

A 14–K-919/2006

Graz, am 6.3.2009

Dok: Bpl\15_05_0_VO

Artés

15.05.0 Bebauungsplan
KROTTENDORFER STRASSE
Aufschließungsgebiet 10.01
15.Bez., KG Wetzelsdorf

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.3.2009, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 15.05.0 Bebauungsplan KROTTENDORFER STRASSE beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8 und § 11 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 sind folgende Bauweisen zulässig:
Offene bzw. innerhalb der durch Baugrenzenlinien umschriebenen Bereiche die gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Bauungsgrad: mindestens: 0,15, höchstens: 0,35

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzenlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie Carport festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für in das Gelände integrierte Tiefgaragen und für untergeordnete Baumaßnahmen wie Liftbauwerke, durchsichtige Windfänge und Vordächer sowie begrünte Pergolen.
- (3) Gebäudemindestabstand auf einem Bauplatz innerhalb der Baugrenzenlinien: 2,00 m.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) Es werden folgende maximale Höhen festgelegt:

Für den Bereich westlich der Bezugslinie:

Gebäudehöhe: (Traufe - Dachsaum)	Gesamthöhe: (Firsthöhe bei geneigten Dächern)
max. 7,50m	max. 9,00m

Für den Bereich östlich der Bezugslinie:

Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
max. 10,50m	max. 12,00m

Höhe für Nebengebäude sowie Carports: max. 3,00m

- (2) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung mit dem natürlichen Gelände.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe und Gesamthöhe zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig und sind zu begrünen.
- (5) Für die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen gelten folgende Ausnahmen:
 - Dächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 36° zulässig
 - Dächer müssen bei einer Neigung von 15° bis 36° nicht begrünt werden.
- (6) Von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind Dachterrassen, verglaste Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Bauteile für die Nutzung alternativer Energien ausgenommen. Das Gesamtausmaß der nicht begrüneten Anteile darf je Objekt 30% nicht übersteigen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Nebengebäude sowie Flugdächer sind nur innerhalb der Baugrenzlilien bis zu einem Ausmaß von maximal 40 m² zulässig.
- (3) Bei Gst. Nr. 294/1 dürfen die jeweiligen Baukörper nicht breiter als 13m sein.

§ 7 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Die zwei als Wohnhäuser genutzten Objekte Krottendorfer Straße Haus Nr.: 4 und 6 können im Rahmen des rechtmäßigen Bestandes genützt werden
- (2) Erweiterungen sind für die Bestandsobjekte Krottendorfer Straße Haus Nr.: 4; 6 und 10 unter Beachtung des Stmk. Baugesetzes 1995 im folgenden Ausmaß möglich: Allseits verglaste Wintergärten sowie Loggien oder Balkone bis zu maximal 5,0m über die Bestandsaußenmauern hinausgehend und in der maximalen Höhe des höchsten Punktes des jeweiligen Objektes.

§ 8 VERKEHRSANLAGEN

- (1) Straßenfluchlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.
- (2) Die im Bebauungsplan eingetragenen Privatstraßen (P) dienen zur Zufahrt bzw. Erschließung der einzelnen Liegenschaften.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, NOTZUFAHRT

- (1) Die Kfz-Abstellplätze sind - ausgenommen innerhalb der im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen - in Tiefgaragen herzustellen oder in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Pro Wohneinheit sind mind. 1,8 Stellplätze anzuordnen.
- (3) Bei Errichtung von Einfamilienwohnhäusern sind auf eigenem Grund im Rahmen des Bebauungsplanes mindestens 2 PKW- Abstellplätze herzustellen.
- (4) Notzufahrten sowie sämtliche Manipulationsbereiche für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Privatwege und der im Planwerk eingetragenen Zufahrten sowie der mit P bezeichneten Flächen möglich.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk („P“ - ungefähre Lage)
 - mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä. – dies gilt nicht für Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung)

§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.

- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40 % begrenzt.
- (4) Bestandsbäume bzw. Büsche sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Falle der Errichtung eines Gebäudes in dem Bereich ist jeweils ein vergleichbarer großkroniger Laubbaum / Laubbusch an geeigneter Stelle am betroffenen Bauplatz zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- (5) Bei den im Planwerk eingetragenen neuen Baumpflanzungen sind zwei unterschiedliche Qualitäten fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten:
 - die kleineren Symbole stellen kleinkronige Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe dar und
 - die größeren Symbole großkronige Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe.
- (6) Die parallel zur Krottendorfer Straße zu pflanzende Laubhecke ist eine Schnitthecke, die entlang der Privatwege eine Naturhecke.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 0,70m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten (ausgenommen befestigte Flächen). Im Bereich der Laubbaumpflanzung ist punktuell eine höhere Erdschüttung von mindestens 1,0m erforderlich.
- (8) Geländeänderungen sind nur in gebäudenahen Bereichen (jew. max. 3,0m breite Zone) bis zu einer Höhe von 1,50m (Anschüttungen und Abgrabungen zusammengerechnet) und in einer Neigung von höchstens 2: 3 (H : L) zulässig.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (10) Pkt. (7) und (8) gelten nicht für Baumaßnahmen in Zusammenhang mit der Erschließung und den unbedingt erforderlichen, flächensparenden Zufahrtswegen.
- (11) Stützmauern sind flächendeckend zu bepflanzen (1/2 immergrün).
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Laubhecken zulässig.

§ 12 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 bzw. ist im Internet unter www.graz.at/bebauungsplanung einzusehen.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)