

**Magistrat Graz**  
A 14 - Stadtplanungsamt

Die Schriftführerin: 

A 14-K-5771997-23

Graz, am 27.8.1997

Dok: Bpl107\09.04\VO

Art/Hö

**09.04 Bebauungsplan**

„Birkenhang 1“

Teil des Aufschließungsgebietes 9.5

9. Bez., KG. Waltendorf

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 10.9.1997, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.04 Bebauungsplan „Birkenhang 1“ für einen Teilbereich des Aufschließungsgebietes 9.5 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, wird verordnet:

### § 1

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

### § 2

- (1) 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 und als künftiges öffentliches Gut bezeichnet. Eine Grundabtretung bzw. Einlösung für Verkehrsflächen gem. § 14 Stmk. Baugesetz ist erforderlich und wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

§ 4  
Bauplatz

Es wird ein Bauplatz, das gesamte Planungsgebiet betreffend, geschaffen.

§ 5  
Bebauungsweise

Es ist eine offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6  
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,05 und höchstens 0,15 der Nettobau-  
platzflächen festgelegt.

§ 7  
Baugrenzlinien

- (1) Baugrenzlinie A (rote -.-.- Linie) kann in Richtung der zu erhaltenden Grün-  
fläche weder durch ein Bauwerk noch durch die im §12 des Stmk. Baugeset-  
zes 1995 angeführten Bauteile überschritten werden.
- (2) Die südöstliche, straßenbegleitende Baugrenzlinie B (rote -.-.- Linie) kann in  
Richtung Straßenfluchtlinie durch alle im § 12 des Stmk. Baugesetz 1995  
angeführten Bauteile sowie Nebengebäude überschritten werden.

§ 8  
Abstände

- (1) Mindestabstände von Hauptgebäuden:
  - Von der Straßenfluchtlinie entsprechend der Baugrenzlinie B.
  - Von der nördlichen und westlichen Bauplatzgrenze entsprechend der Bau-  
grenzlinie A bzw. gem. Stmk. Baugesetz 1995.
- (2) Mindestabstände von Nebengebäuden:
  - Von der Straßenfluchtlinie 1,00 m.
  - Von der nördlichen und westlichen Bauplatzgrenze entsprechend der Bau-  
grenzlinie A bzw. gem. Stmk. Baugesetz 1995.
- (3) Die Abstände der Gebäude untereinander haben auch innerhalb des Bau-  
platzes den im Stmk. Baugesetz 1995 festgelegten Mindestabständen zu  
entsprechen.

§ 9  
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Reinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit a Stmk ROG 1974) möglichen Nutzungen zulässig.

§ 10  
Baukörper

- (1) Die Dimension und Proportion der einzelnen Baukörper soll dem Erscheinungsbild eines 2-geschoßigen Doppelwohnhauses entsprechen und zu großen Teilen Maisonetten (EG und OG ) beinhalten.
- (2) Die bedeckte Fläche pro Baukörper kann max. 200 m<sup>2</sup> betragen.
- (3) Es ist die Errichtung von max. 4 Nebengebäuden mit je höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig.

§ 11  
Gebäudehöhen

- (1) Traufseitige Gebäudehöhe: 7,00 m (Gesamthöhe 8,00 m)
- (2) Bei Abschluß der zweigeschoßigen Baukörper durch Flachdächer bzw. Dachterrassen sind punktuelle Aufbauten in einer maximalen Baukörpertiefe von 7,00 m sowie in Summe maximal entsprechend der halben jeweiligen Baukörperlänge mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 8,50 m und einer Gesamthöhe von 9,50 m möglich (3. Geschoß).
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine Firsthöhe = Gesamthöhe von max. 3,50 m zulässig.
- (4) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem endgültigen Gelände (Höhenschichtenlinienplan Bestand D.I. Krajicek vom 31.1.1997 plus/min. max. 1,30 m Geländeänderung).

§ 12  
PKW-Abstellplätze

- (1) Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ - Abstellflächen sind in das/die Hauptgebäude zu integrieren oder innerhalb des unter Abs.2.) näher bezeichneten Bereiches als freie Abstellplätze vorzusehen. Dies gilt auch für Besucher - und Behindertenparkplätze.
- (2) Sowohl der ruhende Verkehr als auch etwaige Zufahrten sind auf einen 8,00 m breiten, zur Straßenfluchtlinie parallelen Bereich beschränkt.
- (3) Pkw - Abstellgruppen sind mit einer Anzahl von je 4 Pkws maximiert.



§ 13  
Erbewegungen

- (1) Anschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind nur im Bereich zwischen Baugrenzlinie A und Straßenfluchtlinie ausgleichend und im maximalen Ausmaß von 1,30 m (Aufschüttung und Abgrabung gesamt) möglich und harmonisch verlaufend in das bestehende Gelände gemäß dem den Bebauungsplan zugrundeliegenden Höhenschichtenlinienplan von DI Krajicek vom 31.1.1997 einzufügen.

§ 14  
Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sowie lebende Zäune und Hecken sind mit einer Gesamthöhe von 1,50 m maximiert.

§ 15  
Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellte schützenswerte Freifläche inklusive dem eingetragenen Gerinne ( - hellgrün unterlegter Bereich mit Darstellung des Gerinnes - ) zwischen Baugrenzlinien A und den Bauplatzgrenzen ist in der bestehenden Form und auf Dauer ungeteilt zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Im straßennahen Bereich sind insgesamt 4 Laubbäume mit mind. 20/25 lt. Baumschulnorm zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Sämtliche freie PKW - Abstellplätze, Müllbereiche sowie Nebengebäude sind mittels Pergolen und Laubhecken und / oder Kletterpflanzen mind. dreiseitig einzugrünen.
- (4) Im Bauverfahren erfolgen die genauen Festlegungen bezüglich der Grün- und Freiflächengestaltung. Vor Baubeginn ist ein Außenanlagenplan dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

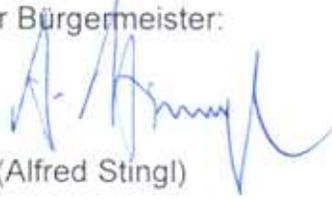
§ 16

Die Schriftführerin: ..... 

- (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 Parteienverkehrszeiten, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

  
(Alfred Stingl)