

# VERORDNUNG

GZ.: A14 - 039286/2016-12

## 15.07.0 Bebauungsplan

### „WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7“

XV. Bez., KG 63128 Wetzelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.10.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 15.07.0 Bebauungsplan „WETZELSDORFER STRASSE – REININGHAUS QUARTIER 7“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Bauplatzfläche
Bauplatz 1	ca. 14.504m <sup>2</sup>
Bauplatz 2	ca. 14.504m <sup>2</sup>

#### §3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
- (2) Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal für

Bauplatz 1	92,3%
Bauplatz 2	96,5%

der oberirdischen Nutzflächen zu betragen.

Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie anteilige Müll, Technikräume und Fahrradabstellflächen.

- (3) Kellerersatzräume im Erdgeschoss sind unzulässig.

- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. überdachte Fahrradabstellflächen, in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird gemäß §3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz 1	mind.0,50 max. <b>0,76</b>
Bauplatz 2	mind.0,50 max. <b>0,84</b>

#### § 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für die Tiefgaragenrampe und deren Einhausung, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen an den jeweils südlichen Längsseiten der Gebäude maximal 2,50m über die Baugrenzlinien vortreten

#### § 6 GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gesamthöhen:

Max.Gesamthöhe:

max. 8,00m  
max. 15,00m  
max. 18,00m  
max. 21,00m  
max. 24,00m

- (2) Höhenbezugspunkt:  
Für Bauplatz 1: 358,95m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan südwestlich vom Bauplatz 1).  
Für Bauplatz 2: 359,76m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan nördlich vom Bauplatz 2).
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte, kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

- (6) Haustechnikanlagen sind auf den Flachdächern erst ab dem 3. Geschoss zulässig. Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00m zurück zu versetzen und dürfen die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. §3Abs.4 (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

**§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Flugdächer und Nebengebäude sind ausgenommen im Freibereich von Kinderbetreuungseinrichtungen u. dgl. nicht zulässig.
- (3) Balkone sind nur an den jeweils südlichen Längsseiten der Gebäude als durchgehende Bauteilkonstruktionen mit integrierten Abstellräumen zulässig.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich und formal in das Hauptgebäude zu integrieren. Falls Rampeneinhausungen vor das Hauptgebäude hervorragen sind diese Bauteile beidseitig mittels immergrüner Kletterpflanzen und am Dach mit einer intensiven Begrünung auszuführen. Vorbereiche sind mittels begrünter Pergola Konstruktionen zu gestalten.

**§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in der Tiefgarage und auf der Abstellfläche im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Für die Bauplätze:      1 u. 2                    je 95-115 m<sup>2</sup>,  
Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Stellplatzobergrenze maximal:  
Für die Bauplätze:      1 u. 2                    insgesamt      160 PKW-Abstellplätze  
Bauplatz                    1                                    max. 76 PKW-Abstellplätze  
Bauplatz                    2                                    max. 84 PKW-Abstellplätze
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien:  
Bauplatz                    1                                    max. 8 PKW-Abstellplätze  
Bauplatz                    2                                    keine freien PKW-Abstellplätze
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:  
mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

- (6) Es ist maximal eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt, die gleichzeitig die Zufahrt zu den freien PKW-Abstellplätzen ist, zulässig (lt. Eintragung im Plan).
- (7) Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit einer Garage verbunden sein. Der rechnerische Nachweis hat jeweils für die Bauplätze 1 und 2 zu erfolgen.  
Die Garage muss mindestens 2 Ein- und Ausgänge zu/von den Freiflächen haben.
- (8) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (9) Mindestens ist je angefangene 30m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bzw. je angefangene 50m<sup>2</sup> sonstige oberirdische Nutzung ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Jeweils bauplatzbezogen sind mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze ebenerdig oder über Fahrradrampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind.10,00m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig und säulenförmig)	mind. 3,00m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mindestens 4,50m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70m niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.  
Ausgenommen davon sind befestigte Bereiche. Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen - ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind.1,00m Höhe vorzusehen.
- (8) Auf Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,00m zulässig.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
- oberirdische und unterirdische Bebauung
  - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
  - Ausmaß der Dachbegrünung
  - Kinderspielplätze
  - Laubbäume und Laubgehölzhecken
  - Leitungen

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,00m zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone u.dgl. sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen
  - wenn dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles gebietet (z.B. Kindergarten u. dgl.).
  - bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten.Diese Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form zulässig.
  - Kindergarten u. dgl.: bis max. 1,50m.
  - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,00m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen vorgelagert ist.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03.11.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl