

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-006863/2018

## **04.32.0 Bebauungsplan „Wiener Straße/Pflanzengasse/Neubaugasse“**

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.03.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.32.0 Bebauungsplan „Wiener Straße/Pflanzengasse/Neubaugasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 63/2018 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. 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, gekuppelte Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

### **§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD**

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1617/2, 1619, 1625, 1631, 1632 und 1633 der KG Lend mit einer Gesamtbruttofläche laut Grundbuch von 10.268 m<sup>2</sup>.
- (2) Für den Bauplatz A gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten.
- (3) Für die Bauplätze im übrigen Gebiet gilt: Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.
- (4) Für die Liegenschaft Neubaugasse 53 (Grundstück Nr. 1614) wird der Bebauungsgrad mit maximal 0,35 (ohne Balkone gerechnet) festgelegt.
- (5) Für die Liegenschaft Zeillergasse 6 (Grundstücke Nr. 1616 und 1617/1) wird der Bebauungsgrad mit maximal 0,35 (ohne Balkone gerechnet) festgelegt.

#### **§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, MINDESTBEBAUUNG**

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.
- (3) Bei Neubebauungen sind jedenfalls die Baufluchten entlang der Wiener Straße und der Neubaugasse zu schließen (geschlossene Bebauung).
- (4) Entlang der Wiener Straße und entlang der Neubaugasse ist die Bebauung mindestens 2-geschossig auszubilden.

#### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschosse, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdach-konstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Für extensiv begrünte Flachdächer ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
- (6) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (7) Die Penthouse-Rücksprünge sind laut Eintragung im Plan mit mindestens 2,00 m, 2,20 m bzw. 6,00 m durchzuführen.
- (8) Vordächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer bis maximal 1,50 m Breite zulässig.
- (9) Dachterrassen, sowie Aufbauten (Kollektoren, Solarpaneele, Kühl- und Lüftungsgeräte, Stiegenaufgänge und dgl. – ausgenommen geringfügige Liftüberfahrten) über den 6-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig. Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig. Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und darüber sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.
- (3) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,50 m.
- (4) Entlang der Neubaugasse ist die straßenseitige Ziegel-Klinker-Fassade der dortigen Halle zu erhalten und in eine Neubebauung miteinzubeziehen.

- (5) Zugänge und Zufahrten von der Neubaugasse in die Hofbereiche sind durch schallabschirmende Tore und Türen zu schließen.
- (6) Haustechnikanlagen und sonstig Geräte im Freien sind mit einem Schichtschutz (Lamellen, Lochblech und dgl.) zu versehen.

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

- (1) Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig.
- (2) Auf Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind für Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (3) Für den Bauplatz A gilt: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 80 – 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze und gelten unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines Mobilitätsvertrages mit der Stadt Graz.
- (4) 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.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.
- (6) Für den Bauplatz A ist eine gebündelte Zufahrt entlang der Wiener Straße zu errichten.
- (7) Bei Neubauten sind alle auf dem Bauplatz bestehenden oberirdischen Pkw-Stellplätze zu entfernen und durch eine Grünfläche zu ersetzen.

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

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Für den Bauplatz A gilt: die Hofbereiche sind mit einer „parkartigen Begrünung“ auszubilden. Diese ist auf Dauer zu erhalten. Die Längsfassaden des Gebäudes Wiener Straße 10 (Schell Collection - Schlüsselmuseum) sind teilweise zu begrünen. Detailliertes ist im folgenden Bauverfahren festzulegen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Für hochstämmige und mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.

#### **Sonstiges**

- (7) Im Bauverfahren sind Außenanlagenpläne einzureichen.

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.
- (2) Beim bestehenden Gebäude Wiener Straße 10 (Schell Collection – Schlüssel-museum) ist ein Umbau oder eine Begrünung der Fassaden und der Dachzone zulässig. Zubauten oder eine Änderung der Museums-Nutzung sind jedoch nicht zulässig.

### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig.
- (3) Werbeeinrichtungen auf Brandwänden sind nicht zulässig.
- (4) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutz-wände.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.03.2019 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)