

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-014725/2017/0027

### 17.21.0 Bebauungsplan

„Schwarzer Weg“

XVII. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.05.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.21.0 Bebauungsplan „Schwarzer Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 6/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
- (2) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung oder der Wohnnutzung zugeordnete Lagerräume (z.B.: Kellerersatzräume) zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. durch Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.
- (3) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes für Gebäude innerhalb des Bauplatzes A, sowie zwischen den Bauplätzen A und D zulässig.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 40.710 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 17.850 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	ca. 25.645 m <sup>2</sup>
Bauplatz D	ca. 6.195 m <sup>2</sup>

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

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsdichte</b>
Bauplatz A	min. 0,50 - max. 1,06
Bauplatz B	min. 0,30 - max. 0,47
Bauplatz C	min. 0,30 - max. 0,47
Bauplatz D	max. 0,01

- (3) Bebauungsgrad:
- |            |           |
|------------|-----------|
| Bauplatz A | max. 0,60 |
| Bauplatz B | max. 0,40 |
| Bauplatz C | max. 0,40 |

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, öffentliche WC-Anlagen, Vordächer, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und deren Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 2,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen und Einhausungen für Fahrradabstellbereiche sind zulässig.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

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

Für den Bauplatz A gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe bei Nicht-Wohnnutzung im EG (H1 und H2):
4 G	max. 14,00 m	max. 16,00 m
5 G, 4G+PH	max. 17,00 m	max. 19,00 m
6 G, 5G+PH	max. 20,00 m	max. 22,00 m
7 G, 6G+PH	max. 23,00 m	max. 25,00 m
8 G	max. 26,00 m	

Für die Bauplätze B und C gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Bauplatz A: + 350,00

Bauplatz B: + 349,50

Bauplatz C: + 349,00

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (3) Bei Baukörpern mit Penthaus-Geschossen (im Plan mit „PH“ gekennzeichnet) ist das Penthaus-Geschoss um mind. 2,0 m vom darunterliegenden Geschoss (aufgehendes Mauerwerk) zurück zu versetzen. Ausgenommen davon sind Stiegenhäuser und Lifte.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die lichte Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,5 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan).
- (3) Auf den Bauplätzen B und C sind Baukörper mit einer Länge von max. 38,0 m zulässig.
- (4) Auf dem Bauplatz A sind Müllräume in den Hauptgebäuden integriert herzustellen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Bei Neubauten ist je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Auf dem Bauplatz A sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten. Auf Abstellflächen im Freien sind insgesamt maximal 15 PKW-Abstellplätze zulässig.
- (3) Auf den Bauplätzen B und C sind PKW-Abstellplätze auf Abstellflächen im Freien (innerhalb der Baugrenzlinien und innerhalb der im Plan eingetragenen PKW-Abstellflächen) zu errichten.
- (4) 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.
- (5) Die Pkw-Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Auf dem Bauplatz A sind Fahrradabstellplätze überwiegend durch Gebäude überbaut (blau schraffierte Bereiche gem. § 4 (4)) oder in Gebäuden herzustellen. Für die verbleibenden Fahrräder sind Fahrradabstellbereiche in ungefährer Lage im Plan ausgewiesen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Eine siedlungsöffentliche Grünfläche ist gemäß Plandarstellung anzulegen und zu erhalten. Eine geringfügige Abweichung der Lage der Fläche sowie geringfügige Unterbrechungen durch Wegeverbindungen und dergleichen sind zulässig.
- (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-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (6) Je 500 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (11) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die max. Höhe von Stützmauern ist mit 0,50 m begrenzt. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Grenzen des Gültigkeitsbereiches des 17.21.0 Bebauungsplanes ist einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind der Bauplatz D (öffentliche Parkanlage) und die im Plan definierten „siedlungsöffentlichen Freiflächen“ sowie Maßnahmen zur Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Auf dem Bauplatz A sind max. zwei freistehende Werbepylone jeweils bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m im Bereich der straßenseitigen PKW-Abstellflächen zulässig.
- (2) Werbeanlagen auf den Gebäuden H1 und H2 sind ausschließlich in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,5 m über Erdgeschossniveau, zulässig.

- (3) In den übrigen Bereichen sind Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.) mit einer Fläche über 0,50 m<sup>2</sup> unzulässig.
- (4) Einfriedungen zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich in nicht blickdichter Form (z.B. Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- (5) Einfriedungen von öffentlichen und siedlungsöffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Sportflächen, die eine entsprechende Abgrenzung erfordern.
- (6) Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen auf dem Bauplatz A bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

#### **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **02.06.2022** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr