

Bürger:innen- information 11. Februar 2025

Auflage:
14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Rochelgasse – Alte Poststraße –
Georgigasse - Vinzenzgasse“

DJⁱⁿ Elisabeth Mahr, Referatsleitung
Bebauungsplanung, Stadtplanung

DJⁱⁿ Eva Maria Traschler, Referentin
Bebauungsplanung, Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung

GRAZ



A14 – STADTPLANUNGSAMT

*Einwendungsfrist bis
10. April 2025*

Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

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

Freitag, 8:00 – 12:30 Uhr

**Bitte geben Sie für die Beantwortung Ihrer Einwendungen
Ihre Postadresse bekannt.**

A14 – STADTPLANUNGSAMT

BESPRECHUNGSTERMINE

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

Tel.: + 43 316 872 – 4705

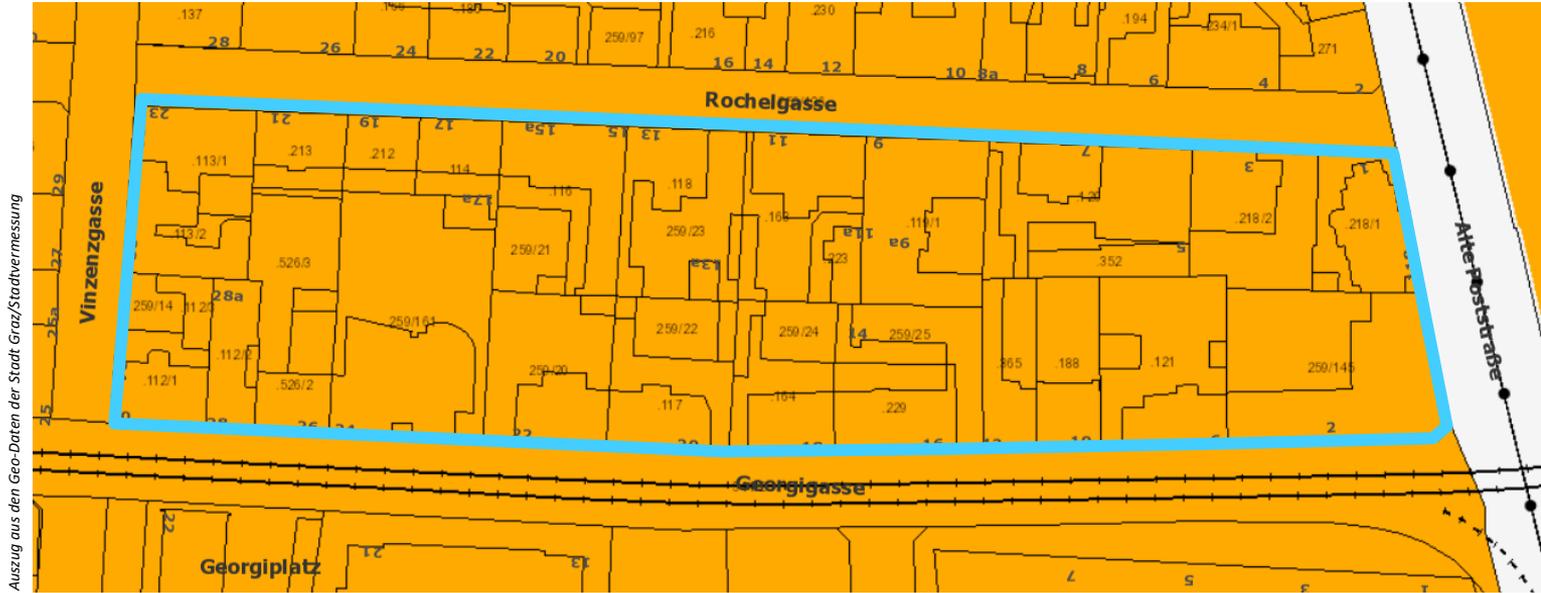
E-Mail: evamaria.traschler@stadt.graz.at

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, der hellblau strichlierte die Liegenschaft des Antragstellers.

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



Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 15.09.0 Bebauungsplan – Entwurfs „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

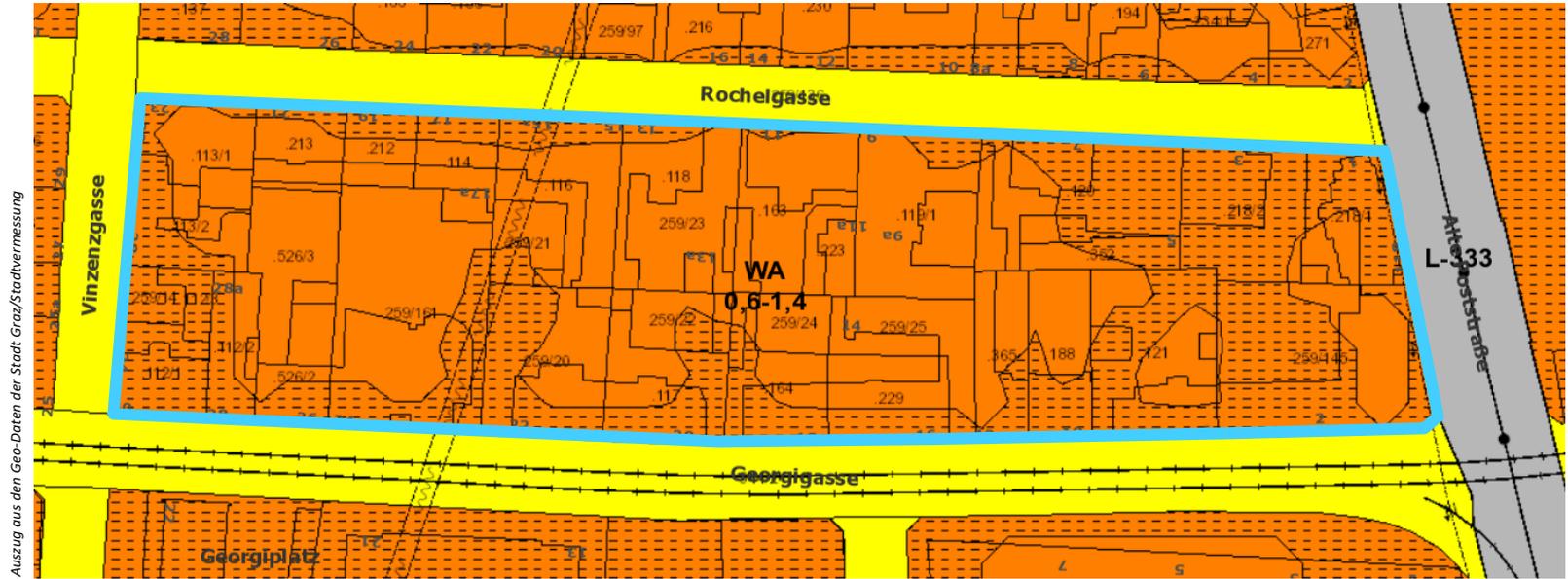
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 15.09.0 Bebauungsplan – Entwurfs „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

BAULAND §30

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- KG Kerngebiet
- KG (EA) Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
- EI Einkaufszentrum 1



Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 15.09.0 Bebauungsplan – Entwurfs „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

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

Grundstück hat **1000 m²**.

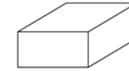
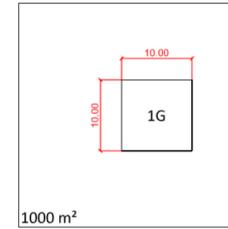
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



Grundstück hat **1000 m²**.

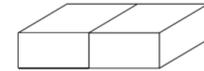
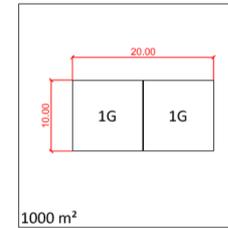
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Grundstück hat **1000 m²**.

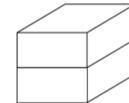
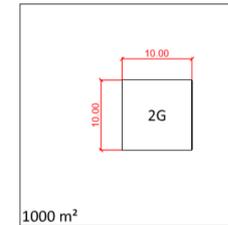
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Fachbegriff:

Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

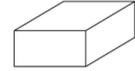
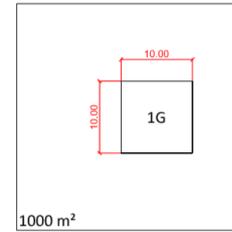
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

Die bebaute Fläche beträgt somit **100 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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



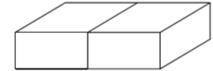
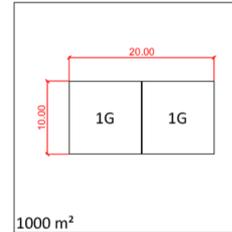
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

Die bebaute Fläche beträgt somit **200 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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



Grundstück hat **1000 m²**.

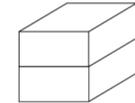
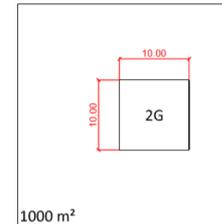
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **200 m²**.

