

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *GRD TOPF*

GZ.: A14-043514/2017/0015

Graz, 08.07.2021

## 05.30.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte  
Poststraße“, 1. Änderung  
V. Bez., KG 63105 Gries

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Der 05.30.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“,  
wurde am 15. November 2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 28. November 2018  
im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 05.30.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen  
berücksichtigt:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom  
25.02.2010) Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und  
Stadtentwicklung
- Wettbewerbsergebnisse „REININGHAUS QUARTIER 12“ (Bauplatz 1-3)

Nach erfolgten Beschluss wurde einerseits die umliegenden Straßenzüge im Detail geplant  
und teilweise bereits realisiert, sowie ein Wettbewerb für den zukünftig öffentlichen Platz  
abgehalten

Dies macht nun die erste 1. Änderung des 05.30.0 Bebauungsplanes erforderlich. Die  
genauen Anschlusshöhen an die Straßen und den Platz sind nun bekannt.

## Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen  
Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung  
auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer wurde durchgeführt.

## **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 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 05.30.1 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“ – 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen  
abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und  
Grünraumplanung am.....9.9.2021.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 8.7.21.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger\*Innenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein  
(Anhörungsverfahren)

	<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>	2021-06-25T16:19:59+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>	2021-06-26T14:51:20+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>	2021-06-28T15:04:15+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.: A14-043514/2017/0015

## 05.30.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. Änderung  
V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08. Juli 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.30.1 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. 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 71/2020 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	Bauplatzfläche
Bauplatz 1	ca. 4.478 m <sup>2</sup>
Bauplatz 2	ca. 2.575 m <sup>2</sup>
Bauplatz 3	ca. 6.036 m <sup>2</sup>
Bauplatz 4	ca. 3.892 m <sup>2</sup>
Bauplatz 5	ca. 3.985m <sup>2</sup>
Bauplatz 5a	ca. 2.515m <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 1, 2 und 3 insgesamt 83% und  
 für Bauplatz 4 und 5 0%  
 der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche 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) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine  
 Wohnnutzung zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume bzw. durch  
 Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen in einem Ausmaß von maximal 25% zulässig.
- (5) Am Bauplatz 4 und 5 sind ausschließlich Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen  
 zulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	min. 1,00	max. 4,38
Bauplatz 2	min. 1,00	max. 3,48
Bauplatz 3	min. 1,00	max. 4,40
Bauplatz 4	min. 1,00	max. 3,60
Bauplatz 5	min. 1,00	max. 1,85
Bauplatz 5a		0,00

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNG

- (1) Über die Bauplatzgrenzen hinausragende Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen  
 sind nicht zulässig.
- (2) Die Baugrenzlinien und Höhenzonierungen innerhalb der Bauplätze gelten nicht für  
 Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.
- (3) In den auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 im Plan blau schraffierten Bereichen ist das  
 Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,6m von baulichen Anlagen freizuhalten.  
 Stützen sind zulässig.

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

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gebäudehöhe
	Bauplätze 1,2 u.3	Bauplätze 4 u.5
1 G	max. 7,0 m	
3 G		max. 15,0 m
4 G		max. 19,0 m
5 G	max. 21,0 m	max. 22,0 m
6 G		max. 26,0 m
7 G	max. 28,0 m	
8 G	max. 31,5 m	
10G	max. 35,0 m	

- (2) Bauplatz 1: Höhenbezugspunkt: 361,36 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 2: Höhenbezugspunkt: 361,89 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 3: Höhenbezugspunkt: 362,22 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 4: Höhenbezugspunkt: 360,40 im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 5 und 5a: Höhenbezugspunkt: 359,67 m im Präzisionsnivellement
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind bis zum 4. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 5. Geschoss extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen.  
 Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz. Ebenso ausgenommen sind Freiflächen (zB Spiel- oder Sportflächen) für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen am selben Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind generell auf Dächern ab dem 4. Geschoss, auf den Bauplätzen 4 u.5 ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,00m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen, dürfen die Attikaoberkante maximal um 2,00m überragen und sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. §3(4)(Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u.dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

## § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind an folgenden Fassaden nicht zulässig: an der Alten Poststraße, an der Kratkystraße sowie an den Bauplatzgrenzen der Bauplätze 1, 2 und 3 zum öffentlichen Platz.
- (2) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig.

