

A 14–K-844/2004-47

Graz, am 20.6.2007

Dok: 03.12.0\VO-Beschl

Schenn/Hö

**03.12.0 Teilbebauungsplan
„Gründerzeitliche Villengebiete –
Bereich um die Schubertstraße
und Elisabethstraße“**

III.Bez., KG. Geidorf

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28.6.2007, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.12.0 Bebauungsplan „Gründerzeitliche Villengebiete – Bereich um die Schubertstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 13/2005, in Verbindung mit §§ 8, 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Es ist die offene, in Ausnahmefällen gemäß Abs. 2 die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die gekuppelte Bebauungsweise ist zulässig, wenn Bestandsgebäude an einer Nachbargrundgrenze errichtet sind.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,30.
- (2) Bei Bauplätzen größer als 2000 m² beträgt der Bebauungsgrad höchstens 0,25.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die im Bebauungsplan – Planwerk dargestellten Bereiche wird die maximal zulässige Bebauungsdichte auf höchstens 0,6 bzw. höchstens 1,0 reduziert.
- (2) Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, GRENZABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Der Abstand von Hauptgebäuden zu den Nachbargrundgrenzen hat mindestens zu betragen:
bei Bauplätzen über 1000 m² mindestens 7,00 m.
bei Bauplätzen unter 1000 m² mindestens 5,00 m;
davon ausgenommen sind Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie Kellerabgänge und deren Einhausungen, erkerähnliche Vorsprünge, Windfänge u. dgl. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 13 Stmk Baugesetz.
- (3) Für den im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Bereich des Grundstückes 2612/1 gilt: Der Abstand von Gebäuden zu dem Gebäude Gstk.: 2609 (Villa Hartenau) hat mindestens 16,00 m zu betragen.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN,

- (1) Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen werden gemäß den Eintragungen im Planwerk festgelegt und betragen:
Für Bauplätze an der Heinrichstraße und Elisabethstraße mit der Flächenwidmungsplanausweisung „Allgemeines Wohngebiet“:
höchstens 15,50 m.
Für die anderen Bauplätze (Kern des Villengebietes) höchstens:
12,50 m.
- (2) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

§ 7 PKW ABSTELLPLÄTZE, FLUGDÄCHER, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind im Hauptgebäude integriert, in Tiefgaragen bzw. auf PKW-Abstellflächen im Freien - in Gruppen bis höchstens 5 PKW-Abstellplätzen unterzubringen.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (3) Die Breite für Grundstückszufahrten hat maximal 4,00 m zu betragen, ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherheit können breitere Zufahrten vorgeschrieben werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Der Baumbestand ist so weit als möglich zu erhalten.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen (PKW-Abstellflächen) durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.dgl.).
- (4) Für Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölzarten zulässig.
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge u. dgl.) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (9) Die Vorgartenzonen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen einer Zufahrt zu den offenen PKW – Stellplätzen bzw. Lärmschutzkonstruktionen für allfällige Tiefgaragenzu- und Abfahrten u. dgl. freizuhalten.
- (10) Der Versiegelungsgrad wird mit 20 % der unbebauten Flächen begrenzt.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, welcher folgende Angaben enthält:
 - Versiegelungsgrad (Erschließung, Stellplätze und Zufahrt, Art der Oberflächenbefestigung)
 - Bereiche unterirdischer Einbauten
 - vorhandener Baum- und anderer Vegetationsbestand
 - künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand
 - Vorgartengestaltung
 - Technischer Bericht zu den geplanten Maßnahmen, inkludierend eine Begründung im Falle einer geplanten Baumrodung.

§ 9 EINFRIEDUNGEN

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der temporären Baustelleneinfassung.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune in mindestens 30% blickdurchlässiger Form und bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- (3) Die maximale Höhe eines Mauersockels im Bereich der Einfriedung hat höchstens 40 cm zu betragen.

- (4) Hecken längs der Nachbargrundgrenzen sind nur aus standortgerechten Gehölzen zulässig (die Verwendung von Nadelgehölzen bzw. Thujen ist nicht zulässig).

§ 10 FORMALE AUSBILDUNG

Gilt für Bauplätze im Bereich der Flächenwidmungsplanausweisung „Reines Wohngebiet“:

- (1) Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite hat höchstens 5 : 3 zu betragen.
- (2) Die jeweilige Gebäudelänge hat höchstens 30 m zu betragen.

§ 11 DÄCHER

- (1) Die Länge von Lukarnen bzw. Dachaufbauten hat höchstens 1 Drittel der Fassadenlänge zu betragen und ist hinsichtlich Materialausführung der, des Daches anzugleichen.
- (2) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 12 SONSTIGES

Nebengebäude sind in Form und Nutzung von Gartenhäusern, in einem Ausmaß von höchstens 4m mal 4m zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)