

# VERORDNUNG

GZ.: A14- 110420/2022/0017

## 05.44.0 Bebauungsplan

### „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“

5.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. November 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.44.0 Bebauungsplanes „Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Baufeld nördlich des Grasweges:  
gekuppelte Bebauung zu Liegenschaft KG 63105 Grst. Nr. 940/2 im Norden  
Baufeld südlich des Grasweges:  
gekuppelte Bebauung zu Liegenschaft KG 63105 Grst. Nr. 947/4 im Süden
- (2) Im Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Der Anteil an Nichtwohnnutzung hat mindestens 30% der oberirdischen Bruttogeschossfläche zu betragen.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.

#### § 3 BAUPLÄTZE; BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz A ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 2.777 m<sup>2</sup>.  
Bauplatz B ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 3.666 m<sup>2</sup>
- (2) Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten, eine Überschreitung ist unzulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE, MINDESTBEBAUUNG

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Außenliegende Bauteile (Stiegehäuser, Balkone u. dgl.) dürfen nicht in die baugesetzlichen Grenzabstände hineinragen.
- (4) Entlang dem Eggenberger Gürtel und der Kärntner Straße ist die Bebauung mindestens 3-geschossig auszubilden.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe
3 G	max. 15,00 m
5 G	max. 21,00 m
7 G	max. 25,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt: 352,2 im Präzisionsnivelement
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Hausanlagen dürfen die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überragen.
- (7) Es dürfen höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz für Haustechnikanlagen verwendet werden.
- (8) Das Erdgeschoß ist mit einer Geschoßhöhe von mind. 4,50m auszubilden.

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

- (1) Offene Erschließungen/Laubengangerschließungen sind unzulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie bzw. Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Die Nutzung der Dachfläche als Dachterrassen über dem 5. Geschoss ist unzulässig,
- (4) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschosses unzulässig.

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

- (1) Das Planungsgebiet kann ausschließlich von Norden über die Gemeindestraße (Teil der der Liegenschaft 940/2 bzw. 938/2, KG 63105) Gries erschlossen werden.
- (2) Eine Zufahrt direkt von dem Eggenberger Gürtel und/oder der Kärntner Straße ist unzulässig.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (4) Bei Neubauten ist je 100 - 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (5) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (6) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (7) Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäften sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,15 und 4,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (8) Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (9) 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.
- (10) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (11) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für andere Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en zu situieren.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (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.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 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.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen

ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante ist die Parapethöhe des 1. Obergeschosses) zulässig.
- (2) Die Summe aller Ansichtsflächen aller Werbeanlagen auf allen Fassaden (Einzelbuchstaben, flächige Werbung, ...) ist mit maximal 7 m<sup>2</sup> begrenzt.
- (3) Es ist ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m pro Bauplatz zulässig.
- (4) Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- (5) 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 in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinsen anzuordnen, das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsarbeiten, Umbauten und Umnutzungen zulässig. Zubauten sind unzulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. November 2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr  
(elektronisch unterschrieben)

