

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 - 043982/2013/0045

17.18.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Wagramer Weg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.06.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.18.0 Bebauungsplan „Triester Straße- Wagramer Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und §89 Abs. 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Triester Straße und zusätzlich am Bauplatz 10 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ist im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2.Obergeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten und Bebauungsgrade festgesetzt:

Bauplatz	max. zulässige Bebauungsdichte	max. zulässiger Bebauungsgrad
Bauplatz 1	4,10	0,55
Bauplatz 2	2,30	0,40
Bauplatz 3	2,70	0,55
Bauplatz 4	2,10	0,40
Bauplatz 5	1,80	0,30
Bauplatz 6	3,40	0,65
Bauplatz 7	2,50	0,45
Bauplatz 8	2,80	0,60

Bauplatz 9	1,70	0,40
Bauplatz 10	2,50	0,70

- (2) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Teilungen sind zulässig.
- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren, freie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (5) Die blau-strichlierte Linie legt die maximale Ausdehnung der Tiefgarage im Böschungsbereich fest.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den Höhenbezugspunkt folgende maximalen Höhen:

Geschossanzahl	Taufseitige maximale Gebäudehöhe
1 Geschoss	max. 5,50 m
3 Geschosse	max. 12,00 m
8 Geschosse	max. 27,00 m

- (2) Die Erdgeschossflächen in den Baukörpern, parallel zur Triester Straße, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m aufweisen.
- (3) Der Höhenbezugspunkt 348,20 ü.A. wurde gemäß Geländeaufnahme vom Vermessungsbüro DI Breinl, Planstand Jänner 2013, festgelegt.
- (4) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (6) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Das Parkhaus ist möglichst allseits vertikal einzugrünen bzw. mittels Begrünungselementen zu gestalten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

(1) Folgender Kfz-Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

Nutzung	Zusammensetzung	Stellplatzwert
Wohnen (Wohnhäuser, Wohnungen)		75 - 120 m ² BGF je Stpl.
Wohnheim (Studenten- / Arbeiterwohnungen)		0,08 - 0,30 Stpl. je Heimplatz (= Bett)
Betreutes Wohnen, Pflegeheime		0,06 - 0,20 Stpl. je Platz (= Bett)
Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe	Personal, BesucherInnen	0,10 - 0,40 Stpl. je Dienstnehmer
Büro- und Verwaltungsgebäude	Personal und Besucher: BesucherInnen-Gruppe "intensiv" BesucherInnen-Gruppe "nicht intensiv"	0,15 - 0,55 Stpl. je Dienstnehmer 0,12 - 0,50 Stpl. je Dienstnehmer
Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ	Personal und KundInnen: KundInnen-Gruppe "intensiv" KundInnen-Gruppe "nicht intensiv"	1,20 - 6,00 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche 0,80 - 2,55 Stpl. je 100 m ² Verkaufsfläche
Gastgewerbe		0,05 - 0,40 Stpl. je Sitzplatz
Beherbergungsbetriebe		0,12 - 1,00 Stpl. je Mieteinheit
Versammlungsstätten, Theater, Kinos, Konzerthäuser		0,04 - 0,20 Stpl. je Sitzplatz
Kindergarten		0,04 - 0,25 Stpl. je Dienstnehmer

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, darüber hinaus kann am Bauplatz 10 eine Hochgarage errichtet werden.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Offene PKW-Abstellflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (6) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen
- (7) o.ä.) dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung auszuführen.
- (8) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (9) Je 35 m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (10) Am Bauplatz 1 und Bauplatz 2 sind oberirdische PKW-Abstellflächen im untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Freiflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.

- (2) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Im untergeordneten Ausmaß sind auch standortgerechte Nadelgehölze zulässig. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässige Beläge zu sichern.
- (5) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (6) Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (7) Der Mindestabstand für schmale und säulenartige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 2,50 m.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (10) Die Dächer über dem 1., 2. und 3. Geschoss sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss je nach Bepflanzung zwischen 30 und 120 cm betragen. Je 100 m² Dachfläche sind 1 kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung) und 1 mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- (11) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.
- (13) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden in einer Höhe zwischen 3,0m (Unterkante) und 5,0 m (maximale Oberkante) zulässig. Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,20 m.
- (2) Am Bauplatz 1 sind zusätzlich Werbeeinrichtungen in Form von Einzelbuchstaben am Dach zulässig. Die Einzelbuchstaben dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m aufweisen.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Planungsgebiet zulässig. Folgende Varianten sind möglich: Bei einer Höhe des Werbeträgers von maximal 8,0 m muss dieser von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Bei einer Höhe des Werbeträgers von maximal 10,0 m muss dieser von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten.
- (4) Entlang der Triester Straße und innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen, ausgenommen sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Entlang der verbleibenden Bebauungsplangebietsgrenzen (nördlich, östlich und südliche Grenze) sind zu den Nachbargrundstücken ausschließlich Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 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