

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: 120883/2023/0003

### 07.33.0 Bebauungsplan

#### „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Ulrich-Lichtenstein-Gasse“

VII. Bez., KG Liebenau und KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.33.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Ulrich-Lichtenstein-Gasse“ 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. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, ABSTÄNDE

- (1) Baufeld A1 gekuppelte Bebauung  
Baufeld B1 gekuppelte Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

### § 3 BAUFELDER, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A1, A2, B1 und B2) festgelegt:

Baufelder	Grundstück Nr.	Fläche
Baufeld A1	Teile von .353, 246/5, 246/1, .373 – KG Liebenau, 2242/14 - KG Jakomini	2.576 m <sup>2</sup>
Baufeld A2	395/3, KG Liebenau 2010/12, KG Jakomini	1.616 m <sup>2</sup>
Baufeld B1	Teil von 2242/6, KG Jakomini	585 m <sup>2</sup>
Baufeld B2	Teil von 2010/13, KG Jakomini	509 m <sup>2</sup>

- (2) Die maximale Bruttogeschossfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

<b>Baufeld</b>	<b>Bruttogeschossfläche</b>
Baufeld A 1	max. 11.700 m <sup>2</sup>
Baufeld B 1	max. 2.000 m <sup>2</sup>

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile.
- (3) Eine Unterbauung der Baufelder A2 und B2 ist nicht zulässig.
- (4) Eine Unterbauung über die Straßenfluchtlinie ist nicht zulässig.
- (5) Über die Baugrenzlinien hervortretende Fassadenteile sind nicht zulässig.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.
- (2) Die festgelegte Gesamthöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt: +343,60 ü. Adria gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz (lt. Eintragung im Plan)
- (3) Es sind maximal 8 oberirdische Geschosse zulässig, wobei das 8. oberirdische Geschoss ausschließlich für die Haustechnik verwendet werden kann. Haustechnikanlagen sind in die Hauptgebäudehülle zu integrieren und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech) zu verkleiden.
- (4) Über dem 8. oberirdischen Geschoss sind keine Haustechnikanlagen, Dachterrassen oder andere Nutzungen zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal um 1,0 m die Gesamthöhe überragen.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen. Für max. 1/3 aller Dachflächen kann eine Ausnahme für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (6) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (7) Mindestens ¾ der Erdgeschossflächen hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen.

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

- (1) In den Obergeschossen sind umlaufende, vorgehängte Fassaden von ca. 70 cm Tiefe anzuordnen. Diese sind als frei auskragende, luftdurchlässige Konstruktionen in hellen Farbtönen aus Metall- bzw. Stahlprofilen auszuführen.
- (2) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (3) In den folgenden Geschossen sind Loggien bzw. Nischen als gestaltete und begehbare Freiluftbereiche mit folgenden Fassadenlängen auszubilden. Diese Loggien haben dabei in den Geschossen 2 – 4 eine lichte Mindesthöhe von mind. 6 m aufzuweisen.

Geschoss	A1: Osten	A2: Westen	B1: Osten
2. OG	mind. 11 m	-	-
3. OG	mind. 14 m	-	-
4. OG	-	-	-
5. OG	mind. 30 m	mind. 30 m	-
6. OG	mind. 9 m	-	mind. 12 m

- (4) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Baufeld A1: PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage zu errichten.
- (2) Für das gesamte Planungsgebiet wurde eine Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage in ungefährender Lage im Plan festgelegt.
- (3) Grundstücke 2242/6 und 2010/13 (Baufelder B1 + B2) mit Tankstellennutzung:  
Die Errichtung einer getrennten Zu- und Abfahrt ist (in Abklärung mit dem Straßenamt) zulässig.  
Grundstücke 2242/6 und 2010/13 (Baufelder B1 + B2) ohne Tankstellennutzung:  
Es ist maximal eine Zu- und Abfahrt (in Abklärung mit dem Straßenamt) mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
- (4) Baufelder B1+ B2: Es sind insgesamt max. 5 Stellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (5) Baufeldübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Für die Baufelder B1 und B2 entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Für das gesamte Planungsgebiet gilt:  
Es sind insgesamt max. 110 PKW-Stellplätze zulässig.
- (8) Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren bzw. sind innerhalb der Baugrenzenlinien zu errichten.
- (9) Je angefangener 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.  
Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb des Gebäudes bzw. innerhalb der Baugrenzenlinien herzustellen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Grundstück 2242/6 (Baufeld B1) mit Tankstellennutzung:  
Der Entfall eines im Planwerk dargestellten Laubbaumes ist im Rahmen der Herstellung der Abfahrt von der Tankstelle zulässig.

- (4) Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:
- Baufeld A1: 0,20
  - Baufeld A2: 0,70
  - Baufeld B1: 0,30
  - Baufeld B2 mit Tankstellennutzung: 0,40
  - Baufeld B2 ohne Tankstellennutzung: 0,50
- (5) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Grundstücke 2242/6 und 2010/13 (Baufelder B1 + B2) mit Tankstellennutzung: Der 2,5 m breite Grünstreifen kann im Bereich der Tankstelle auf eine Mindestbreite von 0,5 m minimiert werden.
- (7) 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.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für Laubbäume 1. Ordnung mind. 9,0 m, für Laubbäume 2. Ordnung mind. 6,0 m. Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße kann der Baumachsabstand von Laubbäumen der 1. Ordnung zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,3 m reduziert werden.
- (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) Für das Baufeld A1 gilt: Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 20 m<sup>2</sup> zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 5 m<sup>2</sup> begrenzt ist.
- (2) Für das Baufeld A2 gilt: Es sind keine Werbeeinrichtungen zulässig.
- (3) Für das Baufeld B1 gilt: Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 6 m<sup>2</sup> zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 5 m<sup>2</sup> begrenzt ist.
- (4) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 6 m zulässig. Zusätzlich ist Werbung in Form von Einzelbuchstaben ab einer Höhe von 20 m zulässig.
- (5) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (6) Gst.Nr. 2010/13 und 2242/6: Es ist insgesamt max. 1 Werbepylon im Rahmen einer Tankstellennutzung mit einer Höhe von max. 6,50 m zulässig.
- (7) Es sind keine Einfriedungen zulässig, sofern sie nicht aufgrund von Sicherheitsansprüchen aufgrund des Betriebes der ÖBB oder der Tankstelle notwendig sind. Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form auszuführen.

- (8) Für die Baufelder B1 und B2 gilt: Es ist außerhalb der Baugrenzlinien maximal 1 oberirdische Müllstelle oder Fahrradabstellanlage im Flächenausmaß von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- (9) Für die Baufelder A1 und A2 gilt: Außerhalb der Baugrenzlinien sind keine Müllstellen zulässig.

#### **§ 10 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.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr