

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-181604/2022/0014

### 14.39.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 06.07.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.39.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 17 – Brauhausstraße – Teichäckergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauung.
- (2) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

#### § 3 NETTO-BAUPLATZ, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Netto-Bauplatz beträgt 17.170 m<sup>2</sup>.
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur (Netto-) Bauplatzfläche definiert.
- (3) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,30 festgelegt.
- (4) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,44 festgelegt.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Tiefgaragen- und Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.

- (2) Außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen maximal drei freistehende Zugangsgebäude zur Tiefgaragenserschließung mit einer Geschossfläche bzw. Dachfläche von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von maximal 3,50 m errichtet werden.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen.

Für Gebäude mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (2) gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Gebäudehöhe</b>
1 G	max. 5,50 m
5 G	max. 17,70 m
8 G	max. 27,60 m
10 G	max. 34,20 m

Für alle übrigen Gebäude gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Gebäudehöhe</b>
5 G	max. 16,50 m
6 G	max. 19,80 m
7 G	max. 23,10 m
8 G	max. 26,40 m

- (2) Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf das nächstgelegene Gehsteigniveau der Brauhausstraße bzw. Teichäckergasse.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° 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 gesamten Dachflächen.
- (6) Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) 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. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,20 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinien vortreten.

- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden, eine Ausnahme besteht für maximal 15 % der Flächen pro Gebäude.
- (4) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (2).

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Ausgenommen hiervon dürfen maximal sechs PKW-Abstellplätze auf Abstellflächen im Freien im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt Teichäckergasse bzw. südlich des nördlichsten Baukörpers errichtet werden.
- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - in Gruppen von jeweils maximal 3 PKW-Abstellplätze.
- (3) 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.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) 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 sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG**

- (1) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,50 festgelegt.
- (2) Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 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.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (8) 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.

- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 3. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (10) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen 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) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 20.07.2023 in Kraft.
- (2) 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

