

## VERORDNUNG

GZ.: A14-062900/2014/0031

### **14.14.1 Bebauungsplan**

#### **„REININGHAUS - PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“, 1. Änderung**

XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. September 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.14.1 Bebauungsplan „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“, 1. Änderung** 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 1a	ca. 1.910m <sup>2</sup>
Bauplatz 1b	ca. 6.667m <sup>2</sup>
Bauplatz 2a	ca. 6.403m <sup>2</sup>
Bauplatz 3	ca. 2.406m <sup>2</sup>
Bauplatz 4	ca. 8.568m <sup>2</sup>
Bauplatz 5a	ca. 1.238m <sup>2</sup>
Bauplatz 5b	ca. 2.736m <sup>2</sup>
Bauplatz 5c	ca. 1.475m <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 1a und 1b insgesamt | 75%  |
| Bauplatz 2a                  | 85%  |
| Bauplatz 3                   | 100% |
| Bauplatz 4                   | 81%  |
| Bauplatz 5a                  | 72%  |
| Bauplatz 5b                  | 73%  |
| Bauplatz 5c                  | 79%  |
- der oberirdischen Geschossfläche 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) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (Kellerersatzräume und dgl.) im Erdgeschoss sind unzulässig.
- (5) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Fahrradabstellräume bzw. überbaute Fahrradabstellflächen sind in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz 1a	mind.1,00 max.5,88
Bauplatz 1b	mind.1,00 max.2,87
Bauplatz 2a	mind.1,00 max.3,11
Bauplatz 3	mind.1,00 max.2,50
Bauplatz 4	mind.1,00 max.2,83
Bauplatz 5a	mind.1,00 max.3,17
Bauplatz 5b	mind.1,00 max.2,26
Bauplatz 5c	mind.1,00 max.4,25

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 3,00m über die Baugrenz-, Bauflucht- sowie Höhenzonierungslinien vortreten. Balkone müssen jedoch mindestens 4,50m über der fertigen Oberkannte Terrain liegen ausgenommen Bauplatz 3.

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

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

Max.Geschoßanzahl:	Max.Gebäudehöhe:	Max.Gesamthöhe:
1-2 G		max. 8,00m
3G		max. 15,00m
4 G Bauplatz 3	max. 15,00m	max. 18,00m
4G Bauplatz 1		max. 18,00m
7G		max. 24,00m
8 G		max. 27,00m
9 G		max. 30,00m
10 G		max. 33,00m
11G		max. 36,00m
15G		max. 52,00m
17G		max. 59,00m
20G		max.68,00m

- (2) Höhenbezugspunkt:  
362,65m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Bauplatz 1).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind bis zum 3. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 4. Geschoss extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) 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) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und bei Bauplatz 3 von 10° bis 17° entsprechend der im Plan angegebenen Firstrichtung zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Bauplatz 3 innerhalb des Gebäudes zu situieren. Haustechnikanlagen sind auf Flachdächern erst ab dem 5. Geschoss zulässig. Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und dürfen die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. §3Abs.4 (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u. dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

- (8) Für die Bauplätze 1a, 1b, 5a, 5b, 5c gilt: Das erste und zweite Obergeschoss, hat eine Raumhöhe von mind. 3,00m einzuhalten. Ausgenommen davon sind Gänge, Lagererräume (Kellerersatzräume, Nebenräume u.dgl.) Abgehängte Decken bleiben unberücksichtigt.

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

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie bzw. Bauplatzgrenzen hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Die Abstände von Balkonen untereinander haben mindestens 5,00m zu betragen. Dies gilt nicht für Balkone desselben Hauses.
- (4) Bauplatz 1, Bereich Höhenzonierung für max. 17 und 20 Geschosse:  
Der Gebäudeabstand der Gebäude untereinander hat ab dem vierten Geschoss mindestens 15m zu betragen.
- (5) Der Wiederaufbau der bestehenden Holzhalle (Flugdach) auf Bauplatz1 in ungefähr gleicher Lage, Höhe und Dachform entsprechend Bestand ist zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Für die Bauplätze:      1a, 1b u. 2a                      je 140 - 160 m<sup>2</sup>,  
für die Bauplätze        3 u. 4    je 140 - 160 m<sup>2</sup> und  
für die Bauplätze:      5a, 5b u. 5c                      je 129 - 160 m<sup>2</sup>  
oberirdische Geschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze je oberirdische Geschossfläche.
- (3) Stellplatzobergrenze maximal:
- |                    |             |           |                        |
|--------------------|-------------|-----------|------------------------|
| Für den Bauplatz:  | 1a u 1b     | insgesamt | 204 PKW-Abstellplätze; |
| für den Bauplatz   | 2a          | insgesamt | 133 PKW-Abstellplätze  |
| für die Bauplätze  | 3 u 4       | insgesamt | 213 PKW-Abstellplätze  |
| für die Bauplätze: | 5a, 5b u 5c | insgesamt | 127PKW-Abstellplätze   |
- (4) Davon PKW-Abstellflächen im Freien:
- |            |             |                            |
|------------|-------------|----------------------------|
| Bauplatz:  | 1b          | max.11 PKW-Abstellplätze   |
| Bauplatz   | 2a          | keine freien Abstellplätze |
| Bauplätze  | 3 u 4       | max.10 PKW-Abstellplätze   |
| Bauplätze: | 5a, 5b u 5c | max. 6 PKW-Abstellplätze   |
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:  
mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (6) Es sind maximal 4 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten und eine zusätzliche Tiefgaragen Ausfahrt in der Kratkystraße zulässig (lt. Eintragung im Plan).

- (7) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen zulässig.  
Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge mit einer Garage verbunden sein.  
Der rechnerische Nachweis hat jeweils für A) die Bauplätze 1a und 1b, B) den Bauplatz 2a, C) die Bauplätze 3 und 4, D) die Bauplätze 5a, 5b und 5c zu erfolgen.  
Jede Garage muss mindestens 2 Ein- und Ausgänge zu/von den Freiflächen haben.
- (8) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (9) Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (10) Je angefangene 30m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG§30(1) Z 3. ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.  
Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.
- (11) Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig oder über Rampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Bauflucht u Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden, ausgenommen im Nahebereich von ÖV-Haltestellen.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (3) Der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens 4,50m.
- (4) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Gleichwertige Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (6) Bei mittel- bis großkronigen Laubbaumpflanzungen hat die Höhe der Vegetationsschicht im Bereich des Wurzelraums mind. 1,5 m zu betragen.
- (7) Auf Bauplätzen mit Tiefgaragen sind mindestens 15% der Bauplatzfläche mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7 m Höhe zu überdecken.
- (8) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Sichtflächen von Stützmauern 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 Bebauung
  - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
  - Ausmaß der Dachbegrünung
  - Bäume – Unterscheidung: Bestand, Neupflanzung bzw. Baumfällung
  - Leitungen

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und sind ausschließlich bis zur maximalen Oberkante von 7,0m über Erdgeschossniveau zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen bei Kinderbetreuungseinrichtungen u. dgl. Im Falle einer Kinderbetreuungseinrichtung u.dgl. sind diese in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4. Oktober 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