

VERORDNUNG

2. Entwurf

GZ.: A14-083620/2020/0043

17.26.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“

XVII. Bez. KG Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 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) Baufeld A: offene Bebauung
 Baufeld B: offene, gekuppelte, geschlossene Bebauung
 Baufeld C: offene, gekuppelte, geschlossene Bebauung
- (2) Baufeld A, B, C: Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss
- (3) Baufeld A, B, C: Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung die Baufelder A, B, und C festgelegt

Baufeld	Grundstücke (KG 63118)
Baufeld A	.15/8
Baufeld B	.412, 147/4,.413, 147/3, 148, .48, 151, 152/1, .397, 156/2, .149, .77, 157, 164, 165, .78/1, .78/2, 171/3, .81, 171/4, .85/1, .85/2, 171/5, 171/9, 171 14, .88, 171/7, .640, 171 15, .103/1, 171/6, .103/2, .89, 177, 191/1, .206, .102, 191/2, .320, .42, 192/1, .46/1, 198/2, 199/2, .105/3, 199/3, .105/2, 199/1, 199/4
Baufeld C	205/1, .123, 205/3, 205/2, 206/2, 206/1, 215/5, 215/2, 215/4, 228/3, .409, 227/2, 228/2

- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche definiert.

- (3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt

Baufeld	max. Bebauungsgrad
Baufeld A	0,50
Baufeld B	0,50
Baufeld C	0,50

- (4) Die Bebauungsdichte bezogen auf die Bruttobauplatzfläche ist gemäß dem Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung ist nicht zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Ebenso sind Höhenzonierungslinien festgelegt.
- (2) Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, sowie Liftzubauten sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien anzuordnen.
- (3) Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Tiefgaragenentlüftungsschächte und dergleichen.
- (4) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie sowie Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die zulässigen Mindest- und Maximalhöhen eingetragen.

Baufeld	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
Baufeld A	mind. 14,0 m und max. 18,00 m bzw. max. 10,50 m
Baufeld B	mind. 14,0 m und max. 18,00 m bzw. mind. 10,50 m und max. 14,0 m
Baufeld C	mind. 10,50 m und max. 14,0 m bzw. max. 10,50 m

- (1a) **In Bereichen mit der zulässigen Gesamthöhe von 18,0 m kann aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes eine bereichsweise Überschreitung auf höchstens 21,5 m genehmigt werden, wobei die Bruttogrundrissfläche des obersten Geschosses höchstens 350 m² betragen darf. Das Vorliegen eines positiven Ortsbildgutachtens ist dafür Voraussetzung.**
- (2) Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.
 - (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
 - (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. 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) Bei Neubauten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Haustechnikanlagen mitsamt dem Sichtschutz sind bis zu einer Höhe von **maximal** 2,5 m zulässig. Haustechnikanlagen dürfen nicht über die angeführte Gesamthöhe des Gebäudes ragen.
- (8) Es dürfen höchstens 30 Prozent der Dachflächen pro Bauplatz für Haustechnikanlagen verwendet werden.
- (9) Die Nutzung der Dachflächen (z.B. als Dachterrassen) auf den Geschossdecken von 3-geschossigen und 4-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge, Balkone sowie offene Stiegenhäuser sind nicht zulässig.
- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat mindestens 3,50 m jedoch maximal **6,50 m** zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume und dergleichen.
- (3) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von **30** nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von **85** nicht überschritten werden.
- (4) Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige, reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLL

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und/oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe-, und Handelsbetriebe sowie als Lagerplätze oder Lagerhäuser sind je Dienstnehmer zwischen 0,25 und 0,7 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung oder Nutzungen als Verwaltungsgebäude sind je Dienstnehmer zwischen 0,25 und 0,7 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Nutzungen als Ladengeschäften oder Geschäftshäusern sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 8,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Besucherplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,2 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (7) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (8) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs. (1) können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (10) Bei Nutzungen für Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe bzw. als Lagerplätze oder Lagerhäuser ist mindestens je 5 Dienstnehmern ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei allen anderen Nutzungen ist je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (11) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en zu errichten.
- (13) Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.
- (14) Unterflurcontainer sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 0,7 pro Bauplatz begrenzt.
- (3) Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von **mindestens** 10% pro Bauplatz.
- (4) Bei Neubauten sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; die Bepflanzung ist bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen. Metallfassaden sind als Untergrund aufgrund der Bepflanzungen unzulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (6) Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (8) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (10) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (11) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (12) 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. 4,5 m reduziert werden.

- (13) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist nicht zulässig.

PKW-Abstellflächen

- (14) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (15) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (16) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (17) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.

Geländeänderungen

- (18) Geländeänderungen sind flächenmäßig nur in geringem Flächenumfang und zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen von Geländeänderungen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (19) Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (20) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von **maximal** 0,5 m zulässig.

Sonstiges

- (21) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade montiert und nur in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig. Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 11 INKRAFTTRETEN

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