

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14\_125872\_2015

### 07.22.0 Bebauungsplan

#### Kloiberweg

VII. Bez., KG Neudorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.22.0 Bebauungsplan Kloiberweg beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 61/2017 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung

#### § 3 ABTRETUNGEN

Jene Grundstücksteile entlang des Kloiberweges, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind in das öffentliche Gut abzutreten.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für das Gesamtareal „Kohlbacher“ ist insgesamt eine Bebauungsdichte von maximal 0,6 zulässig; am Bauplatz Südwest maximal 0,475, am Bauplatz Nordost maximal 0,662.
- (2) Eine Teilung entlang der geplanten Teilungslinie gemäß Plan ist zulässig.
- (3) Eine Unterschreitung der Mindestdichte ist für die Grundstücke Nr. 18/6, 23/3 und 27/6 zulässig.

#### § 5 BAUGRENZLINIEN

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Nebengebäude, Flugdächer, Trafogebäude und dgl.

## § 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,00 m	max. 10,00 m

- (2) Höhenbezug sind die im Plan eingetragenen jeweiligen Höhenbezugspunkte bei den Gebäuden.
- (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. Von der Begrünung ausgenommen sind flachgeneigte Dächer bei Reihenhäusern, Flugdächern, Dachterrassen, Vordächern, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderlichen Ausbildungen wie z.B. Stiegehäusern und Liften.
- (5) Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Dachterrassen über den 3-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

## § 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, DURCHWEGUNG

- (1) Bei Geschoßwohnbauten ist je 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) 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.
- (3) Bei den Reihenhäusern sind je Einheit maximal 2 Pkw-Stellplätze mit Flugdach zulässig (insgesamt maximal 46 Pkw-Stellplätze).
- (4) Je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herzustellen.
- (5) Am Grundstück Nr. 23/3 sind maximal 4, am Grundstück Nr. 27/6 maximal 8 Pkw-Stellplätze oberirdisch zulässig. Bei darüberhinausgehenden Nutzungen sind Tiefgaragen herzustellen.
- (6) Die Tiefgaragen am Gesamtareal „Kohlbacher“ sind unterirdisch miteinander zu verbinden. Als Hauptzufahrt ist die Zufahrt im Osten zu benutzen.
- (7) Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Durchwegung von Osten nach Norden und umgekehrt sicherzustellen.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) 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 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens 10,0 m.
- (5) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nicht zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.06.2018 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)