

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: *GR Piff-Perevic*

Graz, 21.09.2023

GZ.: A14-045059/2017/0012

14.21.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“,

1. Änderung

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

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 14.21.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, wurde am 15.11.2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 29.11.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Grundlage für den damaligen Bebauungsplan – Rechtsplan Entwurf „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“ bildete das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens. Als Leitprojekt wurde von der Steuerungsgruppe die Empfehlung abgegeben, den Entwurf von Coop Himmel(b)lau umzusetzen.

Das durch die Architekten weiterentwickelte Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens war Grundlage des Bebauungsplanes.

In mehreren Sitzungen des Fachbeirats für Baukultur wurde die neuerlichen Weiterentwicklungen des Projektes vorgelegt. In der 70. Fachbeiratssitzung am 19.07. und 20.07.2023 wurde ein aktualisiertes Baumassenmodell präsentiert und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75.

Nun wurde im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der

Baumassenverteilung wurde bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Die Verordnung wurde ebenfalls angepasst.

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. Es sind keine Einwände eingelangt.

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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.21.1 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

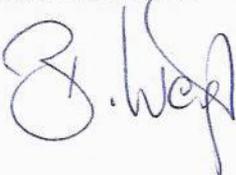
Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit ¹¹.....Stimmen

abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des Ausschusses Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung am ^{20.1.2023}.....

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 21.9.23.....

Der/die Schriftführerin:

i. V. *Bh*

Vorhabenliste/Bürger*Innenbeteiligung:

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

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-11T07:22:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-11T08:03:03+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-12T08:11:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-12T08:51:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-045059/2017/0012

14.21.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, 1. Änderung
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21. September 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.21.1 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2– Alte Poststraße“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Festlegung von Bauplätzen entfällt.

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.
- (4) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat für mindestens 60 % und maximal 75 % der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen.
Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- (5) Im obersten Geschoss in der Zone 21G sind ausschließlich öffentliche Nutzungen (zB. Gastronomie, Kultureinrichtungen etc.) sowie in untergeordnetem Ausmaß Räume für technische Anlagen zulässig.
- (6) Fahrradabstellräume bzw. durch Gebäude überbaute Fahrradabstellflächen sind im Erdgeschoss in Summe auf ein Ausmaß von 10 % der Fassadenlängen festgelegt.

versetzen, dürfen die Attikaoberkante maximal um 2,00 m überragen und sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen. Haustechnikanlagen sind ab dem 12. Geschoss in die Gebäudehülle unterhalb der Gesamthöhe des jeweiligen Gebäudes zu integrieren.

- (7) In den im Plan farblich dargestellten Zonen A, B, C u D ist das Erdgeschoss in der Zone A über eine lichte Höhe von mind. 6,0 m; in der Zone B über eine lichte Höhe von mind. 5,0 m; in der Zone C und D über eine lichte Höhe von mind. 3,60 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.
- (8) Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat in allen nicht durch den § 6(7) erfassten Bereichen mindestens 3,60 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume u.dgl. Abgehängte Decken bleiben dabei unberücksichtigt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Balkone sind zu den öffentlichen Straßen und im Bereich der Höhenzone 21G unzulässig.
- (3) Fassadenmaterialien
 - Es sind ausschließlich Fassaden aus Glas-, Metall-, Glasfaserbeton u.dgl. zulässig. Dies gilt auch für Untersichten ab 40 m².
 - In Summe sind pro Baukörper mind. 50 % der Fassadenflächen der Erdgeschosse mit geschosshohen und transparenten Verglasungen auszuführen.
- (4) Die Höhenzone 7G ist von den formalen Festlegungen gem. § 7(3) ausgenommen
- (5) Überdachungen in der Zone A sind ausschließlich auf Stahlkonstruktion verglast oder mit perforierter Blechverkleidung u. dgl. zulässig.
- (6) Überdachungen in den Zonen B, C und D sind ausschließlich mit Glas auf Stahlkonstruktion zulässig.
- (7) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Für den gesamten Freibereich ist maximal eine ca.30m lange, vom fertigen Terrain in das Untergeschoss abfallende Fahrradrampe mit überwiegend durchsichtiger Absturzsicherung zulässig.
- (9) Der Freibereich zwischen Alte Poststraße und den Gebäudefronten ist mindestens zu 30 % unversiegelt und begrünt zu gestalten. In dieser Zone sind keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen zulässig, die eine abschottende räumliche Wirkung erzeugen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze im gesamten Quartier: mindestens 340, maximal 430. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Davon dürfen höchstens 12 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
 - maximal 12 PKW Stellplätze gemäß Eintragung im Plan (ungefähre Lage).
- (3) Die restlichen PKW Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat im Norden im Nahebereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrt zu erfolgen.

- (4) Die mindestens erforderliche und höchstens zulässige Stellplatzanzahl wird innerhalb der Grenzen des Abs. 1 folgend festgelegt:
 - ein Stellplatz ist für je 140 m² bis 160 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche herzustellen. Diese Werte stellen die Unter- und Obergrenze dar.
 Zusätzlich dürfen bis zu 90 Stellplätze errichtet werden, wenn in Summe mehr als 5.000 m² Nutzfläche für medizinische Zwecke, Gastgewerbe, Versammlungsstätten, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen u.dgl. genutzt wird.
 Die Obergrenze von 430 Stellplätzen gem. Abs. 1 darf jedoch keinesfalls überschritten werden.
- (5) *entfällt*
- (6) Im Plan ist im Norden eine Zu- und Abfahrt (8 freie PKW-Stellplätze, Tiefgarage, Lieferverkehr) und im Süden eine Zu- und Abfahrt eingetragen (4 freie PKW-Stellplätze, Lieferverkehr).
- (7) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Bereiche zulässig.
- (8) Der Anteil der oberirdischen Flächen gem. § 3(4), welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Garage verbunden sein dürfen, beträgt insgesamt min. 50%.
- (9) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen.
 Fahrradstellplätze sind zu mindestens 75 % in die Gebäude zu integrieren bzw. durch Nutzungen überbaut vorzusehen.
 Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht zu den jeweiligen Nutzflächen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl und Qualität gemäß Plandarstellung 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, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Verlegung von Leitungen und Entwässerungseinrichtungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen bzw. in den Grünflächen 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 bei Bäumen 1. Ordnung (großkronig) mind. 7,0 m, Bäumen 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m, im Süden zur Kratkystraße jedoch nur mind. 4,5 m.
 Auf Dachterrassen kann der Abstand, abgestimmt auf die Raumkonfiguration und die Belichtungssituation, unterschritten werden.
- (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 1,5 m Höhe zulässig.
Ausgenommen davon sind
- im Nahebereich der angrenzenden Straßen (Bestand bzw. Planung) geringfügige, ausgleichende Abweichungen
sowie kleinflächige Geländeänderungen
 - in Bereichen von Kinderspielflächen und
 - 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 und Entwässerungseinrichtungen

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u.dgl. über 0,50 m² sind unzulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 10 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind im gesamten Planungsgebiet auf zwei beschränkt. Diese dürfen maximal 7,00 m hoch sein. Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (6) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...)

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05. Oktober 2023 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
(elektronisch unterschrieben)

GZ.: A14-045059/2017/0012

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 21.09.2023

14.21.1 Bebauungsplan

„Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, 1. Änderung
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 14.21.0 Bebauungsplan „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“, wurde am 15.11.2018 vom Gemeinderat beschlossen und am 29.11.2018 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Grundlage für den damaligen Bebauungsplan – Rechtsplan Entwurf „Reininghaus Quartier 2 – Alte Poststraße“ bildete das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens. Als Leitprojekt wurde von der Steuerungsgruppe die Empfehlung abgegeben, den Entwurf von Coop Himmel(b)lau umzusetzen.

Das durch die Architekten weiterentwickelte Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens war Grundlage des Bebauungsplanes.

In mehreren Sitzungen des Fachbeirates für Baukultur wurde die neuerlichen Weiterentwicklungen des Projektes vorgelegt. In der 70. Fachbeiratssitzung am 19.07. und 20.07.2023 wurde ein aktualisiertes Baumassenmodell präsentiert und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75 aufwiesen.

Nun wurde im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der Baumassenverteilung wurde bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Die Verordnung wurde ebenfalls angepasst:

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Festlegung von Bauplätzen entfällt.

