

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-005320/2020/16

## **16.31.0 Bebauungsplan Kapellenstraße - Am Wagrain**

XVI. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. September 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.31.0 Bebauungsplan „Kapellenstraße/Am Wagrain“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 6/2020 in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 11/2020 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 Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig.

### **§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke der Antragstellerin mit einer Bruttofläche von 2.103 m<sup>2</sup>. Infolge des Abzuges der Fläche für den Servitutsweg (ca. 275 m<sup>2</sup>) ist eine Bebauungsdichte von maximal 0,69 für die Nettobauplatzfläche zulässig.
- (2) Für die übrigen Bauplätze im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig.

### **§ 4 BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD**

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,4 des Bauplatzes festgelegt.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 15 % des Bauplatzes festgelegt – ausgenommen sind Servitutswege.

## § 5 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die hofseitigen Baugrenzlinien auskragen, über straßenseitigen Baugrenzlinien dürfen Balkone nicht auskragen.
- (4) Für Hauptgebäude gilt: die Gebäude und Grenzabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 sind jedenfalls einzuhalten.

## § 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufen- bzw. Attikahöhe):	Gesamthöhe (Firsthöhe):
3 G	max. 10,00 m	max. 11,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung 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.
- (5) Dachneigungen sind mit maximal 45 Grad begrenzt.
- (6) Dachterrassen über den 3-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.
- (7) Entlang der Kapellenstraße wird bei den Hauptgebäuden eine Mindest-Gebäudehöhe von 6,00 m festgelegt.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig (gemäß dem Räumlichen Leitbild).
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.

## § 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für die Bauplätze entlang der Straße Am Wagrain gilt: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilien-

häuser. Maximal 4 Stellplätze (für Besucher) können im Freien angeordnet werden.

- (2) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Eine oberirdische Parkierung ist im untergeordneten Ausmaß (maximal 1 Pkw-Abstellplatz je 300 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche) zulässig – ausgenommen Bestand.
- (3) Für den Bauplatz „A“ und die Grundstücke 214/25 und 214/26 (erschlossen über einen Servitutsweg) ist eine gemeinsame Zufahrt herzustellen.
- (4) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (5) 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.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 Abs 6 Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Entlang der Kapellenstraße und der Straße Am Wagrain sind durchgehende Heckenpflanzungen anzulegen – ausgenommen die Bereiche für Zufahrten und Zugänge.
- (4) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (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.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (7) Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen ist durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 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 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

- (14) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (15) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN**

Bei bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Umbauten und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

#### **§ 11 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder bei flächiger Gestaltung bis maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (gemäß dem Räumlichen Leitbild).
- (4) Etwaige Lärmschutzwände sind von den Nachbargrundgrenzen mindestens 0,50 m abzurücken und beidseitig mit Kletterpflanzen (Efeu und dgl.) vollflächig zu begrünen. Die Lärmschutzwände sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.
- (5) Lärmschutzwände zu der Straße Am Wagrain und zur Kapellenstraße sind nicht zulässig.

#### **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01.10.2020 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)