

A 14_K_917_2006

Graz, am 10.04.2009

04.11.0 Bebauungsplan

„Floßlendstrasse _ Zeillergasse _ Floßlendplatz“

DI Vukovits

Dok: Bp\ 04.11.0\Beschluss\VO

IV. Bez., KG. LEND

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23.04.2009 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.11.0 Bebauungsplan „Floßlendstrasse_Zeillergasse_Floßlendplatz“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 13/2005, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung), § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und § 71 (4) (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §71 (3) BauG) 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 ERSCHLIESSUNG

- (1) Die Zu- und Ausfahrten haben ausschließlich von der Floßlendstrasse, einer Gemeindestraße (G) entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.
- (2) Für die Herstellung eines öffentlichen 3 m breiten Geh- und Radweges werden in Summe 180 m² benötigt. Jene Flächen sind im Bauverfahren einzulösen bzw. abzutreten
- (3) Die Errichtung schmaler Zugangsbrücken (ca. 3m) über dem Schleifbach ist zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind die offene und die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird für alle Bauplätze mit höchstens 0,4 festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Haupt- gebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Entlang des Schleifbaches ist außerhalb der Baugrenze keine bauliche Anlage, weder oberirdisch noch unterirdisch, zulässig (ausgenommen Balkone und Verkehrsflächen auf der im Planwerk mit „V“ bezeichneten Fläche).
- (3) Entlang der Floßendstrasse sind außerhalb der Baugrenze keine oberirdischen baulichen Anlagen, wie Auskragungen, Balkone, Kellerabgänge, Nebengebäude, Pergolakonstruktionen etc. zulässig (ausgenommen freie Autoabstellplätze auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen).
- (4) Ansonsten gelten die Baugrenzen nicht für unterirdische Tiefgaragen, -rampen, Kellerabgänge und deren allseits flächendeckend begrünte Einhausungen, Balkone, unterirdische Räume, Trafogebäude, Einfriedungen, durchsichtige Vordächer geringer Dimension, offene Stiegen - und Lifthäuser und dergleichen (ausgenommen entlang des Schleifbaches, s. Pkt. 2)
- (5) Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steierm. BauG 1995

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen, die Mindesthöhen und maximalen Höhen (OK Traufe, Attika, Brüstung) gem. Steierm. BauG eingetragen.

Dabei gelten bezogen auf den unter Pkt (2) angeführten Höhenbezugspunkt folgende Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
	min. 6,00 m	
3 G	max. 10,00 m	max. 11,00 m
4 G	max. 13,00 m	max. 14,00 m
5 G	max. 16,00 m	max. 17,00 m
6 G	max. 18,50 m	max. 19,50 m
D G, mind. 3m zurückversetzt	max. 21,50 m	max. 22,50 m

Für Gebäude nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges gelten bezogen auf den unter Pkt (3) angeführten Höhenbezugspunkt folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 3,50 m	max. 4,50 m
2 G	max. 7,00 m	max. 8,00 m
3 G	max. 10,00 m	max. 11,00 m
4 G	max. 13,00 m	max. 14,00 m
D G , mind. 3m zurückversetzt	max. 16,00 m	max. 17,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist 351,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (3) Höhenbezugspunkt ist 352,6 in der Natur, d. i. 0,00 im Plan für Gebäude nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges.
- (4) Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Mindesthöhe für Gebäude südlich des öffentlichen Geh- und Radweges beträgt 6 m und darf nicht unterschritten werden.
- (6) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und Flugdächer beträgt 3,0m.
- (7) Flachdächer, auch Flugdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, sowie Bauteile für die Nutzung alternativen Energien u. dgl.
- (8) Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 8 KINDERSPIELPLÄTZE

Es ist die ÖNORM B2607 vor allem hinsichtlich Lage, Standort, Barrierefreiheit, Förderung von Sinneswahrnehmungen und Bewegung sowie eine Detailplanung verpflichtend einzuhalten.

§ 9 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 50 m² BGF -Wohnfläche vorzusehen.
- (2) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 300 m² BGF - Wohnfläche vorzusehen.
- (3) Bei Handelsbereichen ist mindestens ein oberirdischer, überdeckter Fahrradabstellplatz pro 25 m² BGF- Verkaufsnutzfläche innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.

§ 10 PKW-Abstellplätze, Tiefgarage, Anlieferung

- (1) KFZ- Abstellplätze für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen - ansonsten in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Pro Wohneinheit für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist min. 1,0 Stellplatz anzuordnen.
Pro Wohneinheit für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist mind. 1,5 Stellplatz anzuordnen.
- (3) KFZ- Abstellplätze für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen herzustellen.
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - entlang der Floßlendstraße ist zwischen der Gehsteiginnen - kante (Grundstücksgrenze) und den PKW-Abstellflächen ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 1 m herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.
 - entlang des Schleifbaches ist zwischen der bestehenden Bachböschungsoberkante und den PKW-Abstellflächen ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 5 m herzustellen und mit standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten.
 - mit unversiegelter Oberfläche (Ökotrain-, Rasensteinen o. ä.)
- (5) Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur von der Floßlendstrasse zulässig, ansonsten innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien und integriert in Gebäuden.
- (6) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

- (7) Andockstellen für Waren-Anlieferung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten und nach oben und seitlich einzuhausen, deren nach außen sichtbare Wand- und Dachflächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
- (8) Tiefgaragen - Einfahrtsöffnungen sind jeweils 20 cm höher als das angrenzende Gelände zu errichten.

