

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ: A14- 004773/2008/0147

### **13.08.2 Bebauungsplan Anton – Kleinoscheg – Straße 2. Änderung XIII.Bez., KG Gösting**

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 17.11.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.08.2 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 Abs.3 BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 45/2022 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, VERWENDUNGSZWECK**

- (1) Für die Baufelder I und III gilt:  
Offene und gekuppelte Bauungsweise  
Für das Baufeld II gilt:  
Geschlossene Bauungsweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße auf Baufeld II und III hat 30,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen.
- (3) Im Erdgeschoß entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Ibererstraße sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

#### **§ 3 BAUFELD, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:**

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder (Baufeld I, II und III) festgelegt.
- (2) Der „Baufeld I“ umfasst einen Teil des Grundstückes 463/2 der KG Gösting mit einer Fläche von 16.574 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Baufeld II“ umfasst einen Teil des Grundstückes 463/2 der KG Gösting mit einer Fläche von 563 m<sup>2</sup>.
- (4) Der „Baufeld III“ umfasst Teile der Grundstücke .1160, 459/3, 459/11, .1161 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 4.326 m<sup>2</sup>.

- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- |             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Baufeld I   | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
| Baufeld II  | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Baufeld III | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
- (7) Die Bebauungsdichte bzw. maximale Bruttogeschoßfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 wie folgt festgelegt:
- Baufeld I: Bruttogeschoßfläche ohne Balkone höchstens 22.550 m<sup>2</sup>  
 Bruttogeschoßfläche der zum genehmigten Bestand hinzukommenden Balkone höchstens 2.100 m<sup>2</sup>
- Baufeld II: Bruttogeschoßfläche höchstens 800 m<sup>2</sup>
- Baufeld III: Bebauungsdichte höchstens 1,077

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt, sowie eine Begrenzungslinie für die Tiefgarage bzw. unterirdische Bauteile.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, offene Stiegen, überdachte Müllplätze, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschossanzahl eingetragen. Dabei gilt, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt folgende maximale traufenseitige Gebäudehöhe:

Bauteil <b>A</b> : Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,5 m
6 G	max. 24,5 m
Turm	max. 40,0 m

Bauteil <b>B</b> : Höhenbezugspunkt: 367,00 ü. Adria	Gebäudehöhe: Inklusive
Geschoßanzahl:	techn. Aufbauten
5 G	max. 20,0 m
6 G	max. 23,5 m

Bauteil <b>C</b> : Höhenbezugspunkt: 371,00 ü. Adria	Gebäudehöhe:
Geschoßanzahl:	
4 G	max. 14,0 m
5 G	max. 17,0 m

Bauteile **D1** bis **D4**: Höhenbezugspunkt: 372,00 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,0 m
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m
5 G	max. 17,0 m

Bauteil **E**: Höhenbezugspunkt: 370,0 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
5G	max. 18,0 m

Bauteil **F**: Höhenbezugspunkt: 367,5 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 9,5 m
2 G	max. 12,0 m
3 G	max. 15,0 m
4 G	max. 19,0 m
5 G	max. 19,0 m
6 G	max. 23,0 m
7 G	max. 24,5 m

Bauteil **G**: Höhenbezugspunkt: 372,0 ü. Adria

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,0 m
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m

- (2) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Für die Bauteile A und E gilt: Für die Errichtung eines Lärmschutzes über dem 5.Geschoß sind entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von +20 m ab dem Höhenbezugspunkt 370,0 ü. Adria zulässig.
- (4) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nur hofseitig innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

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

- (1) Für das Baufeld I gilt: Je 70m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, jedoch mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Je 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind mindestens 2,5 Stellplätze anzuordnen.
- (2) Für das Baufeld II und III gilt: Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (3) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. 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
- (4) Baufeldübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (5) Erforderliche Stellplätze für das Baufeld II können auf dem Baufeld III errichtet werden.
- (6) 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, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.  
Erforderliche Fahrradabstellplätze für das Baufeld I und II können auf dem Baufeld III nachgewiesen werden.
- (7) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (8) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4-5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (9) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1-0,4 PKW-Abstellplätze für KundInnen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (10) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (11) Für das Baufeld II und III gilt:  
Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (12) Für das Baufeld II gilt: Es ist eine Notzufahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m als Durchstich durch das Gebäude herzustellen. Die Schließung mit Toren aus Lärmschutzgründen ist zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (5) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (6) Die im Plan eingetragenen Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) oder 2. Ordnung (mittelkronig) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (7) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m<sup>2</sup> einbautenfrei herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für Laubbäume 1. Ordnung mind. 9,0 m, für Laubbäume 2. Ordnung mind. 6,0 m. Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße kann der Baumachsabstand von säulenartigen Laubbäumen der 1. Ordnung zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Die Mindestbreite von Freiflächen für wohnungsnahes Spiel, Bewegung und Aufenthalt wird mit je 8 m festgelegt. Restflächen wie Mindestabstandsflächen laut Bauordnung oder Abstandsflächen zu Verkehrswegen eignen sich nicht als Spielplätze.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Stützmauern und Wände von Rampenanlagen sind zu begrünen.
- (13) Müllplätze sind mit Hecken oder Sträucher einzugrünen. Dächer von Müllplätzen sind zu begrünen.

### **PKW-Abstellflächen**

- (14) 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 eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe und bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen eine Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.

### **Geländeänderungen**

- (15) Die Anbindung an das Gelände der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke – ausgenommen Verkehrsflächen - hat in einer Breite von mind. 1,0 m niveaugleich zu erfolgen.

### **Sonstiges**

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 3,0 m<sup>2</sup> sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m über dem jeweiligen Zugangsniveau) zulässig.  
Zusätzlich ist für den Bauplatz I ein Pylon mit einer max. Höhe von 6,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Für die Bauplätze II und III gilt: Nebengebäude, Müllgebäude, überdachte Fahrradabstellplätze, Flugdächer u. dgl. sind entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße, Grafenbergstraße und Ibererstraße nicht zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 1.12.2022 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.05.2010, mit welcher der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ beschlossen wurde und die Verordnung des Gemeinderates vom 17.03.2011, mit welcher der 13.08.1 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“ 1. 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