

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-067879/2016

14.19.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.10.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.19.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 6a Süd, Wetzelsdorfer Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 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 1	ca. 9.942 m ²
Bauplatz 2	ca. 4.589 m ²
Bauplatz 3	ca. 10.445 m ²
Bauplatz 4	ca. 4.097 m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze (Bauplatz 2).
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Der Anteil der Wohnnutzung darf für

Bauplatz 1	max. 94%
Bauplatz 3	max. 82%

 der folgenden Fläche betragen: Bodenfläche einer Wohnung oder einer im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen bzw. Ausnehmungen.
 Treppen, Balkone, Terrassen oder für gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu

berücksichtigen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu.

- (4) Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.
- (5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) Wohnungen zugeordnete Lagerräume sind im Erdgeschoss unzulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	mind. 0,50	max. 1,29
Bauplatz 2	mind. 0,50	max. 0,93
Bauplatz 3	mind. 0,50	max. 1,38
Bauplatz 4	mind. 0,50	max. 0,85

§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, Tiefgaragenzugänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 2,5 m bzw. 3,9 m (gem. Eintrag im Plan) von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,5 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinie vortreten.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe
1 G	max. 6,0 m
3 G	max. 12,0 m
4 G	max. 15,0 m
6 G	max. 21,0 m
7 G	max. 24,0 m
8 G	max. 27,0 m

- (2) Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 360,2 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung Plan, Wetzelsdorfer Straße).
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) sind auf Dächern ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 3 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,6 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind straßenseitige Laubengänge entlang der Kratkystraße im untergeordneten Ausmaß.
- (2) Flugdächer und Nebengebäude sind, ausgenommen im Freibereich von Kinderbetreuungseinrichtungen und dergleichen, nicht zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan). Außerhalb des Gebäudes liegende Abschnitte der Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Je 95 – 115 m² 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.
- (3) Stellplatzobergrenze maximal: insgesamt 250 PKW-Abstellplätze
- (4) Auf dem Bauplatz 1 sind max. 14 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (5) Es ist maximal eine Tiefgaragen Zu- und Abfahrt, die gleichzeitig die Zufahrt zu den freien PKW-Abstellplätzen ist, zulässig (lt. Eintragung im Plan).
- (6) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen „Grenze der Tiefgarage“ zulässig (blau strichlierte Linie).
- (7) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen gem. § 3 (3), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt für

Bauplatz 1	min. 72%
Bauplatz 3	min. 56%
- (9) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² 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 pro Bauplatz sind

ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl 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 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
- | | |
|--|--------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 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.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) 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.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Privatgärten sind bis max. 50 cm Höhe über dem neuen, angrenzenden Gelände 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) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:
- Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
 - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4.11.2017 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