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (4) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat für ~~Bauplatz 1 u 2 insgesamt~~ mindestens 60% und maximal 75% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF. zu betragen.
- (5) ~~Auf Bauplatz 1 gilt:~~ Im obersten Geschoss in der Zone 21G sind ausschließlich öffentliche Nutzungen (zB. Gastronomie, Kultureinrichtungen etc.) sowie in untergeordnetem Ausmaß Räume für technische Anlagen zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz	Bebauungsdichte	
Bauplatz 1	min. 1,00	max. 2,75
Bauplatz 2	min. 1,00	max. 2,75

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe = Gesamthöhe
1 G	max. 7,00 m
2 G	max. 12,00 m
3 G	max. 14,00 m
4 G	max. 18,00 m
5G	max. 22,00 m
7G	max. 27,00 m
11 G	max. 38,00 m
17G	max. 63,00 m
21 G	max. 75,00 m

- (4) Flachdächer sind bis zum 4. oberirdischen Geschoss intensiv, ab dem 5. Geschoss extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70 cm (intensiv) bzw. 12 cm (extensiv) vorzusehen.

Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachflächen ~~pro Bauplatz~~.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Davon dürfen höchstens 12 als oberirdische Parkplätze hergestellt werden, und zwar:
- maximal **12 8** PKW Stellplätze ~~auf Bauplatz 1 und max. 4 PKW Stellplätze auf Bauplatz 2~~ gemäß Eintragung im Plan (ungefähre Lage).
- (4) ~~Die Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. entfällt~~

- (5) Im Plan ist im Norden eine Zu- und Abfahrt **zu Bauplatz 1** (8 freie PKW-Stellplätze, Tiefgarage, Lieferverkehr) und im Süden eine Zu- und Abfahrt **zu Bauplatz 2** eingetragen (4 freie PKW-Stellplätze, Lieferverkehr).

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. Es sind keine Einwände eingelangt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Bezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße und nördlich der Kratkystraße und weist eine Gesamtfläche von ca. 18.756m² auf.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (XIV.13) - Kerngebiet“

Bebauungsdichte: 0,8 – 2,5



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Die karierte Fläche markiert die Gst.Nr. 332/13 KG 63109 Baierdorf
Die vertikal schraffierte Fläche symbolisiert *Altablagerungen* lt. FA 17c.

Die gelb punktierten Symbole stellen die erforderlichen öffentlichen Durchwegungen in ungefährender Lage dar.

Die Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet werden nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F gemäß § 3 Aufschließungsgebiete (XIV.13) Abs 1. wiedergegeben:

3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.*

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz - Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des Rahmenplanes Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- c) *Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 30 % der Baulandfläche.*

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 14.21.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 14.21.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 14.21.1 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75. Nun wird im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der Baumassenverteilung wird bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

Ad § 2 Bauplätze

Die Festlegung entfällt, es gibt nur mehr einen Bauplatz.

Ad § 3 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die Formulierung „Bauplatz 1 und 2“ wurden aus dem Text herausgenommen.

Ad § 4 Bebauungsdichte

Die Formulierung für Bauplatz 1 und 2 wurden aus dem Text herausgenommen, Bebauungsdichte von 2,75 bleibt unverändert.

Somit beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für das Planungsgebiet in Summe 51.359m² und bleibt somit unverändert.

Ad § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Zur Absicherung der Baumassenverteilung wird bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt. Die Mindestgeschossanzahl wurde sowohl im Planwerk eingetragen, als auch im Verordnungstext eingefügt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Gesamtzahl der Parkplätze und die Anordnung bleiben unverändert, jedoch wurde die Bezeichnung „auf Bauplatz 1“ und „auf Bauplatz 2“ aus der Verordnung herausgenommen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1. u. 11. der VO)

- Der 14.21.1 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 farbige 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.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-09-11T08:03:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



14.21.1 BEBAUUNGSPLAN - 1.ÄNDERUNG
"REININGHAUS QUARTIER 2 - ALTE POSTSTRASSE"

A14_045059/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- KG (XIV.13) Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
- 0,8 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | |
|---|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Baugrenzlinie Grenze unterschiedlicher Höhenzonen Grenze Tiefgarage Zone A Zone B Zone C Zone D 12G max. Geschoßzahl BG Baugesetzmäßiger Abstand P Parkplatz (ungefähre Lage) ↕ Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage) ⊕ 362,58 Höhenbezugspunkt | <p>Bebauung</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Straßenfluchtlinie (G) Gemeindestraße | <p>Verkehrsflächen</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Freifläche ● Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte) ● Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte) | <p>Freiflächen</p> |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 18.756 m²

Maßstab: 1:1.000



14.21.1 BEBAUUNGSPLAN - 1.ÄNDERUNG



"REININGHAUS QUARTIER 2 - ALTE POSTSTRASSE"

A14_045059/2017

Datum: August 2023	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	
Digitale Bearbeitung:	

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt