

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-074564/2020/0014

11.13.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Langeggerweg“
 XI. Bez., KG Graz Stadt – Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Februar 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2020 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauung
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind im Rahmen der Sondernutzung folgende weitere Nutzungen unzulässig:
 Verkauf, Veranstaltungen, Schulungen, Beherbergung, Wohnen, Gastronomie.
- (3) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind im Rahmen der Sondernutzung folgende weitere Nutzungen unzulässig:
 Veranstaltungen, Schulungen, Verkauf.

§ 3 BEBAUTE FLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Als bebaute Fläche wird die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene definiert.

- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 begrenzt.
- (5) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) wird der Versiegelungsgrad mit 30% begrenzt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERLÄNGEN, GEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für bauliche Anlagen wie Hauptgebäude, Tiergehege, Volieren, Nebengebäude und ähnliches festgelegt.
Anlagen, die nicht mit dem Boden in Verbindung stehen bzw zu deren fachgerechter Herstellung keine bautechnischen Kenntnisse erforderlich sind, wie zB Container oder ähnliches, sind unzulässig.
- (2) Über die Baugrenzlinien dürfen auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) Balkone, Zugänge und deren Einhausungen und dergleichen nicht vortreten.
- (3) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) dürfen außerhalb der Baugrenzlinien keine baulichen Anlagen, weder mit, noch ohne Gebäudeeigenschaften, errichtet werden.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) hat das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von bauliche Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften (Tiergehege) höchstens 2:3 zu betragen.
- (5) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) hat die jeweilige Gebäudelänge höchstens 20,0 m zu betragen.
- (6) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind ausschließlich Tiergehege, Volieren sowie ein Nebengebäude mit max. 30 m² Nutzfläche zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Die festgelegten Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung.
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich 1-geschoßige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m und Gesamtlänge von 10,50 m zulässig.
Stallungen, Pflegegehege, Pflegeboxen und ähnliches sind ausschließlich in 1-geschoßigen baulichen Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften zulässig.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich rote bis braunrote Ziegeldeckungen aus Ton zulässig.
- (5) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist ausschließlich ein Nebengebäude mit Gebäudehöhe max. 3,00 m und Gesamthöhe max. 3,50 m zulässig.

- (6) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Tiergehege und Volieren mit einer Gesamthöhe von max. 3,50 m zulässig.
- (7) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist ausschließlich ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Dieses ist zu begrünen.
Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind ausschließlich bauliche Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften in Massivbauweise oder Holzkonstruktion zulässig.
- (2) Tiergehege und Volieren sind ausschließlich als Metallkonstruktion zulässig.
- (3) Bauzäune und dergleichen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich vier PKW-Abstellplätze im Freien und innerhalb des im Plan mit „P“ gekennzeichneten Bereiches zu errichten.
- (2) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind 5 Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinsen oder des im Plan mit „P“ gekennzeichneten Bereiches zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Pflanzungen, Bäume

- (1) Der im Plan dargestellte Gehölzstreifen ist als mind. 5 m breite, naturnahe Hecke auszuführen. Es sind standortangepasste, einheimische Sträucher und Laubgehölze zu verwenden.
- (2) Sämtliche Grünflächen mit Ausnahme relevanter Erschließungs- und Manipulationsflächen sind als extensive Wiesen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) ist bei Neubauten je unbebauter Baufeldfläche von 250 m² ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Obstbäume können je nach Gestaltung des Bauplatzes auch in Gruppen verpflanzt werden.
- (4) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist zusätzlich zu dem Gehölzstreifen je 250 m² unbebauter Baufeldfläche ein Baum als Hochstamm oder eine Strauchpflanzung zu verpflanzen.

- (5) Die Bäume, ausgenommen Obstgehölze, sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m bei Laubbäumen in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m zu betragen.

Geländeänderungen

- (7) In einem Abstandsstreifen innerhalb von 15 m entlang der Grenzen des Planungsgebietes sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) nicht zulässig.
- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Geländeniveaus im Bereich von baulichen Anlagen im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig.
- (9) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind maximal vier Teichanlagen und mit einer Gesamtfläche von max. 125 m² Wasserfläche zulässig.

Sonstiges

- (10) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (12) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht gem. RVS 04.05.11 vorzuschreiben.
Nach Fertigstellung der Bautätigkeiten ist die Ausführung gem. RVS 04.05.11 durch diese zu bescheinigen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Einfriedungen entlang der Straßen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien und in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Einfriedungen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Umzäunungen für Tiergehege innerhalb der Baufelder sind ausschließlich in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
Bauzäune und dergleichen sind nicht zulässig.
- (4) Sichtschutz ist ausschließlich über Bepflanzungsmaßnahmen herzustellen. Sichtschutzplanen, -matten und dergleichen sind nicht zulässig.

- (5) Überdachte und nicht überdachte Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Futtermittel, Stroh, Mistplatz und dergleichen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und mindestens 15 m von der Bauplatzgrenze abgerückt zulässig.
- (6) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Müllsammelstellen udgl. in Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (7) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Müllsammelstellen udgl. in das Nebengebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3. März 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