

VERORDNUNG

GZ.: A14-045059/2017

14.21.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. November 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.21.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2– Alte Poststraße“ 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	Bauplatzfläche
Bauplatz 1	ca. 9.902m ²
Bauplatz 2	ca. 8.774m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.
- (4) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat für
Bauplatz 1 u 2 insgesamt mindestens 60% und maximal 75%
der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen.

Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

- (5) Auf Bauplatz 1 gilt: Im obersten Geschoss in der Zone 21G sind ausschließlich öffentliche Nutzungen (zB. Gastronomie, Kultureinrichtungen etc.) sowie in untergeordnetem Ausmaß Räume für technische Anlagen zulässig.
- (6) Fahrradabstellräume bzw. durch Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen sind im Erdgeschoss in Summe auf ein Ausmaß von 10% der Fassadenlängen festgelegt.
- (7) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.) im Erdgeschoss sind unzulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	min. 1,00	max. 2,75
Bauplatz 2	min. 1,00	max. 2,75

§ 5 BAUGRENZLINIEN,

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen sowie Überdachungen gem. §6(7).

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe = Gesamthöhe
1 G	max. 7,00m
2 G	max. 12,00m
3 G	max. 14,00m
4 G	max. 18,00m
5G	max. 22,00m
7G	max. 27,00m
11 G	max. 38,00m
17G	max. 63,00m
21 G	max. 75,000m

- (2) Höhenbezugspunkt: 362,58m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, UNESCO Esplanade).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Ausgenommen davon sind die Bereiche, in denen 17G und 21G zulässig sind.

- (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.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Ausgenommen davon sind Glasüberdachungen in der Zone D.
- (6) Haustechnikanlagen sind generell auf Dächern ab dem 4. 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. Haustechnikanlagen sind ab dem 12. Geschoss in die Gebäudehülle unterhalb der Gesamthöhe des jeweiligen Gebäudes zu integrieren.
- (7) In den im Plan farbig dargestellten Zonen A, B, C u D ist das Erdgeschoss in der Zone A über eine lichte Höhe von mind. 6,0m;
in der Zone B über eine lichte Höhe von mind. 5,0m;
in der Zone C und D über eine lichte Höhe von mind. 3,60m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.
- (8) Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat in allen nicht durch den §6(7) erfassten Bereichen 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 nicht zulässig.
- (2) Balkone sind zu den öffentlichen Straßen und im Bereich der Höhenzone 21G unzulässig.
- (3) Fassadenmaterialien
- Es sind ausschließlich Fassaden aus Glas-, Metall-, Glasfaserbeton u.dgl. zulässig. Dies gilt auch für Untersichten ab 40m².
 - In Summe sind pro Baukörper mind. 50% der Fassadenflächen der Erdgeschosse mit geschosshohen und transparenten Verglasungen auszuführen.
- (4) Die Höhenzone 7G ist von den formalen Festlegungen gem. §7(3) ausgenommen
- (5) Überdachungen in der Zone A sind ausschließlich auf Stahlkonstruktion verglast oder mit perforierter Blechverkleidung u. dgl. zulässig.
- (6) Überdachungen in den Zonen B, C und D sind ausschließlich mit Glas auf Stahlkonstruktion zulässig.
- (7) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Für den gesamten Freibereich ist maximal eine ca.30m lange, vom fertigen Terrain in das Untergeschoss abfallende Fahrradrampe mit überwiegend durchsichtiger Absturzsicherung zulässig.

- (9) Der Freibereich zwischen Alte Poststraße und den Gebäudefronten ist mindestens zu 30% unversiegelt und begrünt zu gestalten. In dieser Zone sind keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen zulässig, die eine abschottende räumliche Wirkung erzeugen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze im gesamten Quartier: mindestens 340, maximal 430. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Davon dürfen höchstens 12 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
- maximal 8 PKW Stellplätze auf Bauplatz 1 und max. 4 PKW Stellplätze auf Bauplatz 2 gemäß Eintragung im Plan (ungefähre Lage).
- (3) Die restlichen PKW Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat im Norden im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu erfolgen.
- (4) Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs.1 folgend festgelegt:
- ein Stellplatz ist für je 140m² bis 160m² oberirdischer Bruttogeschossfläche herzustellen. Diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.
Zusätzlich dürfen bis zu 90 Stellplätze errichtet werden, wenn in Summe mehr als 5.000m² Nutzfläche für medizinische Zwecke, Gastgewerbe, Versammlungsstätten, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen u.dgl. genutzt wird.
Die Obergrenze von 430 Stellplätzen gem. Abs. 1 darf jedoch keinesfalls überschritten werden.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Im Plan ist im Norden eine Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (8 freie PKW-Stellplätze, Tiefgarage, Lieferverkehr) und im Süden eine Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 2 eingetragen (4 freie PKW-Stellplätze, Lieferverkehr).
- (7) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Bereiche zulässig.
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen gem. § 3(4), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt insgesamt min. 50%.
- (9) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 75% 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 und Qualität gemäß Plandarstellung 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, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

- (4) Die Verlegung von Leitungen und Entwässerungseinrichtungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen bzw. in den Grünflächen 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 bei Bäumen 1. Ordnung (großkronig) mind. 7,0m, Bäumen 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0m, im Süden zur Kratkystraße jedoch nur mind. 4,5 m.
Auf Dachterrassen kann der Abstand, abgestimmt auf die Raumkonfiguration und die Belichtungssituation, unterschritten werden.
- (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 1,5 m Höhe zulässig.
Ausgenommen davon sind
 - im Nahebereich der angrenzenden Straßen (Bestand bzw. Planung) geringfügige, ausgleichende Abweichungen
 - sowie kleinflächige Geländeänderungen
 - in Bereichen von Kinderspielplätzen und
 - 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 und Entwässerungseinrichtungen

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² sind unzulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs.1 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 10m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind im gesamten Planungsgebiet auf zwei beschränkt. Diese dürfen maximal 7,00m hoch sein. Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.

- (6) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...)

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.November2018 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