

A14\_044965/2012\_0040

**14.11.0 Bebauungsplan  
Alte Poststraße - Reininghausstraße  
XIV. Bez., KG. Baierdorf**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.11.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Reininghausstraße** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 29/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

**§ 1 ALLGEMEINES**

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

**§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 75% der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBl. Nr. 58/2011.

Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen der Gebäude längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße ist unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bauplatz 1: Im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:  
Der Anteil für Wohnnutzung beträgt höchstens 1/3 der maximalen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011.

Bauplatz 4: Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Eine Überschreitung des im 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 - 20. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Für die Bauplätze werden folgende Bebauungsdichten festgesetzt (mindestens / maximal):
  - Bauplatz 1: 1,0 bis 2,55
  - Bauplatz 2: 1,0 bis 2,25
  - Bauplatz 3: 1,0 bis 1,65
  - Bauplatz 4: 0,1 bis 0,30
- (3) Im Planwerk sind die Bauplatzteilungen eingetragen. Weitere Unterteilungen sind zulässig.

### § 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (3) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig und sind zu überdachen.

### § 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximalen Geschossanzahlen eingetragen.

<b>Geschossanzahl</b>	<b>maximale traufenseitige Gebäudehöhen</b>
3 Geschosse	max. 13,00 m
7 Geschosse	max. 25,50 m
15 Geschosse	max. 52,50 m

- (2) Gemäß der Eintragung im Plan (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosse längs der Reininghausstraße und der Alten Poststraße mindestens 4,50 m zu betragen.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das gegebene Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (5) Dachform: Flachdächer.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Je 128m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen, wobei die Stellplatz-Obergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet maximal 400 Pkw-Abstellplätze beträgt.
- (2) Im Freien sind höchstens 45 Pkw – Abstellplätze zulässig. Alle übrigen Pkw – Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Garage ist als Sammelgarage auszubilden (d.h. eine Garage für das gesamte Bebauungsplangebiet).
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Im Planwerk ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen (dreieckförmiges Symbol). Eine zweite, untergeordnete Kfz-Zufahrt ist zulässig.
- (6) Je 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 58/2011 ist 1 Fahrradabstellplatz zu errichten.

## **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung, Terrassen- und Platzflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Bereich der Bauplätze 2 und 3 sind innerhalb der Baugrenzlinien jeweils mindestens 500m<sup>2</sup> als Grünfläche auszubilden.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Der Mindestabstand für mittelkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk hat mind. 5,0 m zu betragen.
- (6) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (7) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge)

- niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
  - (10) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen.
  - (11) Veränderungen des Geländes (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen nur bis maximal 50 cm durchgeführt werden, ausgenommen ist der, im Plan dargestellte Bereich mit der ausgewiesenen maximalen Oberkante des Geländes von 359, 50 (Höhenangabe im Präzisionsnivellement). Dieser im Plan grün dargestellte Bereich ist von unterirdischen Bebauungen freizuhalten.

## § 8 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig. Die Beschränkung der maximalen Oberkante für Werbeanlagen mit 5,0 m, gilt nicht für Bauplatz 1 im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse.
- (3) Es sind höchstens zwei freistehende Werbeträger im Bereich der Zufahrten von der Reininghausstraße in das Planungsgebiet zulässig. Diese dürfen maximal 6,0 m hoch sein und müssen von der Straßenfluchtlinie einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- (4) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschossdecke sind von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückgesetzt anzuordnen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (6) Durchlüftung der Höfe der Blockbebauungen:  
In den nordwestlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss über die gesamte Baukörperhöhe ein zumindest 10m breiter Bereich freizuhalten. In den südlichen 7-geschossigen Gebäudeteilen ist zur Durchlüftung zumindest in einem, der 3 unteren Geschosse über die gesamte Baukörperhöhe ein mindestens 10m breiter Bereich freizuhalten.
- (7) Bauplatz 1, im Bereich der Höhenzonierung bis maximal 15 Geschosse:

Gebäude sind so zu planen, dass eine unzureichende Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes vermieden wird. Der Nachweis ist durch ein stadtklimatologisches Gutachten zu führen.

## **§ 9 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)