

VERORDNUNG

GZ.: A14-047986/2014/0040

14.13.3 Bebauungsplan

„REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“

XIV. Bez., KG Baierdorf

3. Änderung

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.01.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.13.3 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Alte Poststraße - Alt Reininghaus“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs 3 und 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bauweise sowie die offene Bauweise an der Grundgrenze festgelegt.
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Der Anteil für Wohnnutzung hat höchstens 75 % der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung zu betragen.
- (4) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der ÖV-Achse ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens/maximal):

Bauplatz 1A (ca. 9.520 m² netto): 1,0 bis 2,14

Bauplatz 1B (ca. 10.070 m² netto): 1,0 bis 2,80

Bauplatz 1C (ca. 3.030 m² netto): 1,0 bis 4,83

Bauplatz 2A (ca. 4.850 m² netto): 1,0 bis 2,03

Bauplatz 2B (ca. 2.065 m² netto): 1,0 bis 3,02

Bauplatz 2C (ca. 5.880 m² netto): 1,0 bis 2,66

Bauplatz 3 (ca. 4.533 m² netto): 1,0 bis 1,81

- (2) Für die Bauplätze wird folgender Bebauungsgrad festgesetzt (maximal):

Bauplatz 1A, 1B, 2C: 0,70

Bauplatz 1C, 2A, 2B: 0,60

Bauplatz 3: 0,50

- (3) Auf den Bauplätzen 1D (ca. 1.220 m² netto) und 2D (ca. 777 m² netto) sind unter Berücksichtigung der Festlegungen im §7 Abs. 3 Überschreitungen der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die roten und gelben Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen- und Kellerabgänge sowie deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen im untergeordneten Ausmaß. Ebenso gelten die Baugrenzlinien nicht für Gebäude und Gebäudeteile von bis zu 3,50m Höhe, die mit einer überwiegend gärtnerisch ausgestalteten Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe überdeckt sind und in das angrenzende Gelände eingeschüttet sein müssen.
- (2) Bei blauen Baugrenzlinien sind keine Überschreitungen gem. §12. Stmk BG zulässig. Bei der hellblauen Baugrenzlinie ist eine Überschreitung gem. §12. Stmk BG bis zum 4.Geschoss unzulässig.
- (3) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur ohne Überdachung zulässig. Ausgenommen davon ist der Nahebereich von ÖV-Haltestellen.

§ 5 STRASSENFLUCHTLINIE, NEBENFAHRBAHN

- (1) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Ausgenommen ist eine Überbauung sowie eine Unterbauung der Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße entsprechend der Eintragung im Plan. Die Durchgangslichte über fertigem Niveau hat mindestens 4,50m zu betragen.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen.
- (2) Beschränkt auf den Bereich oberhalb der Tiefgaragenrampe kann ein zusätzliches Geschoss errichtet werden.
- (3) Bezogen auf den Höhenbezugspunkt gelten folgende maximale Höhen:

Maximale Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe am niedrigsten Punkt:	Gebäudehöhe am höchsten Punkt =Gesamthöhe:
1-2 G	max. 7,00m	max. 7,00m
3G	max. 13,50m	max. 13,50m
5 G	max. 21,00m	max. 21,00m
7G	max. 24,50m	max. 24,50m
7G Baukörper an der Alten Poststraße	max. 24,50m	max. 28,50m
10G	max. 36,00m	max. 40,00m
11G	max. 37,00m	max. 41,00m
16G	max. 53,00m	max. 58,00m
19G	max. 63,00m	max. 68,00m

- (4) Bei Gebäuden mit mehr als 9 oberirdischen Geschossen ist im Rahmen der Höhenfestlegungen gemäß Abs. 3 zusätzlich zu der ebendort festgelegten Geschossanzahl ein weiteres Geschoss zulässig, wobei die Bruttogeschossfläche dieses Geschosses höchstens 1/3 der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.
- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs. 4 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30 cm vom angrenzenden Niveau abweichen.

- (6) Alle Gebäude mit mehr als 2 Geschossen haben im 2. und im 3. Geschoss eine Mindestgeschosshöhe von 3,50 m einzuhalten.
- (7) Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 362,85m.
- (8) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen, bei Gebäuden mit höchstens 7 oberirdischen Geschossen auch der maximalen Gesamthöhen, zulässig.
- (9) Flachdächer sind bis zum 4. Geschoss intensiv, vom 5. Geschoss bis inklusive 7. Geschoss mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70 cm (intensiv) bzw. 12 cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (10) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ab dem 8. Geschoss sind zusätzlich Dachneigungen bis maximal 20° zulässig.
- (11) Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind entweder innerhalb des Gebäudes bzw. Dachraumes zu integrieren oder über der jeweiligen letzten Geschossdecke mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen, wobei die Geräte und der Sichtschutz hinter und unterhalb der jeweiligen höchsten Höhe der davorliegenden Fassade zu integrieren sind.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinien um maximal 1,5 m vortreten.
- (3) An den denkmalgeschützten Objekten sind - unbeschadet der nach Denkmalschutz erforderlichen Vorgaben - Zubauten auf dem betreffenden Bauplatz in folgendem Ausmaß möglich:
 - höchstens 1/5 der jeweiligen Gebäudefront
 - maximal 3,00m vor der Gebäudefront und
 - überwiegend transparent ausgeführt.

