

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-006419-2015

### 14.15.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.09.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.15.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 3, Alte Poststraße – Wetzelsdorfer Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 111/2016 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 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 7.946 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 5.940 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	ca. 5.482 m <sup>2</sup>
Bauplatz D	ca. 3.700 m <sup>2</sup>

#### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Müll- u. Technikräume, Fahrradabstellräume sowie Kellerersatzräume in einem Ausmaß von max. 20% der im Plan eingetragenen Flächen (gelb schraffiert).

- (4) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (5) Der Anteil für Wohnnutzung hat für die Bauplätze A, B, und C in Summe max. 75% und für Bauplatz D max. 75% der maximalen, oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBL 58/2011 zu betragen. Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird gemäß §3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Min.	Max.
Bauplatz A	1,0	2,90
Bauplatz B	1,0	2,56
Bauplatz C	1,0	1,86
Bauplatz D	1,0	2,50

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge sowie und Tiefgaragenabgänge, Vordächer und dergleichen.
- (2) Im Erdgeschoss hat die lichte Durchgangshöhe mind. 4,2 m zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Stützen sind zulässig.

#### § 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe Flachdach
2 G	max. 9,9 m
4 G	max. 18,9 m
6 G	max. 24,1 m
7 G	max. 27,0 m
9 G	max. 32,8 m
10 G	max. 35,7 m
14 G	max. 48,3 m

- (2) Höhenbezugspunkt: 360,6 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung Plan, Wetzelsdorfer Straße).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind bis zum 4. Geschoss mit einer Substrathöhe von mindestens 70 cm intensiv zu begrünen. Flachdächer ab dem 5. Geschoss sind mit einer Substrathöhe von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Wege, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technische erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

- (6) Haustechnikanlagen sind auf den Dächern ab dem 6. Geschoss zulässig.  
Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,5 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Im Erdgeschoss hat die Raumhöhe mindestens 3,6 m zu betragen.  
Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (8) Im 2. Geschoss hat die lichte Raumhöhe mind. 2,8 m zu betragen.  
Ausgenommen davon sind Gänge, Kellerersatzräume und dergleichen.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (3) Balkone dürfen über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinie maximal 2,5 m vortreten.
- (4) Über die Außenwandfläche eines Gebäudes vorspringende Balkone sind ab dem 3. Geschoss zulässig.

## § 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bauplätze A, B, C:  
je 145 – 160 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Bauplatz D:  
je 140 – 160 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze je Bruttogeschossfläche.
- (3) Maximale PKW-Stellplatzanzahl:  
Bauplätze A, B u. C:                    insgesamt max. 325  
Bauplatz D:                                max. 65
- (4) Auf Bauplatz A sind max. 14 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Eintragung im Plan). Die PKW-Abstellflächen im Freien ist mit einer sickerfähiger Oberfläche herzustellen (ausgenommen für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung).
- (5) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen „Grenze der Tiefgarage“ zulässig (blau strichlierte Linie).
- (6) Tiefgaragen müssen, gemäß Eintragung im Plan, bis an die nördliche Grenze des Bauplatzes D errichtet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (7) Die Tiefgaragenrampe ist in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Im Plan ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen.
- (9) Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein. Der rechnerische Nachweis hat jeweils für a) die Bauplätze A, B und C und für b) den Bauplatz D zu erfolgen.
- (10) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für alle anderen Nutzungen, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (11) Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig oder über Fahrradrampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.

- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden, ausgenommen im Nahbereich von ÖV-Haltestellen.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m 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.
- (4) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens:
- |  |              |
|--|--------------|
| für säulenförmige, kleinkronige Bäume (3. Ordnung) | mind. 3,0 m  |
| für mittelkronige Bäume (2. Ordnung)               | mind. 6,0 m  |
| großkronige Bäume (1. Ordnung)                     | mind. 10,0 m |
- zu betragen.
- (5) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Im Falle von Baumpflanzungen von klein-u. mittelkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0 m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5 m zu erhöhen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Angrenzend an Verkehrsflächen sind Geländeänderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) nur innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens im Verhältnis 5:1 (L:H) zulässig.
- (11) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,5 m sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
- oberirdische und unterirdische Bebauung
  - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
  - Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
  - Bäume - Neupflanzung
  - Leitungen

## § 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,5 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 8,5 m zulässig.
- (3) Am Bauplatz A, B und D ist je ein freistehender Werbeträger, bis zu einer Höhe von max. 6,0 m und mit einem Abstand von mind. 2,0 zur öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- (4) Einfriedungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude deren Verwendungszweck eine Einfriedung erfordert (z.B. Kindergarten, Kinderbetreuungseinrichtungen und dergleichen).

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 06.10.2016 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