

# VERORDNUNG

GZ.: A14 – 13033/2020/0021

## **11.12.0 Bebauungsplan**

Mariatroster Straße 132  
 XI. Bez., KG 63127 Wenisbuch

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28. April 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 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) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD**

- (1) Bebauungsdichte wird für die Liegenschaften wie folgt festgelegt:
  - Gst.Nr. 584/6: 0,86
  - Gst.Nr. .242: 0,83
  - Gst.Nr. 585/2 und 584/4: 0,91
- (2) Bebauungsgrad: höchstens:0,4

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

## **§ 5 GESCHOßANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

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

|                |              |
|----------------|--------------|
| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: |
| 3 G            | max. 10,50 m |
| 3 G + PH       | max. 13,50 m |
| 4 G            | max. 13,50 m |

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:  
Gst.Nr. 584/6: 402,00 im Präzisionsnivellement.  
Gst.Nr. .242: 397,80 im Präzisionsnivellement.  
Gst.Nr. 585/2 und 584/4: 400,15 im Präzisionsnivellement.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.
- (4) Entlang der Mariatroster Straße muss auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 die straßenseitige Fassadenfläche einen Öffnungsanteil von mindestens 40% und maximal 50% aufweisen. Die Öffnungen dürfen verglast werden.  
Die straßenseitige Fassade muss als Putzfassade ausgeführt werden. Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, und im Gebäude integriert, zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-70 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) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## **§ 8 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|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

|  |             |
|--|-------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 9,0 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Nachbargelände zu überdecken.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (12) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (14) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Freistehender Werbepylon sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten, Umnutzungen und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 12.Mai 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr