

# VERORDNUNG

## Beschluss

A14\_107031\_2015

### **04.23.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse IV. Bez., KG. Lend**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.05.2016 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 3 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (1) Es wird die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen entlang der Waagner-Biro-Straße ist ausgeschlossen (gemäß Eintragungen im Plan, gelbe Schraffur).
- (3) Handelsnutzungen sind nur entlang der Waagner-Biro-Straße zulässig.

#### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bauplatz ca. 6.412m<sup>2</sup> Nettobauplatzfläche
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,30 festgelegt.

#### **§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftanlagen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Laubengänge und Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 2 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kellerersatzräume, Technikräume, Fahrradabstellräume, u.dgl. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkt:  
367,70m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- (5) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m<sup>2</sup>), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge entlang der Waagner-Biro-Straße und Waldertgasse sind nicht zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragungen im Plan) zu errichten.

- (2) Es ist je 125 - 160 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Im Plan ist die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage eingetragen.
- (4) Je angefangene 30m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen Nutzungen ist je angefangene 50m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planungsareal anzulegenden Grünflächen und Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3,0m x 3,0m x 1,5m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Pflanzabstände vom Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben für straßenraumwirksame Bäume mindestens 4,5m zum Stamm zu betragen.
- (6) Bei PKW-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz ein mittel- großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7m Höhe (ausgenommen Wege) mit dem angrenzenden Gelände zu überecken. Im Falle von Baumpflanzungen von klein- mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.
- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang Vertikalbegrünung, Nutzungs- und

Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,00m) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur im Bereich der Waldertgasse in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (4) In der im Plan gekennzeichneten Zone „Überplattung“ ist ein Abschluss der Tiefgarage bis zur maximalen Gebäudehöhe von 2,50m mit einer Länge von 47,0m zulässig. Die Überplattung ist gem. § 8 Abs 7 zu begründen.

## **§ 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)