

A 14_036841_2008_23

Graz, am 10.09.2009

09.12.0 Bebauungsplan
„Kaiserwaldweg“
IX.Bez., KG Waltendorf

Wi/Wi

Beschluss**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24.09.2009, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.12.0 Bebauungsplan „Kaiserwaldweg“ 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 Bauungsdichte beträgt gemäß Ausweisung im Flächenwidmungsplan maximal 0,3. Sie ist auf den jeweiligen Bauplatz zu beziehen.

§ 4 BAUPLÄTZE, BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die künftigen Bauplätze festgelegt. Geringfügige Abweichungen bei den Teilungen (bis zu 3,0 m) sind zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Stiegen- und Rampenkonstruktionen, Stiegenhäuser, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dergleichen.
- (4) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

- (5) Nebengebäude und Carports haben von Kaiserwaldweg einen Abstand von mindestens 2,00 m und von der inneren Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,50 m aufzuweisen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Die Bebauung ist höchstens 2-geschossig zulässig – das bedeutet ein höchstens 2-geschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoß oder einem zurückgesetzten zweiten Obergeschoss.
- (2) Es gelten folgende maximale Höhen:

		Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
Haupttraufe	hangseitig	6,50 m	10,50 m
Haupttraufe	talseitig	7,00 m	11,00 m
zurückgesetztes zweites Obergeschoss	hangseitig	9,00 m	10,00 m
zurückgesetztes zweites Obergeschoss	talseitig	9,50 m	10,50 m

- (3) Als zurückgesetztes zweites Obergeschoss wird ein allseits um mindestens 1,80 m zurückversetztes Dachgeschoss bzw. Penthouse-Geschoss verstanden. Der Rücksprung bezieht sich auf die jeweilig aufgehenden Aussenwände. Eine etwaige Überdachung des Rücksprungs ist nur kleinflächig in Form eines Glasdaches zulässig.
- (4) Höhenbezug ist das fertige Gelände.
- (5) Im Planwerk sind die Hauptfirstlinien bzw. die Längsausdehnungen der Hauptgebäude festgelegt.
- (6) Etwaige Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mehr als 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Terrassen über Kellergeschossen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und dergleichen. Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 80 cm begrenzt.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ-Abstellplätze im Freien sind teilweise mit Flugdächern oder Pergolen zu versehen – ausgenommen Besucherstellplätze.
- (2) Pro Parzelle sind inklusive der Besucherstellplätze mindestens 2 Stellplätze anzuordnen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen 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) Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (5) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne inklusive einem dazugehörigen technischen Bericht zur Begutachtung vorzulegen.
- (6) In einem Abstandsstreifen innerhalb von 3 m entlang der Ost-, West- und Südgrenzen des Planungsgebietes sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind Stützmauern mindestens 1,00 m von den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken und ist das Gelände an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind auf den Bauplätzen 1 bis 7 bis maximal 1,40 m zulässig – ausgenommen Geländeänderungen bis maximal 2,00 m im Süden der Gebäude.
- (8) Anschüttungen im Inneren des Planungsgebietes auf den Bauplätzen 8 bis 15 sind bis maximal 1,40 m, Abgrabungen sind bis 2,50 m zulässig.
- (9) Höhenbezug für die Geländeänderungen und Stützmauern sind die Höhenschichtlinien laut Bebauungsplan. Dieser folgt dem Vermessungsplan (Bestandsplan 1:500) vom Büro Kupsa&Morianz und Büro Prietl vom 24.06.2008.
- (10) Nach Herstellung der Gebäude dürfen keine Abgrabungen zur Gewinnung von Wohnflächen in den Kellergeschossen durchgeführt werden.
- (11) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“, Steinschichtungen oder dgl. sind nicht zulässig. Stützmauern sind talseitig durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen. Dazu ist ein Gesamtkonzept mit einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich. Es ist dabei ein Retentionsvolumen von mindestens 160 m³ sicherzustellen.
- (2) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Ein Fußweg mit einem Servitut für die Öffentlichkeit ist derart anzulegen, dass eine Anbindung vom Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes 09.11.0 „Obere Teichstraße“ 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)