in ihrer Lage im Planwerk fixiert.
 Entlang der Floßlendstrasse ist eine Baumreihe aus strassen - raum wirksamen Großbäumen, in Summe 15 Bäume (10 Bäume im südlichen und 5 Bäume im nördlichen Planungsbereich), lt. Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 in einem Meter Höhe und einem rglm. Achsabstand von 15 - 16 m zu pflanzen und dauerhaft gern. Önorm L 1122 zu erhalten und zu pflegen.
 Der Mindestabstand zur Gehsteiginnenkante beträgt mind. 0,8m. Im Bereich der Gebäude ist ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 4,5 m einzuhalten.
 Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,00 m² vorzusehen.
 Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4 m² vorzusehen.
- (6) Baumpflanzungen Parkplatz:

Zur Strukturierung größerer Parkflächen für Handelsbereiche hat pro 5 Autoabstellplätze und für Wohnanlagen hat pro 4 Autoabstellplätze je eine Baumpflanzung zu erfolgen. Baumart und Baumqualität ist in Anlehnung an die natürliche bachbegleitende Vegetation zu pflanzen, dauerhaft gern. Önorm L 1122 zu erhalten und zu pflegen lt. Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 in einem Meter Höhe.

- (7) Bachbegleitender Ufersaum:
Der standorttypische Gehölzsaum entlang des Schleifbaches ist dauerhaft naturnah zu erhalten und zu pflegen.
Ausgenommen davon ist der neu zu gestaltende Uferbereich im mittelbaren Anschluss an den geplanten Baukörper im Süden in Bachnähe. Dieser Böschungsbereich ist mit standortgerechten Strauch- und Staudenbepflanzungen neu aufzubauen, wobei einzelne Baumpflanzungen als Gestaltungsakzente erwünscht sind.
- (8) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (9) Die oberste Decke von Tiefgaragen, ist mit einer Erdschüttung von mindestens 150 cm für die Baumpflanzung entlang der Floßlendstrasse zu überdecken, von freiliegenden Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 70 cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken, entweder nach Vorgaben des Bebauungsplanes ansonsten gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind Terrassen, Manipulationsflächen, Wege, Tiefgaragenaufgänge und dergleichen. Die oberirdische Überplattung von PKW-Stellplätzen und Zugangsbereichen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100 cm zu überdecken.
- (10) Bachböschungen, anstatt der bestehenden ostseitigen Bachuferstützmauer aus großformatigen Steinschlichtungen, sind mit einer Neigung von 2:3 (h:b) neu herzustellen.
- (11) Bachböschungen in Form von „Wiesenböschungen“ werden abgelehnt.
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschlichtungen sind nicht zulässig.
- (13) Geländeänderungen (Ansättungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (14) Schallschutzwände sind beidseitig flächendeckend zu begrünen
- (15) Müllstandplätze sind blickdicht einzugrünen mit Büschen und Hecken und auf Dauer zu erhalten.
- (16) In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne entsprechend des BP und der VO und ein technischer Bericht einschließlich einer Bestandsbewertung generell des Bewuchses, vorzulegen.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (18) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.
- (19) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 12 BEBAUUNGSDICHTE

In der dritten Änderung entfallen.

§ 13 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen auf eigenem Grund zu retendieren und zur Versickerung zu bringen.
- (2) In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Regenwasserentsorgungskonzept, welches die Versickerung auf eigenem Grund dauerhaft gewährleistet, vorzulegen.

§ 14 SONSTIGES

Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleinfassung.

§ 15 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3. April 2025 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23.04.2009, mit welcher der 04.11.0 Bebauungsplan „Floßlendstraße – Zeillergasse – Floßlendplatz“, die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.05.2009, mit welcher der „Floßlendstraße – Zeillergasse - Floßlendplatz“ – 1. Änderung und die die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.03.2012, mit welcher der „Floßlendstraße – Zeillergasse - Floßlendplatz“ – 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) 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)