

# VERORDNUNG

GZ.: A14-008561/2018/0013

## 14.26.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 6 Süd, Kratkystraße“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.09.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.26.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 6 Süd, Kratkystraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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 1	ca. 4.616 m <sup>2</sup>
Bauplatz 2	ca. 4.951 m <sup>2</sup>
Bauplatz 3	ca. 6.192 m <sup>2</sup>
Bauplatz 4	ca. 4.187 m <sup>2</sup>
Bauplatz 5	ca. 2.850 m <sup>2</sup>
Bauplatz 6	ca. 6.342 m <sup>2</sup>
Bauplatz 7	ca. 4.702 m <sup>2</sup>
Bauplatz 8	ca. 5.715 m <sup>2</sup>

### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze (zwischen den Bauplätzen 1 und 2).  
gekuppelte Bebauung (zwischen den Bauplätzen 5 und 6 sowie 7 und 8)

- (2) Der Anteil der Wohnnutzung darf für

Bauplatz 2	max. 98,83 %
Bauplatz 4	max. 98,85 %
Bauplatz 5	max. 86,11 %
Bauplatz 6	max. 90,69 %
Bauplatz 7	max. 94,97 %
Bauplatz 8	max. 89,46 %

der folgenden Fläche betragen: Bodenfläche einer Wohnung oder einer Fläche für Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen bzw. Ausnehmungen.

Treppen, Balkone, Terrassen oder für gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.

- (3) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.
- (4) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (5) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsdichte</b>	
Bauplatz 1	mind. 0,60	max. 1,27
Bauplatz 2	mind. 0,60	max. 1,17
Bauplatz 3	mind. 0,60	max. 1,05
Bauplatz 4	mind. 0,60	max. 1,39
Bauplatz 5	mind. 0,60	max. 2,07
Bauplatz 6	mind. 0,60	max. 1,00
Bauplatz 7	mind. 0,60	max. 1,28
Bauplatz 8	mind. 0,60	max. 0,92

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,5 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinie vortreten.

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

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

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Gebäudehöhe</b>
2 G	max. 9,0 m
4 G	max. 15,0 m
5 G	max. 18,0 m
7 G	max. 24,0 m

Darüber hinaus ist beim Gebäude, welches innerhalb der Baugrenzlinien mit der Bezeichnung mit „A“ (gem. Plan) errichtet werden kann, eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m zulässig.

- (2) Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 360,77 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Brauhausstraße)
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) sind auf Dächern ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 3 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,6 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

## **§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Flugdächer und Nebengebäude sind nicht zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan). Außerhalb des Gebäudes liegende Abschnitte der Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Je 95 – 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Stellplatzobergrenze maximal: insgesamt 350 PKW-Abstellplätze
- (4) Auf den Bauplätzen 1,2 und 3 sind insgesamt max. 20 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (5) Es ist maximal eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt, die gleichzeitig die Zufahrt zu den freien PKW-Abstellplätzen ist, zulässig (lt. Eintragung im Plan).

- (6) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen „Grenze der Tiefgarage“ zulässig (blau strichlierte Linie).
- (7) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen gem. § 3 (3), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden sein dürfen, beträgt für
- |            |          |
|------------|----------|
| Bauplatz 1 | min. 83% |
| Bauplatz 5 | min. 49% |
| Bauplatz 6 | min. 77% |
- (9) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
- |  |              |
|--|--------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 10,0 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. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Privatgärten und Grünflächen in Hoflagen sind bis max. 50 cm Höhe über dem neuen, angrenzenden Gelände zulässig.

- (11) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Mindest-Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:
  - Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
  - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m Höhe, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 04.10.2018 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