## § 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze im gesamten Quartier 12: mindestens 400, maximal 470. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Davon dürfen höchstens 26 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
- maximal 20 PKW Stellplätze auf Bauplatz 1 innerhalb der Baufluchtlinie im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (von der Erschließungsstraße aus) und in der Erschließungsstraße sowie
  - jeweils maximal drei PKW Stellplätze auf Bauplatz 4 und 5 innerhalb der Bauflucht – bzw. Baugrenzlinien. Je Bauplatz ist für diese Stellplätze ausschließlich eine Zufahrt zulässig.
- (3) Die restlichen PKW Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen.

- (4) Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs.1 nutzungsabhängig festgelegt:
- für Volksschulen höchstens 3 Stellplätze
  - für andere Schulen höchstens ein Stellplatz je 400m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche
  - für alle anderen Nutzungen (zB Wohnen, Büros, Handel) ein Stellplatz für je 125m<sup>2</sup> bis 160m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche; diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Im Plan ist eine Tiefgaragenzufahrt zu Bauplatz 1 und eine unterirdische Verbindung zwischen den Bauplätzen 1+2 bzw.2+3, jeweils in ungefährender Lage, eingetragen.
- (7) entfällt
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt für  
Bauplatz 1,2 u.3 insgesamt min. 50%
- (9) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Ausgenommen davon ist die Nutzung für Bildungseinrichtungen.  
Fahradabstellplätze auf den Bauplätzen 1, 2 u. 3 sind überwiegend in die Gebäude zu integrieren bzw. durch Nutzungen überbaut vorzusehen.  
Fahradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht zu den jeweiligen Nutzflächen.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl außerhalb der Platzfläche gemäß Plandarstellung hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Innerhalb der Platzflächen ist mindestens pro 400m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und zu Balkonen beträgt mind. 4,5 m.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) 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) Geländeänderungen sind bis maximal 0,7 m Höhe zulässig.  
Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen geringfügige, ausgleichende Abweichungen sowie kleinflächige Geländeänderungen
- in Bereichen von Kinderspielplätzen sowie
  - im Bereich von Baumpflanzungen.
- (9) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe 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 Einbauten
  - Freiflächen begrünt – Freiflächen befestigt
  - Ausmaß der Dachbegrünung
  - Baumpflanzungen
  - Leitungen

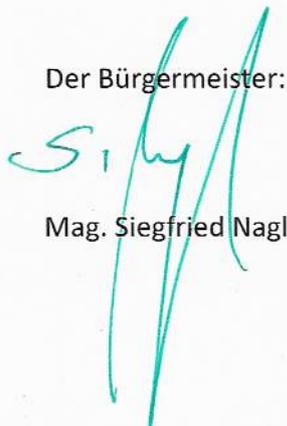
#### § 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u.dgl. über 0,50m<sup>2</sup> sind unzulässig. 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 im gesamten Planungsgebiet auf zwei beschränkt. Diese dürfen maximal 7,00m hoch sein.
- (4) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (5) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Schule, Sportplatz, Kindergarten und dergleichen).

#### § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.November 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

GZ.: A14-043514/2017/0015

## 05.30.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, 1. Änderung

V. Bez., KG 63105 Gries

Bearbeiter:  
DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## Beschluss

Graz, 08.07.2021

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Der 05.30.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“, wurde am 15. November 2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 28. November 2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 05.30.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

- Rahmenplan Graz Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) Verfasser: Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Wettbewerbsergebnisse „REININGHAUS QUARTIER 12“ (Bauplatz 1-3)

Nach erfolgten Beschluss wurde einerseits die umliegenden Straßenzüge im Detail geplant und teilweise bereits realisiert, sowie ein Wettbewerb für den zukünftig öffentlichen Platz abgehalten

Dies macht nun die erste 1. Änderung des 05.30.0 Bebauungsplanes erforderlich. Die genauen Anschlusshöhen an die Straßen und den Platz sind nun bekannt.

