

A 14\_K\_904\_2005\_49

Graz, am 03.10.2008

**09.11.0 Bebauungsplan**  
**„Obere Teichstraße“**  
IX.Bez., KG Waltendorf

Wi/Wi

**Beschluß****VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.10.2008, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.11.0 Bebauungsplan „Obere Teichstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

**§ 1 ALLGEMEINES**

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

**§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bauungsweise festgelegt.

**§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß Ausweisung im Flächenwidmungsplan maximal 0,3. Sie ist auf den jeweiligen Bauplatz zu beziehen.

Jene Kellergeschossflächen, welche nicht in die Bebauungsdichte eingerechnet werden, sind so auszugestalten, dass sie später nicht in Wohnflächen umgewandelt werden können.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Stiegen- und Rampenkonstruktionen, Stiegenhäuser, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dgl.

- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (4) Zur Gliederung der Bebauung und zur Durchlüftung sind mindestens vier durchgehende „Wegezonen“ von Norden nach Süden durch die Anlage herzustellen.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den jeweiligen Höhenbezug folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe hangseitig:	Gebäudehöhe talseitig:	Gesamthöhe:
1G bis 2G	max. 4,50	max. 7,00 m	max. 8,00 m
2 G	max. 4,50	max. 7,50 m	max. 8,50 m
2,5 G	max. 6,80	max. 7,50 m	max. 8,50 m

- (2) Höhenbezug ist das fertige Gelände.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mehr als 15 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Terrassen über Kellergeschossen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern). Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen herzustellen – ausgenommen Besucherstellplätze.
- (2) Pro Wohneinheit sind inklusive der Besucherstellplätze mindestens 1,8 Stellplätze anzuordnen.
- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind nur in den laut Planwerk ausgewiesenen Bereichen zulässig und teilweise mit Flugdächern oder Pergolen zu versehen.
- (4) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit mittel- bis großkronigen Laubäumen mit folgender Baumqualität durchzuführen: Solitär, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, dreimal verschult.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen 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.ä.)
- (5) Für mittelkronige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben haben eine Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und eine Breite von mindestens 2 m aufzuweisen.
- (6) Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (7) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne inklusive einem dazugehörigen technischen Bericht dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.
- (8) In den Abstandsstreifen innerhalb von 10 m entlang der Ost- und Westgrenzen des Planungsgebietes sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dabei haben Stützmauern jedenfalls einen Abstand von 1,50 m zu den Ost- und Westgrenzen des Planungsgebietes einzuhalten.  
Geländeänderungen und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind zulässig, aber nur dann, wenn sie als Teil eines gemeinsamen Gestaltungskonzeptes zur Errichtung kommen.
- (9) Nach Herstellung der Gebäude dürfen keine Abgrabungen zur Gewinnung von Wohnflächen in den Kellergeschossen durchgeführt werden.
- (10) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.
- (11) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“, Steinschichtungen oder dgl. sind nicht zulässig.

## **§ 8 VER- UND ENTSORGUNG**

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen. Dazu ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.
- (2) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Ein Fußweg ist derart anzulegen, daß eine Anbindung an den Kaiserwaldweg ermöglicht wird.

- (2) Abgesehen von den nach einem gemeinsamen Gestaltungskonzept errichteten Einfriedungen sind Einfriedungen nur als grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Hecken zulässig.
- (3) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen dicht zu begrünen.
- (4) Wegbegleitende Mauerscheiben sind mittels Rankgewächsen zu begrünen.
- (5) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.

#### **§ 10 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)