

GR Aobserler

Graz, 09.07.2020

# Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14-062900/2014/0039

**Betreff:****14.14.2 Bebauungsplan**„Reininghaus Parkquartier - Brauhausstraße“, 2. Änderung  
XIV. Bez., KG BaierdorfMindestanzahl der Anwesenden: \_\_\_\_  
Zustimmung von zumindest  
\_ Mitgliedern des Gemeinderates**Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 14.14.1 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier - Brauhausstraße“, GZ: A 14-062900/2014 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 14.14.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des {neu zu erstellenden} 14.14.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Die ÖSW, als Eigentümerin im Quartier hat um Bebauungsplan Änderung angesucht.

**ÄNDERUNG IN DER VERORDNUNG:**

Die lebendige Sockelzone und die Nutzungsdurchmischung in den einzelnen Quartieren in Reininghaus ist wichtig für einen funktionierenden Stadtteil.

Bei der Haustechnik ist aufgrund der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung, ein besonderes Augenmerk auf den Schallschutz zu achten. Damit entsprechende Schallschutzgehäuse errichtet werden können, bedarf es einer minimalen Erhöhung im Bereich der Haustechnikanlagen.

In der Verordnung wurde der §6 Absatz 6 bezüglich der Haustechnikanlagen adaptiert. Die Änderungen sind „rot“ hervorgehoben.

- §6 {6} Haustechnikanlagen sind bei Bauplatz 3 innerhalb des Gebäudes zu situieren. **Auf den anderen Bauplätzen sind** Haustechnikanlagen **5+1G** 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 3,00m überragen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. **Ausgenommen davon ist der westliche 8-geschossige Baukörper am Bauplatz 4, auf diesem Baukörper darf die Haustechnik die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen.**

Die restlichen Bestimmungen und Verordnungspunkte wurden nicht geändert.

## Verfahren

### **ANHÖRUNG**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

### **Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung, eine Stellungnahme und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

### **Einwendung 01: (OZ -0036)**

**Steiermärkische Landesregierung - Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.14.2 „Reininghaus - Brauquartier“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und auf Grund der im Gis Steiermark dargestellten Fließpfaden von Oberflächenwässern durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird, falls dies nicht bereits im Zuge der 1. Auflage erfolgte.*

*Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

### **Einwendungsbehandlung:**

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf

Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“[...]„Zudem möchten wir im AL/gemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.*

*Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

#### **Stellungnahme 1 (OZ-0037)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 - Bau- und Raumordnung  
örtliche Raumplanung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*Zu der mit der vorliegenden Anhörung geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.*

*Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:*

*- Bei den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ist mit der 1. Änderung auf die aktuellen Fassungen des StROG und des StBauG abzustellen.*

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Überprüfung einzelner Festlegungen hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes erforderlich.
- Die Daten des § 9 (1) sind im Rahmen des Änderungsverfahrens zu adaptieren.

#### Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Einwendungserledigung gab es keine Änderungen.

#### Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

### ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.14.2 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

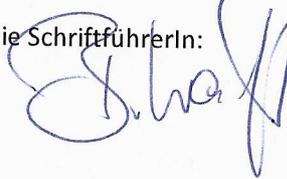
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit \_\_\_\_\_ Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am

8.4.2020

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>9.7.2020</u>		Der/die SchriftführerIn:	
			

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-25T14:55:39+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-28T10:04:05+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-30T12:57:49+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

GZ.: A14-062900/2014/0039

### 14.14.2 Bebauungsplan

„REININGHAUS - PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“, 2. Änderung

XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **14.14.2 Bebauungsplan „REININGHAUS PARKQUARTIER - BRAUHAUSSTRASSE“, 2. Änderung** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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. Auf den anderen Bauplätzen sind Haustechnikanlagen 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 3,00m überragen.  
Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Ausgenommen davon ist der westliche 8-geschossige Baukörper am Bauplatz 4, auf diesem Baukörper darf die Haustechnik die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen.
- (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.

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 Bestandbäume 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

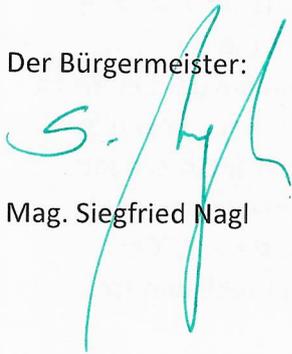
## § 10 SONSTIGES

- (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 23. Juli 2020 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

GZ.: A14-062900/2014/0039

### 14.14.2 Bebauungsplan

„Reininghaus Parkquartier – Brauhausstraße“, 2. Änderung  
XIV. Bez., KG Baierdorf

Bearbeiterin:  
Dl<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

### Beschluss

Graz, 09.07.2020

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 14.14.1 Bebauungsplan „Reininghaus Parkquartier - Brauhausstraße“, GZ: A 14-062900/2014 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 14.14.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 14.14.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Die ÖSW, als Eigentümerin im Quartier hat um Bebauungsplan Änderung angesucht.

#### ÄNDERUNG IN DER VERORDNUNG:

Die lebendige Sockelzone und die Nutzungsdurchmischung in den einzelnen Quartieren in Reininghaus ist wichtig für einen funktionierenden Stadtteil.

Bei der Haustechnik ist aufgrund der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung, ein besonderes Augenmerk auf den Schallschutz zu achten. Damit entsprechende Schallschutzgehäuse errichtet werden können, bedarf es einer minimalen Erhöhung im Bereich der Haustechnikanlagen.

In der Verordnung wurde der §6 Absatz 6 bezüglich der Haustechnikanlagen adaptiert. Die Änderungen sind „rot“ hervorgehoben.

- §6 (6) Haustechnikanlagen sind bei Bauplatz 3 innerhalb des Gebäudes zu situieren. **Auf den anderen Bauplätzen sind** 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 3,00m überragen. Haustechnikanlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. **Ausgenommen davon ist der westliche 8-geschossige Baukörper am Bauplatz 4, auf diesem Baukörper darf die Haustechnik** die oberste Geschossdeckenoberkante maximal um 2,00m überragen.

## 2. Verfahren

### ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung, eine Stellungnahme und eine Nullmedlung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung gab es keine Änderungen.

### 3. ALLGEMEINES

- Der 14.14.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-28T10:07:00+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.