

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A14-047819/2016/0001

### 13.02.2 Bebauungsplan

„Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac“, 2. Änderung“

XIII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.02.2 Bebauungsplan „Wienerstraße – Einkaufszentrum Kovac 2. Änderung“ 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) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung
- (2) Die Wohnnutzung ist im „Kerngebiet“ ausgeschlossen.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet ist die Verkaufsfläche mit 36.000 m<sup>2</sup> begrenzt, davon dürfen maximal 5000 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche für Lebensmittel realisiert werden.

#### § 3 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE,

(1)	Baufeld	Grundstücke	Gesamtfläche	Bruttogeschossfläche
I		198/5, 205/3, 228/4, 296/32	22.697 m <sup>2</sup>	27.236 m <sup>2</sup>
II		242/20, 242/16	8.389 m <sup>2</sup>	8.389 m <sup>2</sup>
III		242/23, 251/1, 251/3, 251/5, 242/1, 250/1 242/21, 242/22, 266/4, 251/5, Teil von 251/2	33.612 m <sup>2</sup>	33.612 m <sup>2</sup>
IV		251/4, 267/1, 267/5, 283/1, Teil von 251/2	9.018 m <sup>2</sup>	9.018 m <sup>2</sup>

#### § 4 BEBAUUNGSGRAD

(2)	Baufeld	Bebauungsgrad
I		0,75
II		0,30
III		0,60
IV		0,50

## § 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN; BRÜCKEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- u. Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten auch für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, unterirdische Tiefgaragenbauteile, Liftzubauten, Stiegen- u. Rampenkonstruktionen, Vordächer und dergleichen.
- (2) Eine eingeschossige, offene, überdachte Brückenverbindung zwischen Baufeld I und II ist in einer max. 4,50 m Breite und mit einer Lichten Durchfahrtshöhe von 5,50 m zulässig.

## § 6 BAUBEREICH, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Höhenbezugspunkte im Präzisionsnivellement:

Baubereich A	365,5m ü.A.
Baubereich B1	365,0m ü.A.
Baubereich B2	365,4m ü.A.
Baubereich C1	364,0m ü.A.
Baubereich C2	364,0m ü.A.
Baubereich D	363,0m ü.A.
- (2) Im Plan sind, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, folgende maximalen Höhen je durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegte Baubereiche eingetragen:

Baubereich	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe = max. Gesamthöhe
A	min. 10,00 m	max. 16,00 m bzw. max. 21,00 m
B1	min. 10,00m	max. 35,00 m
B2		max. 16,00 m
C1	min. 6,0 m	max. 20,00 m
C2		max. 18,00 m
Parkdeck		max. 14,00 m
D	min. 6,0 m	max. 20,00 m

- (3) Für Baumaßnahmen auf dem bestehenden Dach des Baubereich A müssen folgende Parameter erfüllt werden:
  - 1/3 der Fläche darf aufgestockt werden. Die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe darf 21,00m betragen,
  - wenn mindestens 1/3 der Fläche intensiv begrünt wird. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 250 m<sup>2</sup> Dachfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) zu pflanzen.
  - 1/3 der Fläche kann weiterhin für PKW-PKW-Stellplätze genutzt werden.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten, Haustechnikanlagen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe bis max. 4,50 m zulässig.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 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 bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Die Fassadenoberflächen müssen aus ebenflächigen Materialien bzw. Bauelementen bestehen. Trapezbleche und dgl. sind nicht zulässig.

- (2) Bei Neu- und Zubauten müssen die, zu Wiener Straße orientierten, Gebäudefronten transparent verglaste (d.h. durchsichtige) Öffnungen in einem Ausmaß von mindestens 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausweisen
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Bei Neubauten sind mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen, bei Zubauten sind mind. 20% der dazukommenden 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 für derartige Bepflanzungen unzulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen (Parkdeck), auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Am Baufeld III sind innerhalb des Baubereiches C1 (Begrenzung durch Bauflucht- und Baugrenzlinien) und in dessen unmittelbarer Nähe, maximale freie 25 PKW-Stellplätze zulässig.
- (3) Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in baulichen Anlagen derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsebenen überlagert werden. Werden bauliche Anlagen mit lediglich zwei Nutzungsebenen ausgeführt, muss die obere Ebene als Geschoß mit einer Mindestraumhöhe von 2,10 m ausgeführt sein; ausgenommen davon ist die Nutzung der oberen Ebene für das Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- (4) Die Summe aller PKW-Stellplätze im Planungsgebiet beträgt maximal 1300 Stück.
- (5) Die Genehmigung von Neubauten, Zubauten und Nutzungsänderungen bedarf des Nachweises, dass die beiden Verkehrsanbindungen an die B67 „Wiener Straße“ hinreichend leistungsfähig sind; dafür ist eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Straßenbehörde erforderlich.
- (6) Wenn auf Baufeld II Neu- oder Zubauten errichtet werden, muss der im Plan eingetragene Geh- und Fahrradweg (gelbe Punkte) in einer Mindestbreite von 3,50m errichtet werden.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (8) Fahrradabstellplätze sind ebenerdig, fahrend erreichbar sowie überdacht oder eingehaust herzustellen; sie müssen in der Nähe zu den Kundeneingängen von Handelsbetrieben angeordnet sein.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNFLÄCHENFAKTOR**

- (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 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 0,5 m nicht überschreiten, ausgenommen davon sind die Bereiche entlang der Geländekante entlang der westlichen Grundgrenze des Planungsgebiet.
- (11) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, in Form von Einzelbauchstaben, zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.
- (3) Dachwerbungen sind unzulässig.
- (4) Bei den beiden Ein- und Ausfahrten ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig.
- (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. Außenlager, ...) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

#### **§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Beim Bestandsgebäude „Wiener Straße 331a“ ist einmaliger Zubau eines Liftes bzw. einer Rampe für eine barrierefreie Erschließung zulässig.

#### **§ 12 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)