

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 049664/2019/0016

04.38.0 Bebauungsplan

„Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“
IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Juni 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.38.0 Bebauungsplan „Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

§ 3 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Fahrradabstellplätze, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Erker dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Hofseitige Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (5) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

§ 4 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G (Parkdeck)	max. 5,00 m
2G	max. 6,50 m
4 G	max. 16,80 m
6 G	max. 24,50 m

- (2) Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ sind die Gebäudehöhen im Planwerk eingetragen.
- (3) Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).
Für die vier-, sechs- und zweigeschossige Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.
Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.
Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 5 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Entlang der Zollgasse sind mind. 10 % der straßen- und 15% hofseitigen Fassadenflächen mit mind. 4,0 m tiefen Rücksprünge (Freibereichen) über mindestens 3 Geschosse auszubilden.
- (2) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2.00 m vortreten.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzlinien im Freien zu errichten.
- (2) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Zufahrt und Ausfahrt in der Babenbergerstraße festgelegt. Eine zusätzliche Ausfahrt für PKWs ist am Bahnhofsgürtel festgelegt. (siehe Eintragung im Plan)
- (3) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Gesamtzahl der PKW-Anzahl mit 256 Stellplätzen begrenzt.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke über dem eingeschossigen Bauteil des Parkdecks ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe zu überdecken.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 7,00 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 5m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Für die Liegenschaften 986/11 und 966 KG Lend werden insgesamt zwei freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen ... zulässig.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 2. Juli 2020 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