§ 11 BEPFLANZUNGEN, EINFRIEDUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen, Baumbestände und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Generell hat die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk und der Angabe gem. dem Wortlaut der VO zu entsprechen.
Für Pflanzungen von großkronigen Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung, dem Parken u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
Die inneren Erschließungsflächen sind mittels drainagefähiger Oberfläche (Rasen-, Sandfugen oder dgl.) auszubilden.
- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 60% begrenzt.
- (4) Baumpflanzungen entlang der Floßlendstrasse:
Sie sind in ihrer Lage im Planwerk fixiert.
Entlang der Floßlendstrasse ist eine Baumreihe aus strassen - raum wirksamen Großbäumen, in Summe **15** Bäume (**10** Bäume im südlichen und **5** Bäume im nördlichen Planungsbereich), lt. Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 in einem Meter Höhe und einem rglm. Achsabstand von 15 – 16 m zu pflanzen und dauerhaft gem. Önorm L 1122 zu erhalten und zu pflegen.
Der Mindestabstand zur Gehsteiginnenkante beträgt mind. 0,8m.
Im Bereich der Gebäude ist ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 4,5 m einzuhalten.
Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,00 m² vorzusehen.
Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4 m² vorzusehen.

- (5) Baumpflanzungen südlich des öffentlichen Geh- und Radweges:
Sie sind in ihrer Lage im Planwerk fixiert.
Auf den südlichen Grundstücken begleitend zum Radweg, ist eine Baumreihe, mind. 4 Stk., mit lt. Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 in einem Meter Höhe und einem Achsabstand von rd.14 m, zu pflanzen und dauerhaft gem. Önorm L 1122 zu erhalten und zu pflegen.
Zum Gebäude ist ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 4,5 m und zum Geh- und Radweg ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.
- (6) Baumpflanzungen Parkplatz:
Zur Strukturierung größerer Parkflächen für Handelsbereiche hat pro 5 Autoabstellplätze und für Wohnanlagen hat pro 4 Autoabstellplätze je eine Baumpflanzung zu erfolgen.
Baumart und Baumqualität ist in Anlehnung an die natürliche bachbegleitende Vegetation zu pflanzen, dauerhaft gem. Önorm L 1122 zu erhalten und zu pflegen lt. Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 in einem Meter Höhe.
- (7) Bachbegleitender Ufersaum:
Der standorttypische Gehölzsaum entlang des Schleifbaches ist dauerhaft naturnah zu erhalten und zu pflegen.
Ausgenommen davon ist der neu zu gestaltende Uferbereich im mittelbaren Anschluss an den geplanten Baukörper im Süden in Bachnähe. Dieser Böschungsbereich ist mit standortgerechten Strauch- und Staudenbepflanzungen neu aufzubauen, wobei einzelne Baumpflanzungen als Gestaltungsakzente erwünscht sind.
- (8) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (9) Die oberste Decke von Tiefgaragen, ist mit einer Erdschüttung von mindestens 150 cm für die Baumpflanzung entlang der Floßlendstrasse zu überdecken, von freiliegenden Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 70 cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken, entweder nach Vorgaben des Bebauungsplanes ansonsten gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind Terrassen, Manipulationsflächen, Wege, Tiefgaragenaufgänge und dergleichen.
- (10) Bachböschungen, anstatt der bestehenden ostseitigen Bach uferstützmauer aus großformatigen Steinschichtungen, sind mit einer Neigung von 2:3 (h:b) neu herzustellen.
- (11) Bachböschungen in Form von „Wiesenböschungen“ werden ab-



- gelehnt.
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
 - (13) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - (14) Schallschutzwände sind beidseitig flächendeckend zu begrünen
 - (15) Müllstandplätze sind blickdicht einzugrünen mit Büschen und Hecken und auf Dauer zu erhalten.
 - (16) In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne entsprechend des BP und der VO und ein technischer Bericht einschließlich einer Bestandsbewertung generell des Bewuchses, vorzulegen.
 - (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
 - (18) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

§ 12 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

Der Höchstwert der Bebauungsdichte wird im Bereich der nördlichen Grundstücke mit max. 1,0 festgesetzt.

Im Bereich mit möglichen 6 Geschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss, mit einer 2000 m² zugehöriger Bauplatzfläche wird der Höchstwert der Bebauungsdichte mit max. 1,2 festgesetzt.

§ 13 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen auf eigenem Grund zu retentieren und zur Versickerung zu bringen.
- (2) In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Regenwasserentsorgungskonzept, welches die Versickerung auf eigenem Grund dauerhaft gewährleistet, vorzulegen.

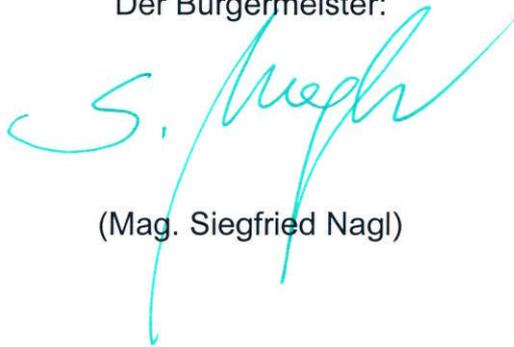
§ 14 SONSTIGES

Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung

§ 15 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 während der Amtsstunden im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, zur allgemeinen Einsicht auf bzw. ist im Internet unter www.graz.at/Bebauungsplanung einzusehen.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)