

A14\_011941\_2008\_37

Graz, am 24.02.2010

Dok: 06\_17\_0\_VO.doc

Inn

## **06.17.0 Bebauungsplan**

### **Schönaugürtel – Obere Bahnstraße**

VI.Bez., KG Jakomini

## **Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25.02.2010, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.17.0 Bebauungsplan Schönaugürtel – Obere Bahnstraße beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

- (1) Sofern die Absätze 2 und 3 nichts anderes bestimmen, ist ausschließlich die geschlossene Bauweise zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken 940/11 und 943/1 ist ausschließlich die gekuppelte Bauweise zulässig.
- (3) Auf der Liegenschaft EZ 484 der KG Jakomini (bestehend aus den Grundstücken 940/1, 940/3, 942/1, 942/2, 942/3, 943/2, 946, 2727/1 und 2727/2) sind die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bauweise zulässig.

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses

Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bei geschlossener oder gekuppelter Bebauungsweise zulässig.

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

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk mit „NG“ gekennzeichneten Baugrenzlinien zulässig; Hauptgebäude dürfen in diesen Bereichen nicht errichtet werden.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie für Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (4) Hofseitige Balkone, Laubengänge, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen und dergleichen sowie nachträglich errichtete Aufzüge dürfen die Baugrenzlinien bis 2,0 m überragen, nicht jedoch die Baufluchtlinien.

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

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen und Gebäudehöhen eingetragen. Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände.
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Höhen zulässig.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (4) Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 40 Grad sowie Flachdächer zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen; dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Glasdachkonstruktionen bis zu einem Ausmaß von höchstens 25% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes, Vordächer sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser und dergleichen.

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

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Schönaugürtel“ und „Conrad-von-Hötzendorfstraße“ sind keine Balkone, Loggien, Laubengänge und dgl. zulässig.
- (2) Balkone, Laubengänge und dgl. müssen zu den seitlichen Bauplatzgrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht. Dies gilt nicht, wenn weder die Baugrenzlinie noch die Gebäudefront des anschließenden Nachbargebäudes überragt wird.

- (3) Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen bis 1,5 m Breite als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 2,0 m Abstand einhalten und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.
- (4) Hofseitig sind unter den Voraussetzungen des Abs. 3 darüber hinaus auch in das Dachvolumen eingeschnittene Loggien zulässig.

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

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen herzustellen. In untergeordneter Anzahl dürfen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk oberirdische Stellplätze hergestellt werden.
- (2) Bei Neubauten bemisst sich die Mindeststellplatzanzahl nach § 71 (3) Stmk BauG. Bei Wohnhäusern dürfen höchstens 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Bei Neubauten ist pro 50 m<sup>2</sup> und zusätzlich pro 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein überdachter Fahrradabstellplatz herzustellen. Dies gilt sinngemäß auch bei Zubauten und Nutzungsänderungen für die neu hinzukommende Wohnnutzfläche.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten bzw. in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei der Anteil großkroniger Bäume mindestens 25% betragen muss.
- (3) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Die Herstellung von befestigten Flächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung sowie zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (4) Der Versiegelungsgrad unbebauter Flächen wird mit 40% begrenzt. Dabei gelten unterbaute Grünflächen als unversiegelt, wenn die darüber befindliche Erdschüttung eine Höhe von mindestens 100cm

aufweist. Befestigte Freiflächen mit gut sickerfähigen Belägen (z.B. Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine und dgl.) gelten zu 50% als versiegelt.

- (5) Mindestens 30 % der unbebauten Bauplatzfläche dürfen nicht unterbaut werden und sind als Grünfläche über gewachsenem Boden auszubilden.
- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (7) Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von mind. 24 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 4 x 4 m vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 10 m.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 2 x 2 m vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6,0 m.
- (9) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Bereich von großkronigen Baumpflanzungen ist diesen Maß zumindest lokal auf 150 cm zu erhöhen.
- (10) Die über dem angrenzenden Gelände liegenden Teile von Tiefgaragenrampeneinhausungen sind mit einer Erdschüttung von mindestens 30 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.
- (11) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig; dieses Maß darf über den unterirdischen Teilen von Tiefgaragenrampen auf 100 cm erhöht werden. Sie müssen zumindest einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand zur Bauplatzgrenze einhalten.
- (12) Böschungsmauern sind zumindest zur Hälfte zu begrünen.
- (13) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1:2 (50%) zulässig.
- (14) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (15) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder ähnlicher großflächiger Werbeanlagen ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen auf Gebäuden sind in der Fassadenebene anzubringen. Es ist ausschließlich Standortwerbung zulässig.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (4) Antennen- und Funkanlagentragmasten dürfen nicht in freistehender Form, sondern ausschließlich auf Gebäuden errichtet werden.
- (5) Die im Planwerk bezeichneten Fassadenflächen sind schallabsorbierend auszuführen.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)