

# VERORDNUNG

GZ.: A14-043514/2017/0015

## 05.30.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. Änderung  
V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08. Juli 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.30.1 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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	Bauplatzfläche
Bauplatz 1	ca. 4.478 m <sup>2</sup>
Bauplatz 2	ca. 2.575 m <sup>2</sup>
Bauplatz 3	ca. 6.036 m <sup>2</sup>
Bauplatz 4	ca. 3.892 m <sup>2</sup>
Bauplatz 5	ca. 3.985m <sup>2</sup>
Bauplatz 5a	ca. 2.515m <sup>2</sup>

### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung  
offene Bebauung an der Bauplatzgrenze.
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

- (3) Der Anteil für Wohnnutzung hat maximal für  
 Bauplatz 1, 2 und 3 insgesamt 83% und  
 für Bauplatz 4 und 5 0%  
 der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung  
 1993 idF LGBl. 58/2011 zu betragen.  
 Zur Wohnnutzung zählen die Flächen der Wohnungen, Erschließungsflächen je Geschoss  
 anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine  
 Wohnnutzung zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. durch  
 Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.
- (5) Am Bauplatz 4 und 5 sind ausschließlich Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen  
 zulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

<b>Bauplatz</b>	<b>Bebauungsdichte</b>	
Bauplatz 1	min. 1,00	max. 4,38
Bauplatz 2	min. 1,00	max. 3,48
Bauplatz 3	min. 1,00	max. 4,40
Bauplatz 4	min. 1,00	max. 3,60
Bauplatz 5	min. 1,00	max. 1,85
Bauplatz 5a		0,00

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNG

- (1) Über die Bauplatzgrenzen hinausragende Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen  
 sind nicht zulässig.
- (2) Die Baugrenzlinien und Höhenzonierungen innerhalb der Bauplätze gelten nicht für  
 Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.
- (3) In den auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 im Plan blau schraffierten Bereichen ist das  
 Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,6m von baulichen Anlagen freizuhalten.  
 Stützen sind zulässig.

#### § 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>	<b>Gebäudehöhe</b>
	<b>Bauplätze 1,2 u.3</b>	<b>Bauplätze 4 u.5</b>
1 G	max. 7,0 m	
3 G		max. 15,0 m
4 G		max. 19,0 m
5 G	max. 21,0 m	max. 22,0 m
6 G		max. 26,0 m
7 G	max. 28,0 m	
8 G	max. 31,5 m	
10G	max. 35,0 m	

- (2) Bauplatz 1: Höhenbezugspunkt: 361,36 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 2: Höhenbezugspunkt: 361,89 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 3: Höhenbezugspunkt: 362,22 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 4: Höhenbezugspunkt: 360,40 im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 5 und 5a: Höhenbezugspunkt: 359,67 m im Präzisionsnivellement
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind bis zum 4. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 5. Geschoss extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen.  
 Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz. Ebenso ausgenommen sind Freiflächen (zB Spiel- oder Sportflächen) für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen am selben Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind generell auf Dächern ab dem 4. Geschoss, auf den Bauplätzen 4 u.5 ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen, dürfen die Attikaoberkante maximal um 2,00m überragen und sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. §3(4)(Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u.dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

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

- (1) Offene Erschließungen sind an folgenden Fassaden nicht zulässig: an der Alten Poststraße, an der Kratkystraße sowie an den Bauplatzgrenzen der Bauplätze 1, 2 und 3 zum öffentlichen Platz.
- (2) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig.

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

- (1) PKW-Abstellplätze im gesamten Quartier 12: mindestens 400, maximal 470. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Davon dürfen höchstens 26 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
  - maximal 20 PKW Stellplätze auf Bauplatz 1 innerhalb der Baufluchtlinie im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (von der Erschließungsstraße aus) und in der Erschließungsstraße sowie
  - jeweils maximal drei PKW Stellplätze auf Bauplatz 4 und 5 innerhalb der Bauflucht – bzw. Baugrenzl意思. Je Bauplatz ist für diese Stellplätze ausschließlich eine Zufahrt zulässig.
- (3) Die restlichen PKW Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen.

- (4) Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs.1 nutzungsabhängig festgelegt:
  - für Volksschulen höchstens 3 Stellplätze
  - für andere Schulen höchstens ein Stellplatz je 400m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche
  - für alle anderen Nutzungen (zB Wohnen, Büros, Handel) ein Stellplatz für je 125m<sup>2</sup> bis 160m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche; diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Im Plan ist eine Tiefgaragenzufahrt zu Bauplatz 1 und eine unterirdische Verbindung zwischen den Bauplätzen 1+2 bzw.2+3, jeweils in ungefährender Lage, eingetragen.
- (7) entfällt
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt für Bauplatz 1,2 u.3 insgesamt min. 50%
- (9) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Ausgenommen davon ist die Nutzung für Bildungseinrichtungen.  
Fahrradabstellplätze auf den Bauplätzen 1, 2 u. 3 sind überwiegend in die Gebäude zu integrieren bzw. durch Nutzungen überbaut vorzusehen.  
Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht zu den jeweiligen Nutzflächen.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl außerhalb der Platzfläche gemäß Plandarstellung hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Innerhalb der Platzflächen ist mindestens pro 400m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) 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 und zu Balkonen beträgt mind. 4,5 m.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) 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) Geländeänderungen sind bis maximal 0,7 m Höhe zulässig.  
Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen geringfügige, ausgleichende Abweichungen sowie kleinflächige Geländeänderungen
- in Bereichen von Kinderspielplätzen sowie
  - im Bereich von Baumpflanzungen.
- (9) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
- oberirdische und unterirdische Einbauten
  - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
  - Ausmaß der Dachbegrünung
  - Baumpflanzungen
  - Leitungen

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u.dgl. über 0,50m<sup>2</sup> sind unzulässig. 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 im gesamten Planungsgebiet auf zwei beschränkt. Diese dürfen maximal 7,00m hoch sein.
- (4) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (5) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Schule, Sportplatz, Kindergarten und dergleichen).

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.November 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