

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-016694/2016/0018

14.17.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.05.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.17.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Handelstraße – Straßganger Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 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 A	ca. 650 m ²
Bauplatz B	ca. 3.152 m ²
Bauplatz C	ca. 3.197 m ²
Bauplatz D	ca. 5.228 m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

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

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird mit den Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsgrad
Bauplatz A	max. 0,3
Bauplatz B	max. 0,6
Bauplatz C	max. 0,5
Bauplatz D	max. 0,6

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

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz A		max. 0,20
Bauplatz B	mind. 1,00	max. 1,31
Bauplatz C	mind. 1,00	max. 1,48
Bauplatz D	mind. 1,00	max. 1,85

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten. Entlang der Reininghausstraße und entlang der Handelstraße sind über die Baugrenzlinie hervortretende Balkone unzulässig.
- (4) Entlang der Reininghausstraße sind straßenseitige Laubengänge unzulässig.
- (5) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über ein lichte Höhe von mind. 3,2 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die maximal zulässigen, oberirdischen Geschoßanzahlen eingetragen. Hauptdächer und Attiken sind jeweils geradlinig, schräg verlaufend zwischen den im Plan eingetragenen, max. Gebäudehöhen zulässig. Straßenseitig sichtbare, geschossweise Abtreppungen sind unzulässig.
- (2) Höhenbezugspunkt: 363,1 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Reininghausstraße).
- (3) Für kleinere technische Aufbauten und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der max. Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte, die in Summe 1/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.
- (5) Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) über dem letzten Geschoss sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (7) Im Erdgeschoss hat die Geschosshöhe mindestens 4,2 m zu betragen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Entlang der Reininghausstraße und entlang der Handelstraße sind mind. 10 % der straßenseitigen Fassadenflächen zwischen 2. und letztem Geschoss mit mind. 4,0 m tiefen Öffnungen (Freibereiche) auszubilden.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und durch Gebäude überbaut (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Folgender PKW-Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

Nutzung	Stellplatzwert
Wohnen	1 Stpl. je 65-90 m ² Wohnnutzfläche
Geschäfte	1 – 5,75 Stpl. je 100 m ² Geschäftsfläche
Büro	0,15 – 0,4 Stpl. je Dienstnehmer
Kindergarten	0,15 – 2 Stpl. je Gruppenraum

- (3) Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Außerhalb des Gebäudes liegende Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Die Anzahl der oberirdischen, gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze für den Bauplatz A und B darf insgesamt max. 17 betragen.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der im Plan eingetragene Vorplatz A ist zu mind. 15 % und der Vorplatz B zu mind. 40 % der jeweiligen Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (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.
Die Mindestgröße der Baumscheibe hat in versiegelten Bereichen mindestens 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Mindestbreite von straßenbegleitenden, begrünten Baumscheiben entlang der Reininghausstraße hat mindestens 2,0 m zu betragen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 10,0 m und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 6,0 m. Bei straßenseitigen Bäumen hat der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk mind. 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mind. 4,5 m zu betragen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Bäumen 2. und 3. Ordnung (mittel- bis kleinkronig) ist die Vegetationsschicht auf mind. 1,0 m zu erhöhen und bei Bäumen 1. Ordnung ist die Vegetationsschicht auf mind. 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Geländeänderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) dürfen max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von haustechnischen Anlagen zulässig. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände und Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m über Erdgeschossniveau) zulässig. Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Einzelbuchstaben, Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,2 m.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 25.05.2017 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