

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-103215/2020/0011

14.35.0 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 18a –
Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.12.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.35.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 18a – Wetzelsdorfer Straße – Brauhausstraße – Kratkystraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 45/2022 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
- (2) In 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 max. 20% zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung zwei Baufelder festgelegt.

Baufeld	Nettofläche
Baufeld A	ca. 8.423 m ²
Baufeld B	ca. 6.994 m ²

- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

- (3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|-----------|--------------------------|
| Baufeld A | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
| Baufeld B | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
- (4) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:
- | Baufeld | Bebauungsdichte | |
|----------------|------------------------|-----------|
| Baufeld A | mind. 0,40 | max. 1,32 |
| Baufeld B | mind. 0,40 | max. 0,90 |
- (5) Der Grad der Bodenversiegelung wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| Baufeld A | max. Grad der Bodenversiegelung: 0,30 |
| Baufeld B | max. Grad der Bodenversiegelung: 0,80 |

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
 (2) Balkone dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenz- und Baufluchtlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

	Baufeld A	Baufeld B
Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gebäudehöhe:
1 G		max. 5,00 m
3 G	max. 11,00 m	
4 G	max. 14,00 m	max. 16,00 m
5 G	max. 17,00 m	max. 19,00 m
7 G	max. 23,00 m	max. 25,00 m

- (2) Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Gehsteigniveau der Brauhausstraße.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10 ° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm 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.
- (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, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,6 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,50 m vortreten.
- (3) Flugdächer und Nebengebäude sind nicht zulässig.
- (4) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Erdgeschoss gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) auf Baufeld B.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) auf dem Baufeld B zu errichten.
- (2) Stellplatzobergrenze maximal: insgesamt 160 PKW-Abstellplätze.
- (3) Auf dem Baufeld B sind insgesamt max. 20 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (4) Je Baufeld ist eine Zufahrt zulässig (lt. Eintragung im Plan).
- (5) Tiefgaragenrampen sind im Gebäude zu integrieren.
- (6) 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.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die im Plan dargestellten Platzflächen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 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 5,0 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 Höhe, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **29.12.2022** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr