

# Bürger:innen- information 29. Jänner 2024

Auflage:

14.41.0 Bebauungsplan-Entwurf  
„Burenstraße – Seidenhofstraße –  
Herbersteinstraße – Johann-Haiden-  
Straße“

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr, Referatsleiterin,  
Stadtplanung

DI Thomas Wagner-Bornik, Bearbeiter,  
Stadtplanung

[www.graz.at/stadtplanung](http://www.graz.at/stadtplanung)



## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

*Einwendungsfrist bis  
08. März 2024*

**Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:**

*Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz*

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*Email: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto:stadtplanungsamt@stadt.graz.at)*

*Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00*

*Freitag, 8:00 – 12:30*

**Zur Beantwortung Ihrer Einwendungen geben Sie bitte Ihre  
Postadresse bekannt!**

# **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

## **BESPRECHUNGSTERMINE**

*Parteienverkehr: Dienstag und Freitag, 8:00 - 12:00*

**Terminvereinbarung notwendig!**

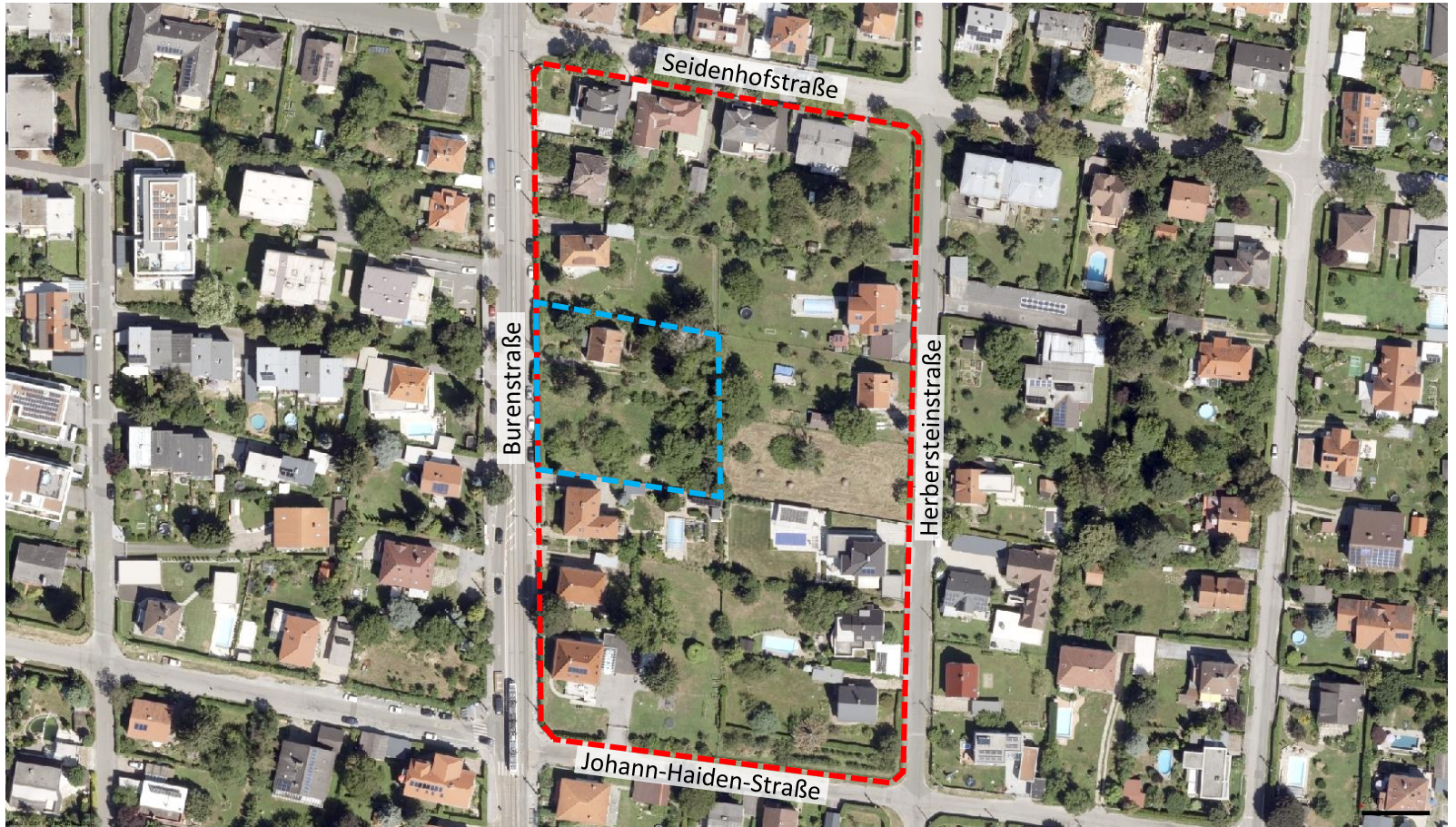
***Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik***

*Tel.: + 43 316 872 – 4715*

*E-Mail: [thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at](mailto:thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at)*



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung

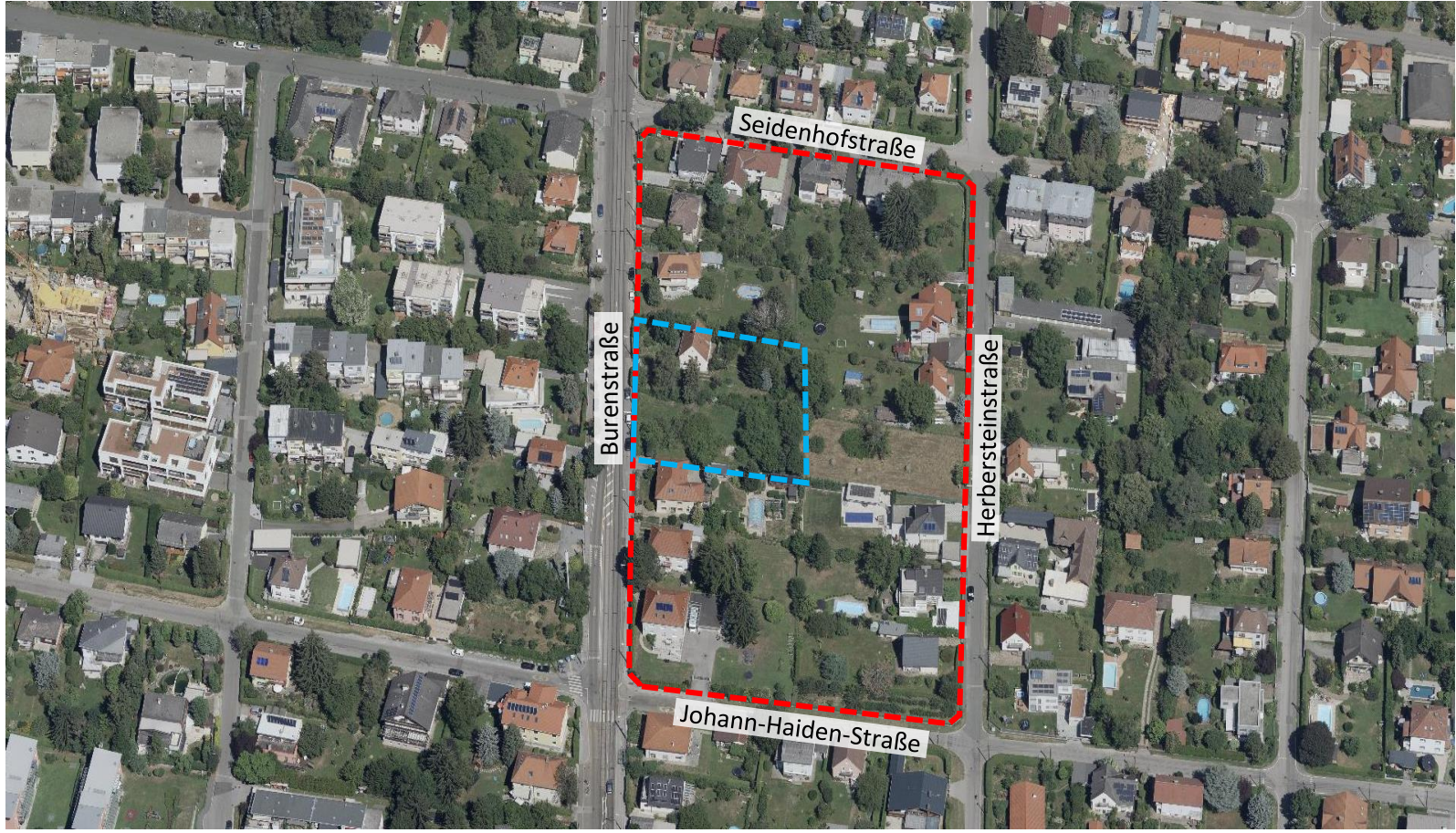


Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden.  
Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



# Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden.  
Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



# 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- Stadtzentrum /  
Bezirks- u. Stadtteilzentrum
- Wohngebiet hoher Dichte
- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Wohngebiet geringer Dichte
- Einkaufszentrum
- Industrie- und Gewerbegebiet

### Bereiche mit 2 Funktionen

- Innerstädtisches  
Wohn- und Mischgebiet
- Industrie- und Gewerbe / Zentrum
- Industrie- und Gewerbe /  
Wohnen hoher Dichte
- Industrie- und Gewerbe /  
Wohnen mittlerer Dichte

### Grünflächen

- Eignungszone  
Freizeit, Sport, Ökologie/  
im Bereich Reininghaus in ungefährender Lage
- Grünverbindung

### Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



# 4.0 Flächenwidmungsplan

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



## BAULAND §30

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- KG Kerngebiet
- KG+EA Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
- E1 Einkaufszentrum 1
- E2 Einkaufszentrum 2
- KU Kurgebiet
- EH Erholungsgebiet
- KG+WA Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet
- KG+WA (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- P+KG Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- VERK+GG Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- BAHN+KG Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet
- KG+GG (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
- BAHN+GG Nutzungsüberlagerung Bahn mit Gewerbegebiet
- GG Gewerbegebiet

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

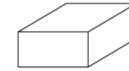
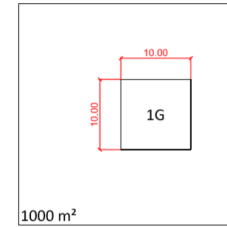
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

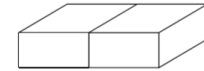
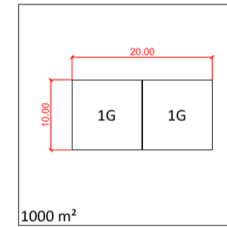
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

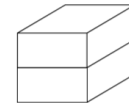
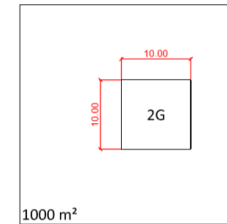
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

hat somit eine Fläche von **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



## Fachbegriff:

## Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

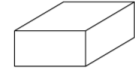
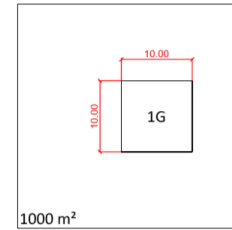
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

Die bebaute Fläche beträgt somit **100 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsgradberechnung:

$$100 : 1000 = \mathbf{0,1}$$



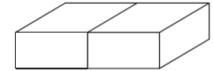
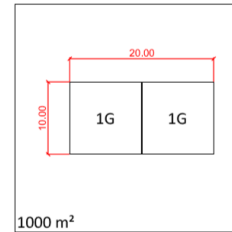
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

Die bebaute Fläche beträgt somit **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsgradberechnung:

$$200 : 1000 = \mathbf{0,2}$$



Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

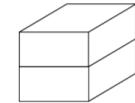
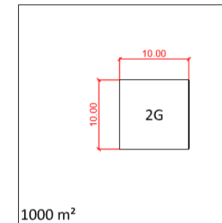
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsgradberechnung:

$$100 : 1000 = \mathbf{0,1}$$







# Auflage: 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“



### 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE  
-HERBERSTEINSTRASSE - JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

ALA\_08/10/2023

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

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3-0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

**FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ**

BEREICHSTYP: 6 - Wohnanlagen und wandelbarer Freiraum  
TEILRAUM: 12 - Weststadl Reineingebau

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

	Baufußlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie max. Geschöfanzahl max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrflächen
	Freifläche	Freiflächen

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)**

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)**  
Kronendurchmesser bzw. Umkreis aus Luftbildauswertung

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

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN** Maßstab: 1:500

Fläche des Planungsgebietes ca. 21.759m<sup>2</sup>

### 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE  
-HERBERSTEINSTRASSE - JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

ALA\_08/10/2023

Datum: Dezember 2023  
Inhaltliche Bearbeitung: DI. Thomas WÄGNER BORNIK  
Digitale Bearbeitung: ARMIN LANK  
AUFLAGE VON: BIS  
BESCHLOSS DES GEMEINDERATES VOM:  
RECHTSWIRKSAM AB:

