

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: 033220/2021/0023

### 16.32.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Trattfelderstraße“

XVI. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.02.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.32.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Trattfelderstraße“ 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) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Wohnnutzungen sind unzulässig.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es wird gemäß der Plandarstellung ein Baufeld festgelegt.
- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke .307, .847, 106/2, 106/3, 108/5 und 108/15 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 8.775 m<sup>2</sup>.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	mindestens 0,2 bis höchstens 0,4
Übrige Grundstücke	mindestens 0,25 bis höchstens 0,45
- (5) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit mindestens 0,8 bis höchstens 1,3 festgelegt.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (3) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.

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

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
4 G	max. 17,00 m
5 G	max. 21,00 m
7 G	max. 29,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau der Kärntner Straße oder Trattfelderstraße.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10 ° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenz-, Baufluchtlinien und Tiefgarangengrenzen oder in Hochgaragen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.  
Auf dem Baufeld A können maximal 20 % dieser Stellplätze auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien errichtet werden.  
Auf den übrigen Grundstücken können jeweils maximal 5 Stellplätze auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) oder innerhalb der Baugrenzl原因en errichtet werden.
- (2) Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (3) Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.  
Beim Neubau von Ladengeschäften und Geschäftshäusern sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,4 und 5,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.  
Bei Neubauten für Gastgewerbe-Nutzungen sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.  
Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Mindestens 20 % der Bauplatzfläche sind als unbebaute Grünflächen auszubilden.
- (2) Im Plan sind Baumpflanzungen eingetragen; geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig.
- (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 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.
- (5) 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.

- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Je 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (12) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen auf Gebäuden sind ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m (Oberkante der Werbeanlage) an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,0 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,50 m zulässig. Auf dem Baufeld A sind maximal 2 Werbepylone 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 ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.02.2024 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

