

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-132202/2015

07.23.0 Bebauungsplan

„Eichbachgasse“

VII. Bez., KG Murfeld

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12. April 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 88, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 6.690 m ²
Bauplatz B	ca. 5.625 m ²
Bauplatz C	ca. 89 m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit den Höchstwert 0,4 je Bauplatz festgelegt.
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit den Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,87
Bauplatz B	max. 0,87

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Lifte, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.
Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 336,04 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintrag im Plan, Gst. 38/2) der Geländeaufnahme GZ.: 598/16 Vermesser DI Irgang vom 12.05.2016.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Dachterrassen auf den Geschoßdecken der 4-geschossigen Gebäude sind nicht zulässig.
- (7) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) sind nur auf den Dächern des 3. Geschosses zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m von der Attika bzw. höchsten Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan).

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen. Davon ausgenommen sind max. 10 PKW-Abstellplätze im Freien oder durch Gebäude überbaut in den im Plan mit „P“ ausgewiesenem Bereich (ungefähre Lage).
- (2) Je 55 - 65 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragen können Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 10,0 m und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 6,0 m. Bei Bäumen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mindestens 4,5 m zu betragen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (10) Geländeänderungen dürfen max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen zulässig. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (11) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen flächendeckend zu begrünen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 10 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände und Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 26. April 2018 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