

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14 – 005880/2014-13

### 04.18.0 Bebauungsplan

#### Annenstrasse/Volksgartenstrasse/Strauchergasse

IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.10.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.18.0 Bebauungsplan Annenstrasse/Volksgartenstrasse/Strauchergasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 96/2014, in Verbindung mit § 8 und § 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Baugrenzlinien wird die geschlossene Bebauung festgelegt.

#### § 3 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Rampenkonstruktionen, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dgl.
- (3) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig. Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.
- (4) Eine Unterschreitung der im Steiermärkischen Baugesetz 1995 festgelegten Abstände gemäß § 13 Abs 8 ist zu den Grundstücken Nr. 785/1, 786/2 und 787 im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

#### **§ 4 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen bzw. Firsthöhen und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Höhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern). Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.
- (5) Für den Bauplatz „Styria-Center“ gilt: die flächigen Einbauten im Innenbereich sind zu begrünen und der in der Höhe vorspringende Stiegenhausteil in der Strauchergasse ist als Stahl-Glaskonstruktion auszuführen.
- (6) Bei den Gebäuden mit der Festlegung „Satteldach“ ist alternativ dazu eine Ausbildung mit einem maximal 3,50 m hohen, zurückspringenden Penthouse-Geschoß mit Flachdach zulässig. Der traufseitige Rücksprung hat jeweils mindestens 2,50 m zu betragen.

#### **§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Für das Grundstück Nr. 783/4 (Bauplatz „Styria-Center“) gilt: Bei Schließung der Baulücke an der Strauchergasse ist eine Tiefgarage für mindestens 45 Pkw-Stellplätze herzustellen. Die oberirdischen Stellplätze sind zum Hof hin schalldicht einzuhausen.
- (2) Bei Neubauten auf Bauplätzen über 1000 m<sup>2</sup> sind Tiefgaragen herzustellen.
- (3) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe niveaugleich mit dem gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (5) Kfz-Stellplätze im Inneren der Höfe (ausgenommen Tiefgaragen) sind nicht zulässig.

#### **§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhohen Laubbäumen durchzuführen.
- (4) Die Bäume sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (in ein Meter Höhe) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (5) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

## **§ 7 VER- UND ENTSORGUNG**

- (1) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten.
- (2) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen.

## **§ 8 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden, Gebäudeteilen und Gebäudehöhen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen und Gebäudehöhen sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei Neubauten auf den einzelnen Liegenschaften sind Hofgebäude ausserhalb der Baugrenzlinien abzubrechen – ausgenommen Nebengebäude.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen dicht zu begrünen.
- (2) Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone und Erker haben von den seitlichen Grundgrenzen zumindest jenen Abstand aufzuweisen, welcher ihrer baulichen Tiefe entspricht.
- (4) Werbeeinrichtungen und Hinweistafeln in flächiger Form sind nur in den Erdgeschoß-Zonen der jeweiligen Gebäude zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)