	Geplant von: (Planungsbüro)	Geplant am: (Datum)
	Erstellt von: (Planungsbüro)	Erstellt am: (Datum)
	Freigegeben von: (Planungsbüro)	Freigegeben am: (Datum)


## 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE  
-HERBERSTEINSTRASSE -JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

A14\_087805/2023

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ







<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,3 - 0,6</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ


BEREICHSTYP: **6** - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf Reininghaus

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



	Bauflichtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
<b>3G</b>	max. Geschoßanzahl	
<b>GesH. max:10,50m</b>	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen

### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

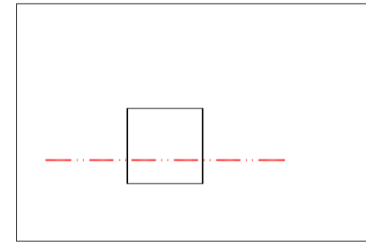
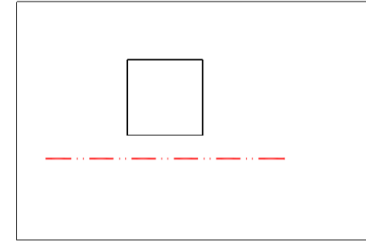
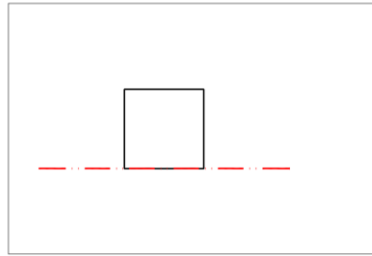
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung

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



Fachbegriffe:

Baufluchtlinie




## 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE  
-HERBERSTEINSTRASSE -JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

A14\_087805/2023

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ







<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,3 - 0,6</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **6** - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf Reininghaus



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

	Bauflichtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
<b>3G</b>	max. Geschoßanzahl	
<b>GesH. max:10,50m</b>	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen

### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

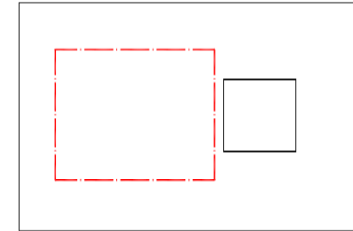
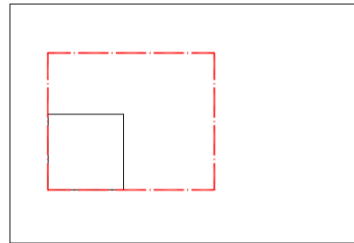
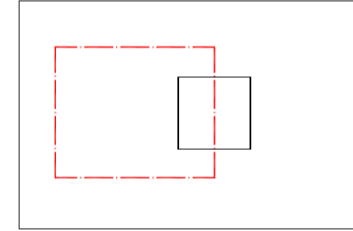
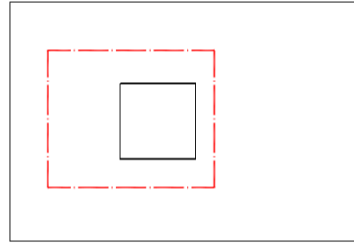
	25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie







## 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE  
-HERBERSTEINSTRASSE -JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

A14\_087805/2023

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ






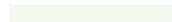
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,3 - 0,6</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ



BEREICHSTYP: **6** - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf Reininghaus

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





	Bauflichtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
<b>3G</b>	max. Geschoßanzahl	
<b>GesH. max:10,50m</b>	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen

### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

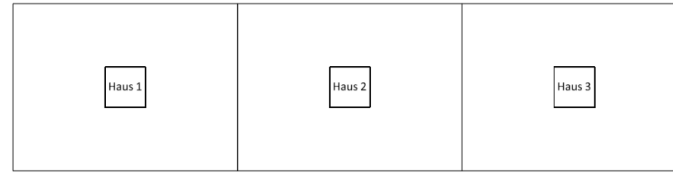
		Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
		Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

*Fachbegriff:*

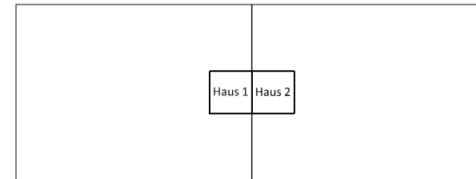
## *Bauweise*

*„Verteilung der Baumassen auf dem Bauplatz in Bezug auf die Bauplatzgrenzen“*

*offene Bauweise:*

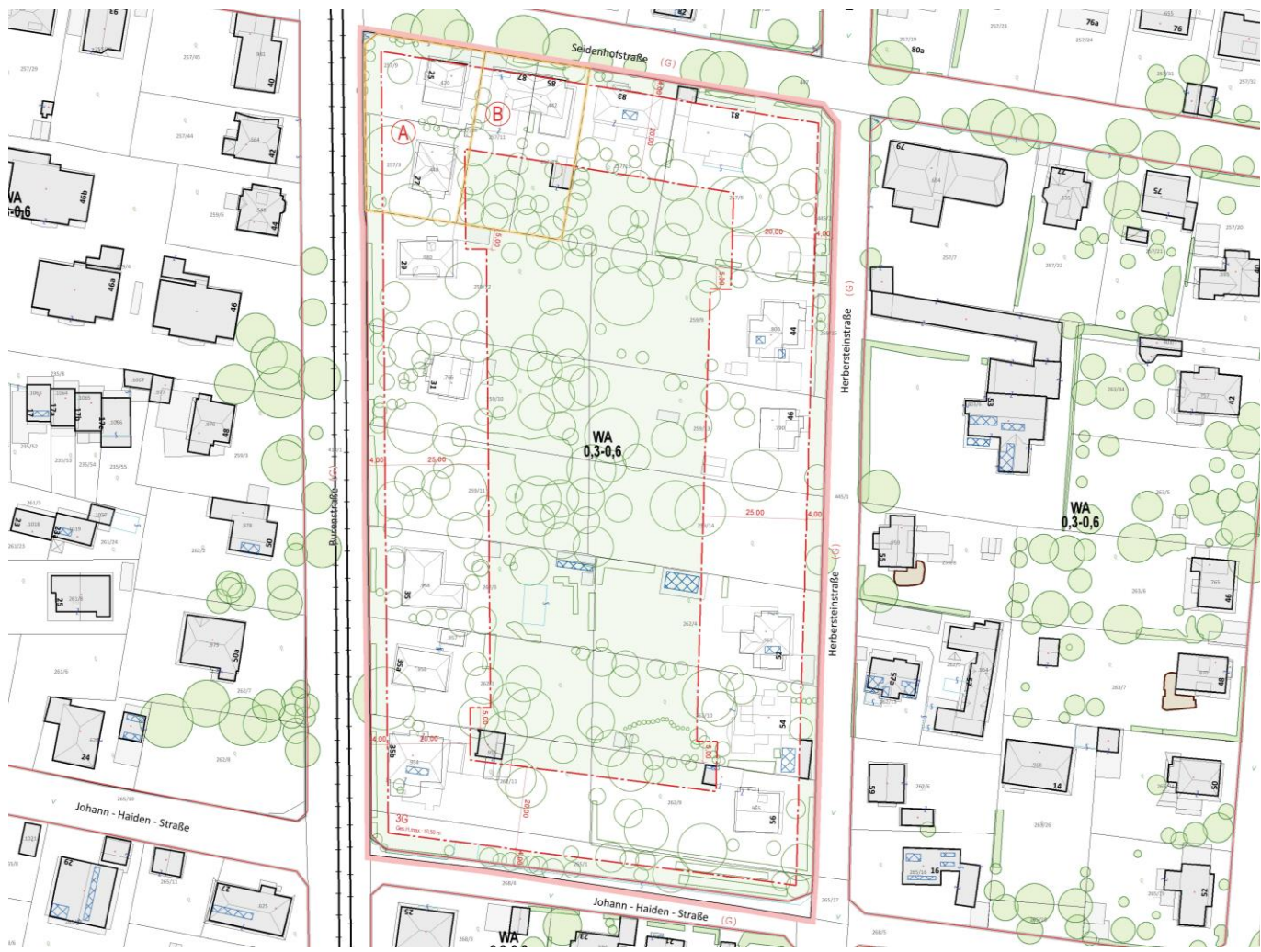


*gekuppelte Bauweise:*



# Auflage: 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“





## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl und die maximal zulässige Gesamthöhe (Ges.H. max.) festgelegt.  
Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.  
Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem 3. Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 m begrenzt.
- (6) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

