

# VERORDNUNG

GZ.: A14 – 052622\_2016

## 03.22.0 Bebauungsplan

„Zusertalgasse – Hochsteingasse“

III.Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 5. November 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.22.0 Bebauungsplan „Zusertalgasse – Hochsteingasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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, BAUPLÄTZE

- (1) Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Im Planwerk sind die künftigen Bauplätze von ca. 800 m<sup>2</sup> bis ca. 1000 m<sup>2</sup> festgelegt. Geringfügige Abweichungen bei den Teilungen sind zulässig.
- (3) Pro Bauplatz ist die Errichtung eines Hauptgebäudes, sowie eines Nebengebäudes oder eines Flugdaches möglich.
- (4) Nebengebäude und Carports haben von der internen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m aufzuweisen.
- (5) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad pro Bauplatz: höchstens 0,25
- (2) Bebauungsdichte pro Bauplatz: höchstens 0,30

### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Überdachungen oder Einhausungen von PKW-Abstellplätzen, Kellerabgängen, Stiegen- und Rampenkonstruktionen sowie Nebengebäude, Flugdächer und Pergolakonstruktionen und dergleichen.

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

- (1) Zulässig sind Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss zulässig sind.
- (2) Das mögliche Penthouse-Geschoss muss mindestens 2,0 m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.
- (3) Abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, dürfen an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen, wobei diese auf das natürliche Gelände abgestimmt werden muss.
- (4) Eine etwaige Überdachung des Rücksprunges ist nur in Form eines Glasdaches zulässig, wobei dieses zumindest um 1,0 m gegenüber den darunterliegenden jeweilig aufgehenden Außenwänden abzurücken ist.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Pro Bauplatz sind 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße oder gebäudeintegriert zulässig.
- (2) Mehr als 2 PKW-Abstellplätze sind dann zulässig, wenn diese ins Gebäude integriert oder in einer Garage untergebracht sind.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0m zu betragen.
- (5) 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.)
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 9,0m.
- (8) Für mittelkronige, Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

- (9) Geländeänderungen dürfen maximal 1,5 m betragen. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände gemäß in den Bebauungsplan integrierten Höheschichtenlinienplan. In Bereichen die der Erschließung von notwendigen Zufahrten dienen, können Ausnahmen zugestanden werden, wobei Bedacht auf das weiterführende Gelände zu nehmen ist.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen ab einer Höhe von 0,5 m zu begrünen.
- (12) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig, wobei diese zu allen Nachbargrundgrenzen verlaufend an das natürliche Gelände anzugleichen ist.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 8 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dabei ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig

## **§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 19. November 2020 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