### 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer wurde durchgeführt.

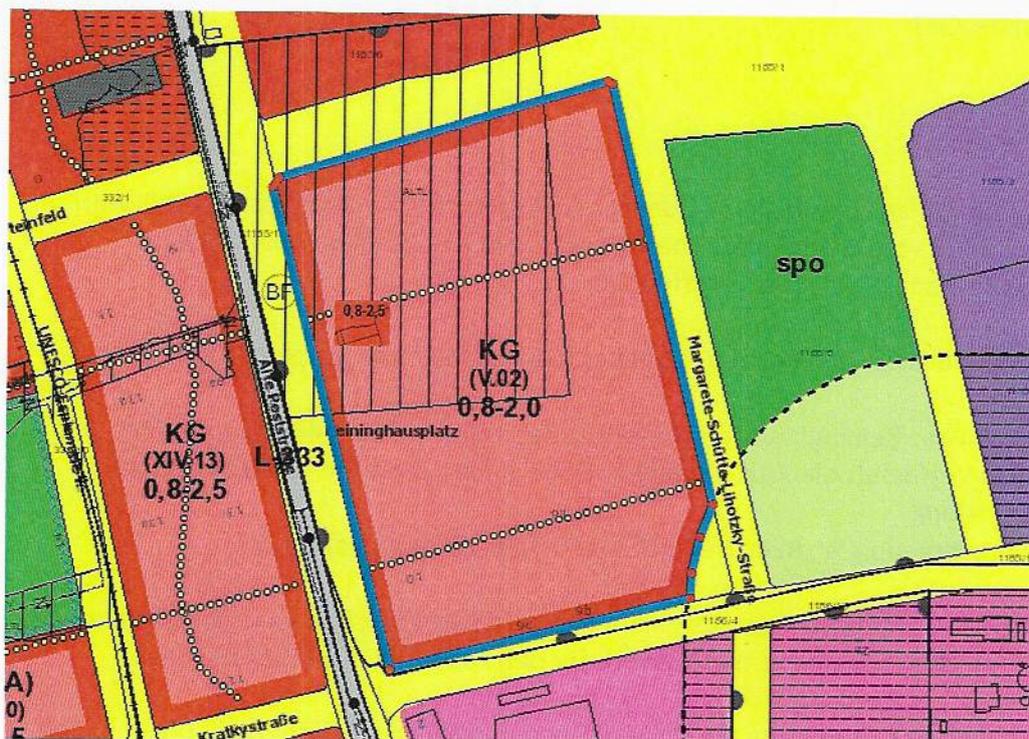
### 3. Planungsgebiet

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes als „Aufschließungsgebiet V.02 - Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen.

Mit der Verordnung des 05.30.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Quartier 12 - Kratkystraße – Alte Poststraße“ – Alt Reininghaus“ wurden einige Aufschließungserfordernisse aufgehoben, folgende Aufschließungserfordernisse sind jedoch noch aufrecht:

- *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*

Der schallschutztechnische Nachweis bzw. Sanierungskonzept der Altlasten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 05.30.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 05.30.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 05.30.1 Bebauungsplan erläutert.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Folgende Punkte wurden in der Verordnung präzisiert, ergänzt bzw. geändert:

- §5 wurde zum besseren Verständnis um die Höhenzonierungspunkte ergänzt.  
**§ 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNG**  
 (2) Die Baugrenzlinien und Höhenzonierungen innerhalb der Bauplätze gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, und dergleichen.

