

A 14\_009003\_2017

**04.08.1 Bebauungsplan**  
**„Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse**  
**1. Änderung“**

IV. Bez., KG Lend

**Beschluss**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.08.1 Bebauungsplan Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse, 1. Änderung, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 61/2017, in Verbindung mit § 8 und § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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 BEBAUUNGSWEISE**

- (1) geschlossene Bebauung und gekuppelte Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

**§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

- (3) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist für die Liegenschaften Neubaugasse 52, Lendkai 87 bis 95 und Pflanzengasse 1 zulässig.
- (4) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist für Nicht-Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Untergeschoß im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.
- (5) Der Ausbau bestehender Dachböden und Liftzubauten sind jedenfalls zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerräume, Liftzubauten, Balkone und Loggien mit einer Tiefe bis 2 m (dies auch für die Baufluchtlinie beim Hotel), Lichthöfe, eingehauste Fluchtstiegen, Installationsschächte und dergleichen.
- (3) Bei einem Hotelbau darf ein Vordach an der Neubaugasse straßenseitig maximal 1,50 m über die Grundgrenze vorspringen.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten folgende Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufenhöhe) in m maximal:	Gesamthöhe (Firsthöhe) in m maximal:
1 G	4,50	5,00
2 G + DG	7,50	12,00
3 G	10,50	11,00
3 G + DG	10,50	15,00
4 G	13,50	14,00
4 G + DG	13,50	18,00
5 G	16,50	17,00
5 G + DG	16,50	21,00
6 G	19,50	20,00

Als Dachneigung sind maximal 40 Grad zulässig. Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.

- (2) Für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung gilt (es sind Flachdächer herzustellen):

Geschoßanzahl (eine Galerieebene im 2-geschos- sigen Baukörper und im Wellnessbereich zählt dabei nicht als Geschoss):	Gebäudehöhe:
1 GH	5,60
2 GH	7,50
3 GH	12,40
4 GH	15,80
5 GH	19,40
6 GH	23,80
Technikaufbauten über dem 6. Geschoß	26,65
7 GH	28,85

Höhenbezug ist die Kote 351,40 m. Diese liegt 10 cm über dem Gehsteigniveau der Neubaugasse. Diverse eingehauste, niedrige Technikaufbauten und Sanitärraumflächen (diese bis maximal 60 m<sup>2</sup>) sowie ein Pool sind auf dem geplanten Flachdach zulässig, müssen jedoch gegenüber dem darunterliegenden Geschoß - bis auf geringe Ausnahmen - zurückgesetzt angeordnet werden.

- (3) Für Stiegehäuser, Lifte, Installationsschächte und dgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Lamellen) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Grundgrenzen hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.

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

- (1) Bei Neubauten sind für Bauplätze über 800 m<sup>2</sup> jeweils Tiefgaragen anzuordnen.
- (2) Oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (3) Je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (4) Für eine Hotelnutzung inkl. Seminarbereich und Restaurant gilt eine Kfz-Stellplatzobergrenze von 130 Stellplätzen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan einzureichen.

### Pflanzungen, Bäume

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Erhalt von bestehenden Bäumen kann bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Pkw-Abstellflächen

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragenflächen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Sonstiges

- (7) Lärmschutzwände sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

**§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.  
(2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Brandwänden sind nicht zulässig.

**§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie bei bestehenden, bewilligten Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

**§ 11 INKRAFTTRETEN**

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

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)