

A 14\_012639\_2009\_14

Graz, am 10.09.2009

**03.18.0 Bebauungsplan**  
**„Charlottendorfgasse - Südteil“**  
III.Bez., KG Geidorf

Wi/Wi

**Beschluss****VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24.09.2009, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.18.0 Bebauungsplan „Charlottendorfgasse - Südteil“ 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 sind zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Terrassen, 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 vom inneren Erschließungsweg 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	7,00 m	11,50 m
Haupttraufe	talseitig	8,00 m	12,50 m
zurückgesetztes zweites Obergeschoss	hangseitig	10,00 m	11,00 m
zurückgesetztes zweites Obergeschoss	talseitig	11,00 m	12,00 m

- (3) Als zurückgesetztes zweites Obergeschoss wird ein 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 in Form eines Glasdaches zulässig.
- (4) Höhenbezug ist das fertige Gelände.
- (5) 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.

## § 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 3 Stellplätze anzuordnen.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten 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 Laubäusern mit folgender Baumqualität durchzuführen: Solitär, Hochstamm, Stammumfang 18-20 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 – ausgenommen Zufahrten.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen) und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind bis maximal 2,00 m zulässig.
- (8) Höhenbezug für die Geländeänderungen und Stützmauern sind die Höhenschichtlinien gemäß Bebauungsplan.
- (9) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30 Grad zulässig.
- (10) 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 auf den Bauplätzen zu entsorgen.
- (2) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit dem Kanalbauamt zu erfolgen.

#### **§ 9 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)