- In der neuen Verordnung wurde für jeden Bauplatz ein eigener Höhenbezugspunkt festgelegt. Diese Punkte sind in Abstimmung mit der Platzgestaltung bzw. dem umliegenden Straßenausbau erfolgt

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

*(2) Bauplatz 1: Höhenbezugspunkt: 361,36 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 2: Höhenbezugspunkt: 361,89 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 3: Höhenbezugspunkt: 362,22 m im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 4: Höhenbezugspunkt: 360,40 im Präzisionsnivellement  
 Bauplatz 5 und 5a: Höhenbezugspunkt: 359,67 m im Präzisionsnivellement*

- Nach dem Beschluss wurden die Detailplanungen der umliegenden Straßenzüge vorgenommen. Die zuvor als sinnvoll erachtete Erschließung über die Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße erschien bei genauerer Betrachtung als problematisch. Aus diesem Grund ist Die Anzahl der Zufahrten unverändert geblieben, jedoch die Festlegung auf die Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße gestrichen.

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

*(2) Davon dürfen höchstens 26 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:  
 - maximal 20 PKW Stellplätze auf Bauplatz 1 innerhalb der Baufluchtlinie im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu Bauplatz 1 (von der Erschließungsstraße aus) und in der Erschließungsstraße sowie - jeweils maximal drei PKW Stellplätze auf Bauplatz 4 und 5 innerhalb der Bauflucht – bzw. Baugrenzlinien. Je Bauplatz ist für diese Stellplätze **ausschließlich** eine Zufahrt von der Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße aus **möglich zulässig**.*

- Ursprünglich war eine gemeinsame Einreichung aller drei Bauplätze angedacht. Aufgrund von unterschiedlichen Bauetappen, haben sich die Eigentümer nun für eine getrennte und zeitlich unterschiedliche Einreichung der Baufelder entschieden. Der Paragraph 8 entfällt, da es durch die unterschiedlichen Bauverfahren, nicht möglich ist, die Unterbauung des gesamten Gebietes zu überprüfen.

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

*(7) entfällt*

*Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauplätze 1, 2 und 3, bei gleichzeitiger Begrenzung der Unterbauung mit Tiefgaragen auf insgesamt 70% dieser Bauplatzflächen (ca. 9.162m<sup>2</sup>), zulässig.*

- Aufgrund der genaueren Festlegungen der Höhenbezugspunkte wurde der Spielraum für Geländeänderungen minimiert.

#### **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

*(8) Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 0,7 m Höhe zulässig.*

#### **Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:**

Im Planwerk wurde der Höhenbezugspunkt entfernt und in der neuen Verordnung für jeden Bauplatz ein eigener Höhenbezugspunkt festgelegt.

## 5. Allgemeines

- Der 05.30.1 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 färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen großteils 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.

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>	2021-06-26T14:51:23+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.



### 05.30.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"REININGHAUS Q12  
KRATKYSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE"  
A14\_043514/2017

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
--	-------------------------------------

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

	KG (V.02)	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
	0,8 - 2,0	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
		Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

#### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Baufuchtlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Bauplatzgrenze	
	max. Geschoßanzahl	
	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
	Platz	
	Arkaden / offenes EG	
	Zu/Abfahrt Parkplatz (ungefähre Lage)	
	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Bauplatznummer	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 38.262 m<sup>2</sup>