### **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

#### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

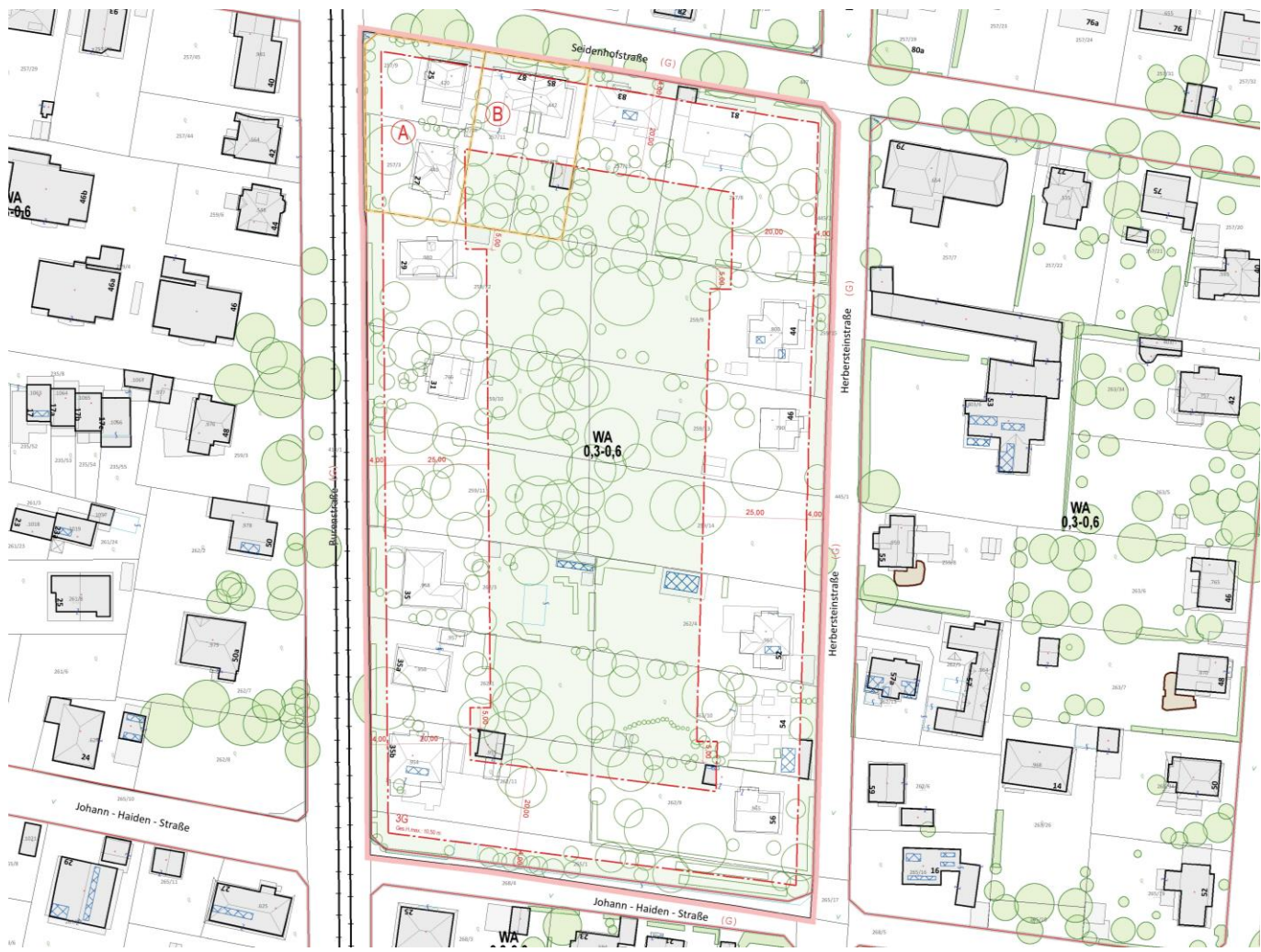


## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

# Auflage: 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“



# 3D – Modell

„Bestand“





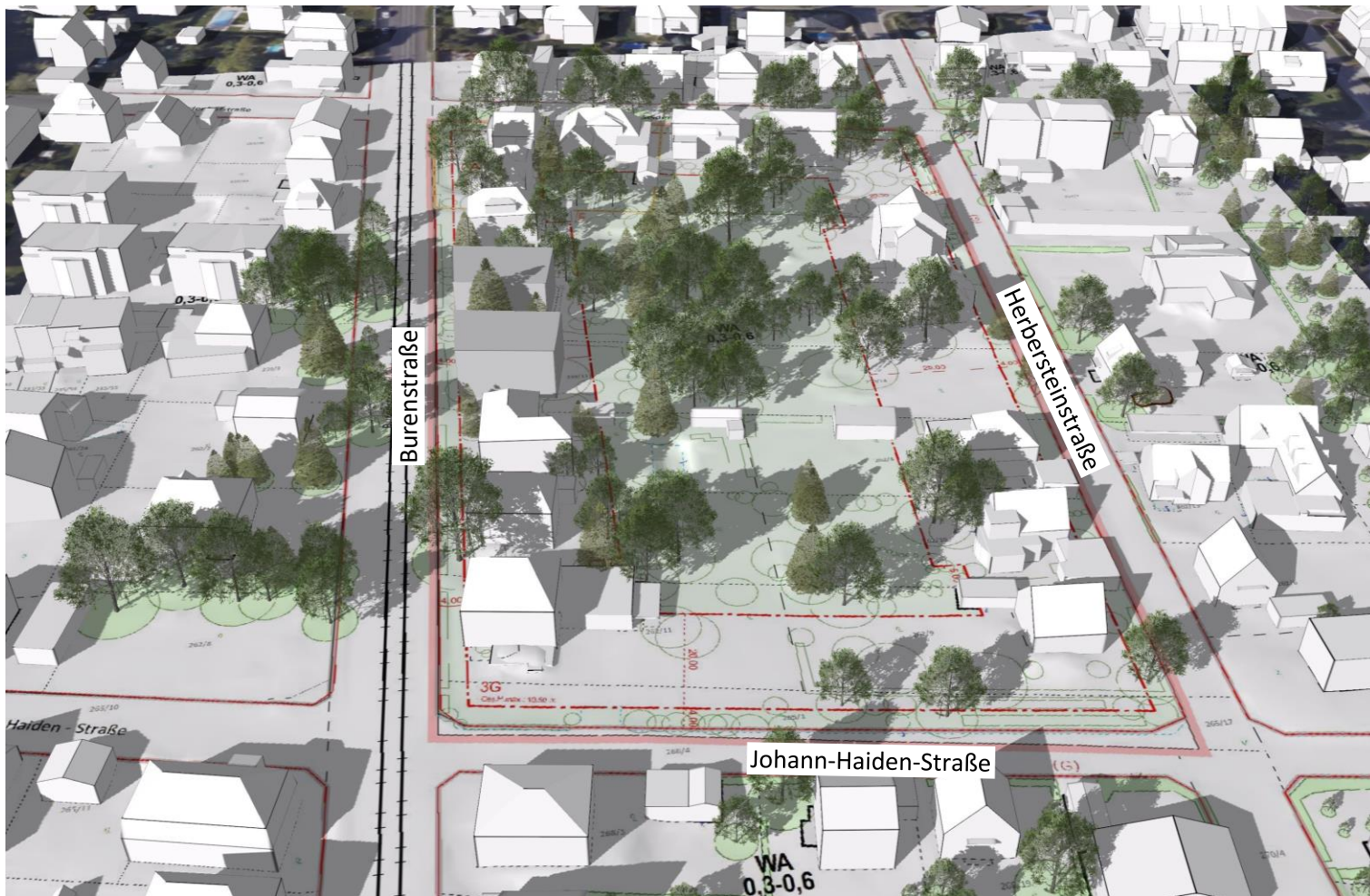
# 3D – Modell

„Bestand“



# 3D – Modell

„Ausbau“





# 3D – Modell

„Ausbau“





# 3D – Modell

„Ausbau“



# 3D – Modell

„Bestand“





# 3D – Modell

„Ausbau“









# 3D – Modell

„Bestand“





# 3D – Modell

„Ausbau“



# 3D – Modell

„Ausbau“





*Einwendungsfrist bis  
08. März 2024*

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

*Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz*

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*Email: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto:stadtplanungsamt@stadt.graz.at)*

*Parteienverkehr: Dienstag und Freitag, 8:00 - 12:00*

*Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00*

*Freitag, 8:00 – 12:30*

**Terminvereinbarung notwendig!**

***Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik***

*Tel.: + 43 316 872 – 4715*

*E-Mail: [thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at](mailto:thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at)*

*Danke und  
auf Wiedersehen!*

