

## VERORDNUNG

### Beschluss

GZ: A14-044510/2018/0002

### 05.02.3 Bebauungsplan

#### „Hauptbahnhof - Süd“, 3. Änderung

V.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.02.3 Bebauungsplan „Hauptbahnhof – Süd“, 3. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 6/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

Geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B und C) festgelegt. Die Bauplätze A, B und C bestehen aus mehreren Grundstücken mit einer Hofbebauung.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102 und 1104 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1745 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 1082 und 1084 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 947 m<sup>2</sup>.
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 1078, 1079/1 und 1079/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 640 m<sup>2</sup>.
- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,43
------------	--------------------------

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| Bauplatz B | max. Bebauungsgrad: 0,63 |
| Bauplatz C | max. Bebauungsgrad: 0,38 |
- (7) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 2,5, ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) zulässig.
  - (8) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der Gebäudehöhen zulässig.

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

- (1) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

#### **§ 5 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie bei bestehenden Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, sind Instandhaltungsmaßnahmen zulässig, ferner Umbauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes.

#### **§ 6 VERWENDUNGSZWECK, NUTZUNG**

- (1) Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

#### **§ 7 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER, RAUMHÖHEN**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten, Giebelelemente u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Für 1/3 der straßenseitigen Fassadenbreite im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.
- (4) Zulässigen Dachformen sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (5) Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschoss zulässig, dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (7) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer und Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie

Ausbildungen technischen Erfordernisses, wie zum Beispiel Stiegen- und Lifthäuser und dergleichen.

- (8) Bei Satteldächer sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (9) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

## **§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 110-125 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn 0,04-0,12 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je DienstnehmerIn 0,03-0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (5) Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,5 und 2,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (6) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,19 PKW-Abstellplätze herzustellen. Für das Personal sind 10-15 Abstellplätze am Bauplatz herzustellen. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze für Gäste in geeigneter Menge herzustellen.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

- (8) 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.
- (9) Rampen zu Tiefgaragen sind durchgehend überdeckt und seitlich geschlossen auszuführen sowie im Nahbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Baulich geschlossene Zufahrten und Rampen zu Tiefgaragen sind außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig.
- (10) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätze gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (11) Auf Grund der Nähe zu Haltestellen mit innerstädtischer Bedienqualität gilt das Bebauungsplangebiet im Sinne des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts als „sehr gut erschlossen“. Es kann daher um die Befreiung von der Verpflichtung zur Schaffung der gesetzlich geforderten PKW-Pflichtabstellplätze angesucht werden.
- (12) In den Höfen sind oberirdische PKW-Abstellplätze nicht zulässig.
- (13) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

## **§ 10 STRASSENÜBERBAUUNG**

- (1) Die Errichtung eines eingeschossigen Verbindungsganges zum bestehenden Möbelhaus Leiner Annenstraße 63, in Form einer Überbauung der Traungauergasse ist zulässig. Die Breite der Überbauung wird auf 8,00 m beschränkt die Durchfahrtshöhe hat mindestens 4,50 m zu betragen.  
Längs der Annenstraße ist die Überbauung der Finkengasse zwischen den Baugrenzlinien zulässig. Die Durchfahrtshöhe hat mindestens 4,80 m zu betragen.

## **§ 11 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (4) Pro 150 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00m<sup>2</sup> herzustellen.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,00 m, bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m, bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 m zu betragen.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

#### **Geländeänderungen**

- (14) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

#### **Sonstiges**

- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

### **§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ**

- (1) Im Bereich zwischen Finkengasse und dem Bahngelände der Österreichischen Bundesbahnen ist im jeweiligen Bauverfahren der vorhandene Bahnbetrieb (Immissionen) zu berücksichtigen.

### **§ 13 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 7,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

### **§ 14**

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.08.2018, mit welcher der 05.02.2 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“, 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.

## **§ 15 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 23.07.2020 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