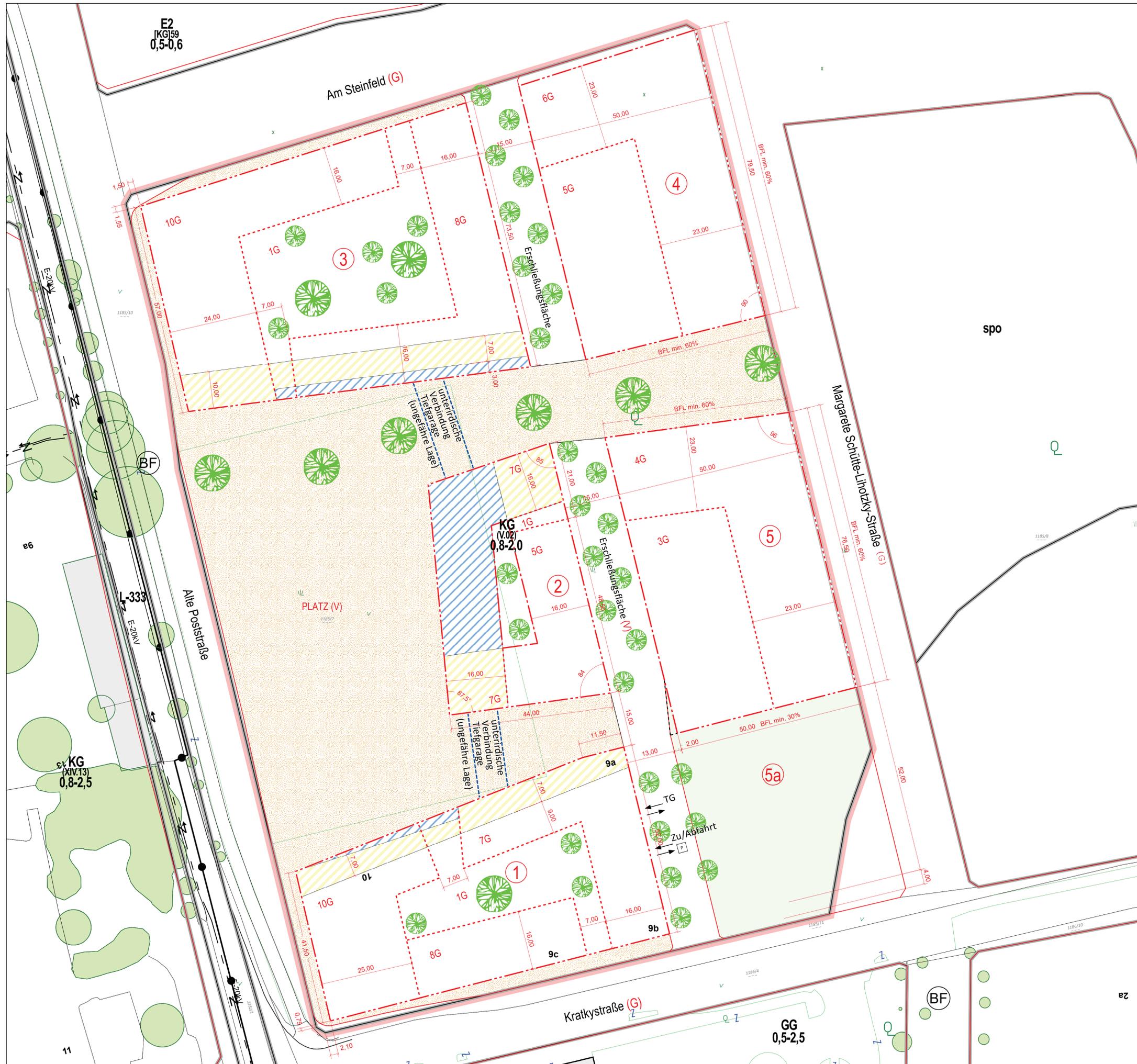
Maßstab: 1:1.000

### 05.30.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"REININGHAUS Q12  
KRATKYSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE"  
A14\_043514/2017



Datum: Juni 2021	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddauswertung): Stadtvermessungsamt	



**05.30.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung**  
**"REININGHAUS Q12**  
**KRATKYSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE"**  
 A14\_043514/2017

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</b>	
	KG (V.02) Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
<b>0,8 - 2,0</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</b>	
	Baugrenzlinie
	Baufluchtlinie
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
	Bauplatzgrenze
<b>5G</b>	max. Geschosanzahl
	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss
	Platz
	Arkaden / offenes EG
	Zu/Abfahrt Parkplatz (ungefähre Lage)
	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
<b>1</b>	Bauplatznummer

	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
<b>(V)</b>	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b>	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME</b> (Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**  
 Fläche des Planungsgebietes ca. 38.262 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500

**05.30.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung**  
**"REININGHAUS Q12**  
**KRATKYSTRASSE - ALTE POSTSTRASSE"**  
 A14\_043514/2017

Datum: Juni 2021	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	