

# VERORDNUNG

GZ.: A14 – 016621/2014/0017

## 11.09.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 378“

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.September 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Bauplatz A: gekuppelte
- (2) Bauplatz B, C: offene Bebauung

### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

| <b>Bauplatz</b> | <b>Nettobauplatzfläche</b>   |
|-----------------|------------------------------|
| Bauplatz A      | ca. 2837,24 m <sup>2</sup>   |
| Bauplatz B      | ca. 10.597,10 m <sup>2</sup> |
| Bauplatz C      | ca. 5.446,19 m <sup>2</sup>  |

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Folgenden Höchstwerten festgelegt:

| <b>Bauplatz</b> | <b>Bebauungsdichte</b> |
|-----------------|------------------------|
| Bauplatz A      | max. 0,72              |
| Bauplatz B      | max. 0,41              |
| Bauplatz C      | max. 0,45              |

- (3) Bebauungsgrad max. 0,4

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: |
| 1 G            | max. 4,50 m  |
| 2 G            | max. 7,50 m  |
| 3 G            | max. 11,00   |

Ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoss ist zulässig.

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück vom Dachsaum zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

#### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 45-55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.
- (5) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) zu überdecken.  
Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.  
Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- |   |              |
|---|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m  |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m  |
- zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4. Oktober 2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl