

A 14-K-822/2003 - 21

Graz, am 11.11.2004

Dok: \12.13\VO

DI Artés

**12.13 Bebauungsplan**  
**„Am Pfangberg – Rotmoosweg“**  
XII.Bez.; KG Andritz

## **Beschluss**

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 2.12.2004 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.13 Bebauungsplan „Am Pfangberg - Rotmoosweg“ für das Aufschließungsgebiet 02.08 beschlossen wird.

Auf Grund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 64/2000, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen. Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### § 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

#### § 3

### VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

- (1) Straßenfluchtlinien sind im Planwerk rot dargestellt.
- (2) Die bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich.
- (3) Die innere Erschließung hat über zwei private Stichstraßen zu erfolgen (Privatwege (P)). Vor Erteilung der Baubewilligung sind die Privatwege mit allen infrastrukturellen Einrichtungen auszubauen.
- (4) Der nordwestlich angrenzende Weg ist ein Privatweg (P).

#### § 4 BAUPLÄTZE

Die Bauplatzflächen (Bauland) dürfen 1000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 2600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Teilungen sind sinngemäß entsprechend der Eintragung in der Plandarstellung durchzuführen.

#### § 5 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

#### § 6 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte je Bauplatz wird mit maximal 0,2; der Bebauungsgrad mit maximal 0,2 festgelegt.
- (2) Die Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte von 0,1 je Bauplatz ist zulässig.
- (3) Der Versiegelungsgrad ist mit 30% inklusive der bebaubaren Fläche begrenzt.

#### § 7 BAUGRENZLINIEN, ZONIERUNG

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote -.- Linien) eingetragen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Schwimmbecken und in das natürliche Gelände integrierte Nebenräume.
- (2) Innerhalb der mit „P“ bezeichneten Zonen (sowie innerhalb der Baugrenzlinien) ist die Errichtung von Nebengebäuden, Flugdächer, begrünte Pergolen sowie ein befestigter Bereich für PKW – Abstell- und Manipulationsflächen etc. möglich.

#### § 8 VERWENDUNGSZWECK

- (1) Je Bauplatz ist jeweils eine villenartige Bebauung sowie ein Nebengebäude und/oder ein Flugdach (insgesamt maximal 40 m<sup>2</sup>) zulässig.

#### § 9 GEBÄUDEHÖHEN, DACHGESTALTUNG

- (1) Gebäudehöhe für Hauptgebäude (Traufenhöhe): maximal 6,50 m
- (2) Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe): maximal 11,00 m mit einem maximal zweigeschossigem Erscheinungsbild.

- (3) Gesamthöhe für Flugdächer: maximal 3,50 m.
- (4) Als Höhenbezug gilt das jeweilige natürliche Gelände gemäß dem in der plangrafischen Darstellung integrierten Höhenschichtenlinienplan.

#### § 10 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig. Die Zufahrt hat auf den kürzestmöglichen und in das natürliche Gelände bestmöglich eingefügten Weg in einer maximalen Breite von 3,50 m zu erfolgen.
- (2) Mehr als 2 PKW-Abstellplätze pro Bauplatz sind dann zulässig, wenn diese in die Gebäude oder in den Hang integriert sind.

#### § 11 EINFRIEDUNGEN

Bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig und dürfen nicht in geschlossener Form (Mauer, Holzwand oder dgl.) errichtet werden.

#### § 12 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN

- (1) Geländeänderungen und etwaige Stützmauern (ausgenommen ev. erforderliche punktuelle Überhöhungen durch die interne Erschließungsstraßen) sind nur bis maximal +/- 1,50 m zulässig, Böschungen sind flacher als 30° auszuführen.
- (2) Als Material für etwaige Stützmauern sind so genannte „Löffelsteine“ und „Steinschichtungen“ nicht zulässig.

#### § 13 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Planwerk dargestellten Bäume (großkronige Laubbäume mind. 14/16 lt. Baumschulnorm) und Laubhecken sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringe Abweichungen im Zuge der Bauplanung sind möglich, wobei die Baumanzahl mindestens der Eintragung im Bebauungsplan entsprechen muss.
- (2) Die Befestigung von Flächen hat mit nicht versiegelndem Material und durchgrünt zu erfolgen.
- (3) Flachdächer sind, so sie nicht als Terrassen ausgebildet sind, flächendeckend zu begrünen.
- (4) Im Freilandbereich darf keine Geländeänderung erfolgen. Es ist eine möglichst naturnahe, intensive Begrünung mit Laubbäumen und Laubbüschen vorzunehmen.

§14  
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.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)