

A 14–003808/2008

Graz, am 01.03.2009

Dok: 04_13_0_VO.doc

Inn

04.13.0 Bebauungsplan

Fichtestraße – Grüne Gasse

IV. Bez., KG Lend

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23.04.2009, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.13.0 Bebauungsplan Fichtestraße – Grüne Gasse 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

- (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 VERKEHRSANLAGEN

- (1) Für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Regulierung Fichtestraße) werden ca. 300 m² benötigt.
- (2) Für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Geh- und Radwegverbindung Fichtestraße-Grüne Gasse) werden ca. 1.000 m² benötigt. Dieser Weg kann innerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien überbaut und unterbaut werden. Die lichte Höhe muss mindestens 4,0 m betragen.

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Zum Grundstück 1517 sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien die gekuppelte und die offene Bauungsweise zulässig.
- (2) Zum Grundstück 1555 ist ausschließlich die geschlossene Bauungsweise zulässig.
- (3) Zum Grundstück 1557/1 ist ausschließlich die geschlossene Bauungsweise zulässig.
- (4) In allen anderen Fällen ist nur die offene Bauungsweise zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD

Bebauungsgrad: höchstens 0,4

§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es sind keine Bauteile vor den Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig; dies gilt insbesondere für Balkone, Laubengänge und dgl. sowie für oberirdische Teile von Tiefgaragenrampeneinhausungen. Vordächer und Pergolen dürfen die Baugrenz- und Baufluchtlinien überschreiten, wobei das zulässige Maß der Überschreitung in den Obergeschossen höchstens 30 cm beträgt.
- (3) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für unterirdische Gebäude(-teile), für Tiefgaragenrampen und die unterirdischen Teile von deren Einhausungen sowie für Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (4) Sofern der Verlauf der Baugrenz- und Baufluchtlinien kein Anbauen an Grundstücksgrenzen zulässt, sind zu den Bauplatzgrenzen die Mindestabstände gemäß § 13 Stmk BauG einzuhalten.
- (5) Zu Gebäuden (sowohl auf anderen Bauplätzen als auch auf demselben Bauplatz) sind die Mindestabstände gemäß § 13 Stmk BauG einzuhalten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 3,50 m	max. 3,50 m
2 G	max. 7,00 m	max. 7,00 m
3 G	max. 10,00 m	max. 10,00 m
4 G	max. 13,00 m	max. 13,00 m
5 G	max. 16,00 m	max. 16,00 m
- (2) Höhenbezugspunkt ist das künftige (neu hergestellte) Gelände, im Bereich von Zu- und Durchfahrten jedoch das höchste gemäß § 9 (7) zulässige Geländeniveau.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) In drei im Planwerk gekennzeichneten Bereichen entlang der Grüne Gasse beträgt die zulässige BGF des 4. Obergeschosses jeweils höchstens 100 m².
- (5) Dächer von Gebäuden sowie Flugdächer sind als Flachdächer auszuführen.
- (6) Dächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdachkonstruktionen, Vordächer sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Solaranlagen u.dgl. bis zu einem Ausmaß von insgesamt höchstens 30% der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Die Fassaden zum öffentlichen Gut „Grüne Gasse“ sowie zum öffentlichen Gut „Fichtestraße“ dürfen keine Balkone, Laubengänge und dgl. aufweisen. Dachterrassen sind zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Pro Wohneinheit sind mind. 1,3 Stellplätze in Tiefgaragen und 0,2 oberirdische Stellplätze herzustellen. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen; die Einhausung ist schallabsorbierend auszukleiden.
- (3) Oberirdische PKW-Abstellflächen sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk oder innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien
 - Stellplätze und Fahrgasse zur Gänze mit einem Flugdach überdeckt, dessen Untersicht schallabsorbierend ausgeführt und dessen Oberseite intensiv begrünt ist (Substrathöhe mind. 25 cm)
- (4) Pro 50 m² BGF ist mindestens ein überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

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

Flächen

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 55% begrenzt. Dabei gelten Gründächer
 - mit einer Vegetationsschicht von 8 - 15 cm zu 60% als versiegelt
 - mit einer Vegetationsschicht von 15 - 30 cm zu 45% als versiegelt
 - mit einer Vegetationsschicht von 30 – 50 cm zu 20% als versiegelt.Unterbaute Grünflächen gelten als unversiegelt, wenn die darüber befindliche Erdschüttung eine Höhe von mindestens 100 cm aufweist. Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine o.ä.) gelten zu 50% als versiegelt.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk und in dieser Verordnung festgelegten Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

- (5) Der Standraum der Bäume ist in den 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.)

PKW-Abstellflächen

- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. In Übergangsbereichen zum gewachsenen Boden sind lokale Unterschreitungen dieses Maßes zulässig.

Geländeveränderungen

- (7) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (8) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1:3 (H:L) zulässig.
- (9) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (10) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen und müssen zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von 1,0 m einhalten (Pflanz- und Pflegestreifen).
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 11 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)