

A 14\_K\_865\_2004\_96

## **16.10.0 Bebauungsplan „Martinhofstraße – Straßganger Straße“**

XVI. Bez., KG Webling

### **Beschluss**

### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.02.2012 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.10.0 Bebauungsplan „Martinhofstraße – Straßganger Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F., in Verbindung mit § 8 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. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.
- (3) Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

#### **§ 2 PLANUNGSGEBIET**

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 88.400 m<sup>2</sup>.

#### **§ 3 BEBAUUNGSWEISE**

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise zulässig.

#### **§ 4 BEBAUUNGSDICHTE – TEILUNGEN**

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

- (2) Teilungen innerhalb eines Bauplatzes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig

## § 5 BEBAUUNGSGRAD

Für das gesamte Planungsgebiet wird der Bebauungsgrad mit max. 0,40 festgelegt.

## § 6 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Im Planwerk sind die Baugrenzl原因en für Nebengebäude festgelegt.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Gebäudeabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (4) Ausgehend von der Haltestelle an der Straßganger Straße ist eine fußläufige Verbindung in einer Mindestbreite von 10,00 m zur zentralen Freifläche herzustellen.
- (5) Unterirdische Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Planwerk dargestellten Zone „Tiefgarage“ zulässig.

## § 7 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	7,00 m	8,50 m
3 G	10,00 m	11,50 m
4 G	13,00 m	14,50 m
5 G	16,00 m	17,50 m
6 G	19,00 m	20,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt für die traufenseitige Gebäudehöhe ist das jeweilige natürliche Gelände.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser, Brandrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, Solarkollektoren u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m.
- (5) Es sind Pultdächer von 7° bis max. 15° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.
- (6) Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u. dgl. sowie Flachdächer von Gebäuden mit mehr als 4 Geschossen.

- (7) Im Bereich des Grst. 54/1 KG Webling muss das zulässige 3. Geschoss umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

## **§ 8 VERKEHRSANLAGEN**

- (1) Straßenfluchtlinien sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen. Für diese Verkehrsflächen sind Grundabtretungen erforderlich.
- (2) Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten haben abgesehen von der festgelegten Tiefgaragenzonierung im Nordwesten des Planungsgebietes vom öffentlichen Gut aus zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrten sind einzuhausen bzw. ins Gebäude zu integrieren.
- (3) Für die Feuerwehrezufahrt wird eine Mindestbreite von 4,50 m festgelegt. Die Feuerwehrezufahrt ist mit einer Schrankenanlage auszustatten.
- (4) Die Errichtung einer Zu- und Abfahrt zur Liegenschaft Grst. 60/5 KG Webling ist östlich des Gebäudes Hermann Aust Gasse 1 im Bereich der Freifläche zulässig. Durch diese Zu- und Abfahrt darf das Gesamtretentionsvolumen gemäß §11 Abs. 1 nicht verringert werden. Die verpflichtende Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich entfällt bei Errichtung dieser Zu- und Abfahrt und ist durch Baumpflanzungen entlang des angrenzenden Geh-Radweges zu ersetzen.
- (5) Vom Planungsgebiet ist eine Zu- und Abfahrt zur bzw. von der Martinhofstraße für den KFZ - Verkehr nicht zulässig.

## **§ 9 PKW – ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je Wohneinheit ist mindestens ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder als oberirdischer überdeckter Stellplatz auszuführen.
- (2) Die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in offener Aufstellung ist nur im Bereich der im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen zulässig.
- (3) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind in nicht versiegelter Form (Rasenstein o. ä.) auszuführen.
- (4) Im Bereich der Baufläche A ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen entweder in Form einer Tiefgarage oder unter folgenden Bedingungen zulässig: vollflächige Überplattung des Parkgeschosses, intensive Begrünung der Überplattung, entsprechender schalltechnischer Abschluss zu den umliegenden Wohnbereichen.
- (5) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“, Steinschichtungen oder dgl. sind nicht zulässig. Stützmauern sind talseitig durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen.

## **§ 10 FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen 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) Alle nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als bepflanzte Grünflächen auszuführen.
- (3) Die Freifläche zwischen dem Gebäude der Baufläche A und der Straßganger Straße ist als Vorgartenzone zu gestalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.
- (4) Spielplätze sind mit einer Fläche von jeweils mind. 200 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen und Hochgaragen ist mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und zu begrünen.
- (6) Die Achsabstände der Bäume vom aufgehenden Mauerwerk haben 4,0 m zu betragen.
- (7) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung sind in einer Größe von mind. 6,00 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen.  
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).
- (8) Mindestens pro 6 PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung ist ein Laubbaum 18/20 gemäß Baumschulnorm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Im nördlichen Retentionsbereich und auf privaten Grünflächen sind ausschließlich nicht blickdichte Einfriedungen und „lebende Zäune“ zulässig. Zwischen privaten Grünflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m, von privaten zu öffentlichen oder halböffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen eine Höhe von max. 1,2 m nicht überschreiten.
- (10) Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlagenplan vorzulegen.

## § 11 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Oberflächenwasserentsorgung: Die Versickerung von Hang-, Dach- und Oberflächengewässer erfolgt über kommunizierende Retentionsbecken. (Gesamtvolumen mind. 12.000m<sup>3</sup>)
- (2) Regen- und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.
- (3) Die Abwässer sind in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straßganger Straße einzuleiten.
- (4) Ein Privatkanal quert das Planungsgebiet entlang der südlichen Grenze des Grst. 56 KG Webling. Eine Umschlauchung oder Neuverlegung o.dgl. des Privatkanals ist im Einvernehmen mit den EigentümerInnen des Hauskanals zulässig. Die Entsorgung der Siedlung muss gewahrt bleiben.
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (6) Die vorgesehenen Retentionsflächen sind von Leitungen freizuhalten.

**§ 12 SONSTIGES**

- (1) Sämtliche Lärmschutzmaßnahmen sind schalltechnisch einwandfrei und zumindest absorbierend auszuführen.
- (2) Lärmschutzwände sind mit winterharten Rankengewächsen beidseitig zu begrünen.
- (3) Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles hat die Böschungsneigung maximal 60° zu betragen. Böschungen sind zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

**§ 13 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)