§ 8 ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 135 m² - 160 m² Bruttogeschosßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen und gelten je eingereicherter Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung. Die Stellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet beträgt maximal 756 Pkw-Abstellplätze.
- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind, im Ausmaß von insgesamt höchstens 63 PKW –Abstellplätzen, wie folgt zulässig:
 - in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk,
 - im Bereich der westlichen Verkehrsfläche (G),
 - auf Bauplatz 2B im Anschluss an die Verkehrsfläche (G) im Ausmaß von max. 4 PKW-Stellplätzen
 - sowie innerhalb der östlichen Nebenfahrbahn.
- (3) Alle übrigen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (4) Diese Tiefgaragen sind als maximal zwei Sammelgaragen auszubilden (d.h. zwei Garagen für das gesamte Bebauungsplangebiet). Für mindestens 50 % der oberirdischen Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung haben Ein- und Ausgänge von diesen Sammelgaragen bzw. vom Tiefgaragenlift über Freiflächen zu den Hauseingängen zu führen.
- (5) Die Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (6) Im Planwerk sind zwei Tiefgaragen Zu- und Abfahrten eingetragen (Pfeil- Symbole). Eine Nebenfahrbahn im Bereich der Alten Poststraße ist schematisch dargestellt (Rad- und Fußweg, Lieferzufahrt, Parkplätze, Begrünung).

- (7) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Lärmtechnisch erforderliche Einhausungen im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäude sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu beranken.
- (8) Für Wohnnutzung ist je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen oberirdischen Nutzungen ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Fahrradabstellplätze über das Pflichtausmaß gemäß § 92(2) Stmk.BG können, müssen aber nicht überdacht werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind in Abstimmung mit der Gestaltung der ÖV-Trasse als nutzbare Platzflächen mit Grünelementen zu gestalten.
- (3) Schützenswerte Bäume:
Die im Rechtsplan als zu erhaltend eingetragenen Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind in ihrem gesamten derzeit unversiegelten Kronentraufbereich auf Privatgrund von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen standfesten Zaun abzugrenzen. Im bereits versiegelten Bereich sind abhängig vom Umfang der vorkommenden Wurzeln Schutzmaßnahmen zu treffen.
- (4) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- (5) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3 m x 3 m x 1,5 m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Pflanzabstände von Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben mindestens 4,5 m und im Bereich der Alten Poststraße mindestens 6,0 m zu betragen.
- (8) Bei Pkw-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- bis großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes. Ausgenommen davon ist der Bereich der Nebenfahrbahn parallel zur Alten Poststraße, in dem die Bepflanzung gemäß der Eintragung im Planwerk zu erfolgen hat.
- (9) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (10) Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände) nur in folgender Form zulässig: innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens im Verhältnis von höchstens 5(Länge) zu 1(Höhe).
- (11) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50 m sind überwiegend zu begrünen.
- (12) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.
- (14) Im Anschluss an die denkmalgeschützte Tennenmälzerei sind Geländeänderungen bis zum Kellergeschoss-Niveau des Bestandsgebäudes zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen, die in die Fassade in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) integriert werden, sind zulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,00m zulässig.
- (2) Ausgenommen vom Abs.1 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger am Bauplatz 1 zulässig (Nebenfahrbahn und kreuzungsnaher Lage innerhalb der südlichen Fläche „P“). Diese dürfen maximal 7,00 m hoch sein. Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Folgende, bestehende Bauwerke, die außerhalb der Baugrenzlinien liegen, können am bisherigen Standort und im gleichen Ausmaß ersetzt werden, wenn sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z.B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind: alle denkmalgeschützten Objekte und das auf Bpl. 331/2 an der Reininghausstraße befindliche Gebäude des ehemaligen Gasthauses „Bräustüberl“.
- (6) Die jeweiligen Eigentümer haben bei der Planung und Errichtung von Gebäuden die geplante Leitungsführung der Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und sich mit den Leitungsträgern abzustimmen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **30.01.2025** in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.05.2021, mit welcher der 14.13.2 Bebauungsplan „REININGHAUSSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE - ALT REININGHAUS“ – 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) 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