

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14-076292/2020/0009

09.16.0 Bebauungsplan

„Waltendorfer Hauptstraße – Schulgasse – Ruckerlberggasse“

IX. Bez., KG. Waltendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.16.0 Bebauungsplan „Waltendorfer Hauptstraße – Schulgasse – Ruckerlberggasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 17/6 und 8/19; KG Waltendorf (Rapoldgasse 9 und 11) ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. .51/1 und .51/4; KG Waltendorf (Waltendorfer Hauptstraße 21 und 21a) ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Baufeldern und Grundstücken ist ausschließlich die offene Bebauung zulässig.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder („A“ bis „D“) festgelegt.
- (2) Das Baufeld „A“ ist Teil des Grundstücks Nr. 19/1; KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.950 m².
Das Baufeld „B“ ist Teil des Grundstücks Nr. 19/1; KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 3.355 m².
Das Baufeld „C“ umfasst die Grundstücke Nr. .48/2 und 20/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Nr. .48/1, .51/2 und .51/3; jeweils KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.695 m².
Das Baufeld „D“ umfasst das Grundstück Nr. 21 sowie Teilflächen der Grundstücke Nr. .48/1, .51/2 und .51/3; jeweils KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.550 m²
- (3) Bebauungsgrad: höchstens 0,4

- (4) Für die Baufelder „A“ bis „D“ wird die maximale dichterelevante Bruttogeschossfläche gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche
Baufeld A	max. 2.175 m ²
Baufeld B	max. 2.175 m ²
Baufeld C	max. 1.250 m ²
Baufeld D	max. 2.050 m ²

- (5) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenabfahrten, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Im Plan sind, außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile (blau strichlierte Linie) festgelegt.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Balkone und Vordächer sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	(traufseitige) Gebäudehöhe:	(traufseitige) Gebäudehöhe bei Ausschluss Wohnnutzung:
2 G	max. 7,50 m	max. 9,00 m
3 G	max. 10,50 m	max. 12,00 m
4 G	max. 13,50 m	max. 15,00 m

- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Bereiche für PKW-Abstellflächen, Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (3) Auf dem Baufeld D ist ein Durchgang eingetragen. In diesem Bereich ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,50 m freizuhalten.
- (4) Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände gemäß Darstellung der Höhenschichten im Plan.
- (5) Für Stiegenhäuser, Lifte, Giebelflächen und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen am Bauplatz.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von 10° bis 45° innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 3,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen und Stiegenhäuser sind nicht zulässig.
- (2) Bei Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 45° sind Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig.

- (3) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat höchstens 2:3 zu betragen.
- (4) Die jeweilige Gebäudelänge hat auf den Grundstücken Nr. 17/2, 17/6, 19/16, 19/22, 19/23, 19/24, 19/26 und 38 höchstens 18,0 m zu betragen.
Die jeweilige Gebäudelänge hat auf den Grundstücken Nr. 8/19, 19/18, 1172 sowie auf den Baufeldern A, B und C höchstens 22,0 m zu betragen.
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
Maximal 20 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze können auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) bzw. innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien errichtet werden.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,25 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätzen.
- (6) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs. 2 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) 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.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 m² 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. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (12) Straßenseitige Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld D sowie den Grundstücken Nr. .51/1 und .51/4; KG Waltendorf sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 2,0 m² Fläche zulässig.
Auf allen übrigen Baufeldern und Grundstücken sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 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
(elektronisch unterschrieben)