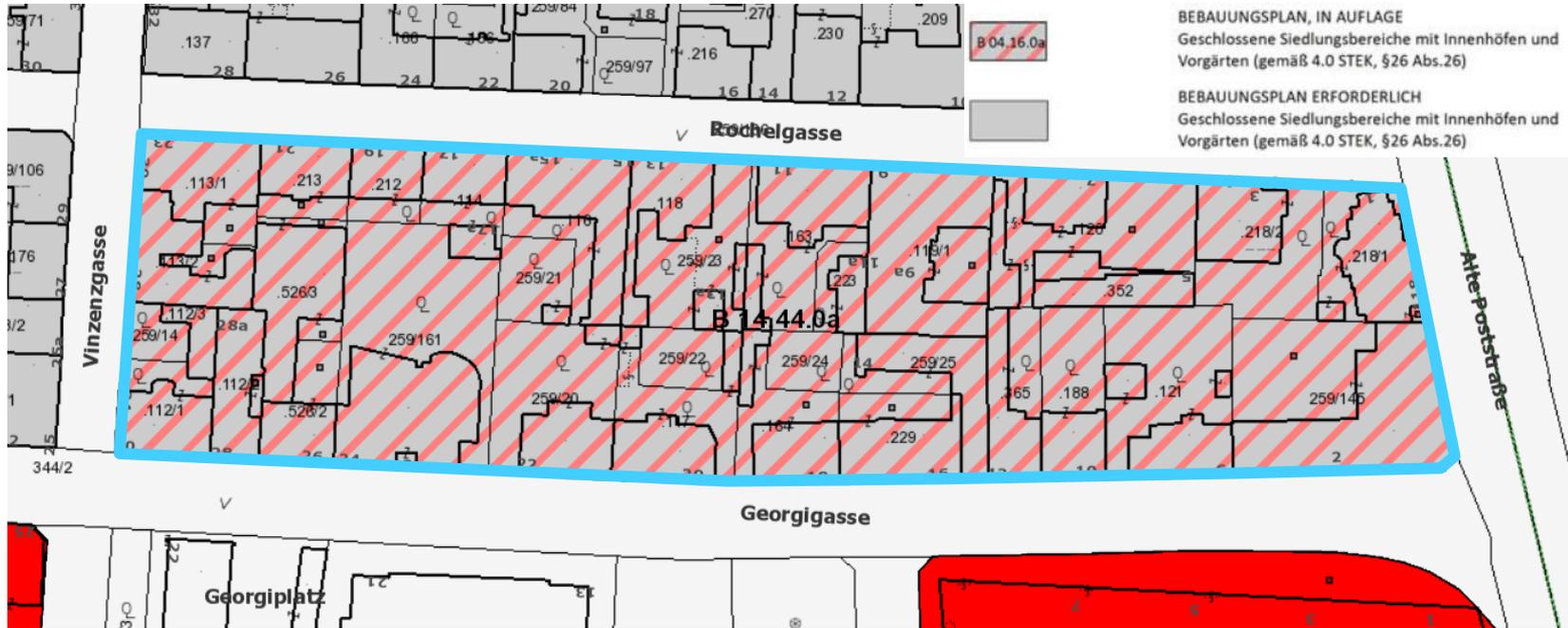
Bebauungsgradberechnung:

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



4.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 15.09.0 Bebauungsplan – Entwurfs „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

Auflage: 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse – Vinzenzgasse“



14.44.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"ROCHELGASSE - ALTE POSTSTRASSE - GEORGIGASSE - VINZENZGASSE"

AB 4 - 09/31/2024

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches	
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

FESTLEGUNGEN DES 3.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	13 - Eggenberg - Alte Poststraße

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- (rot gestrichelt)	Baufuchtlinie	Bebauung
--- (blau gestrichelt)	Baugrenzlinie	
--- (blau gestrichelt)	Teilgaragegrenze und unterirdische Bauteile	Bebauung
30	max. Geschöszanzahl	
---	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
○ (grün)	Freifläche	Freiflächen
○ (grün)	Neue Laubbäumplanung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
○ (grün)	Neue Laubbäumplanung, mittelkrönig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

300	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
300	Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung

○ (grün)	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○ (grün)	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTBEAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 13.859 m²

Maßstab: 1:1.000

14.44.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"ROCHELGASSE - ALTE POSTSTRASSE - GEORGIGASSE - VINZENZGASSE"

AB 4 - 09/31/2024

Datum: Jänner 2025

Inhaltliche Bearbeitung: D^r Eva Maria TRÄSCHLER

Detaillierte Bearbeitung: Ulrike WILFING

AUFLAGE VON: BIS

BECHLUS DES GEMEINDERATES VOM: RECHTWERKAM AB

Signiert von	Inninger Bernhard
Datum/Zeit	2025-01-09T11:47:09+01:00
Publiinformation	https://sign.app.grc.at/signature-verification

14.44.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"ROCHELGASSE - ALTE POSTSTRASSE - GEORGIGASSE - VINZENZGASSE"

A14 - 098376/2024

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

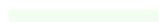
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **2** - Blockrandbebauung

TEILRAUM: **13** - Eggenberg - Alte Poststraße

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Tiefgarangrenze und unterirdische Bauteile	
3G	max. Geschoßanzahl	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 13.859 m²

Maßstab: 1:1.000



14.44.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF



"ROCHELGASSE - ALTE POSTSTRASSE - GEORGIGASSE - VINZENZGASSE"

A14 - 098376/2024

Datum: Jänner 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Eva Maria TRASCHLER

Digitale Bearbeitung: Ulrike WILFLING

AUFLAGE VON: BIS

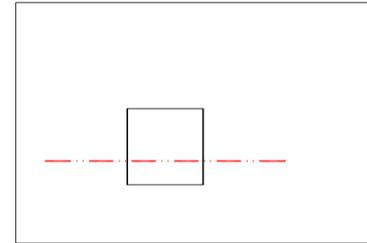
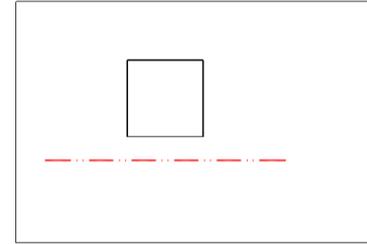
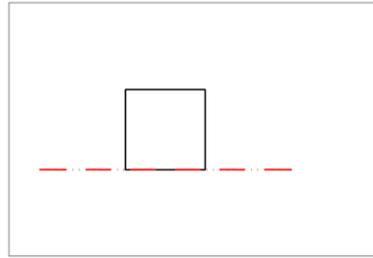
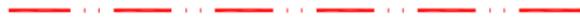
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit	2025-01-09T11:47:09+01:00
	Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification

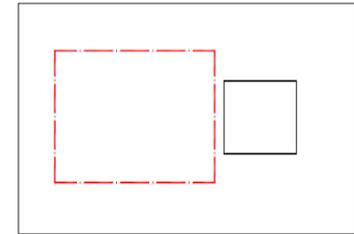
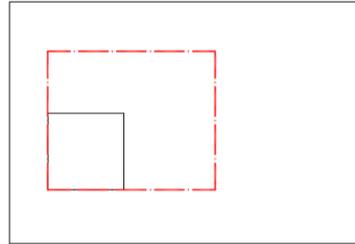
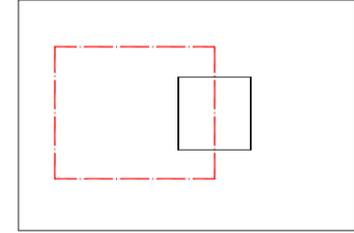
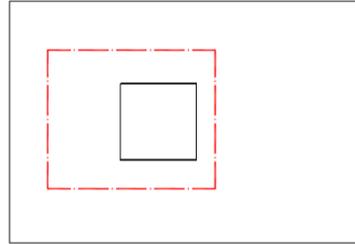
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



Auflage: 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse – Vinzenzgasse“



Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

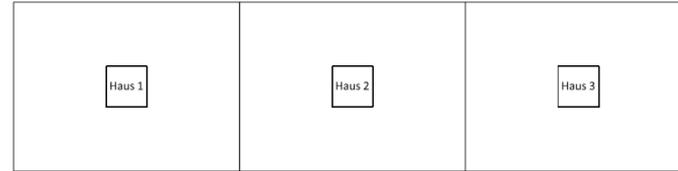
- (1) Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Eine Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Georgigasse und zur Alten Poststraße festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit einer Tiefe von 5,0 m zur jeweiligen Straßenseite bemessen.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

Fachbegriff:

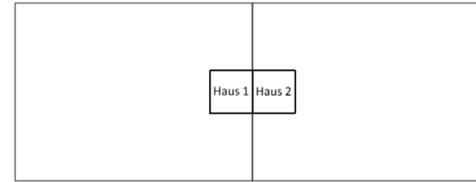
Bauweise

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

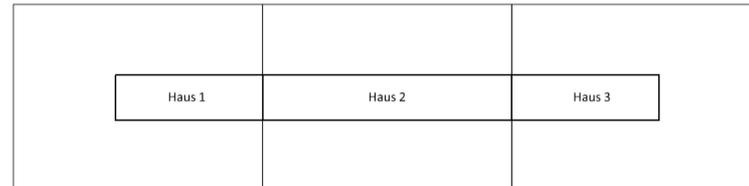
offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:



geschlossene Bauweise:



Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Straßenseitige Bebauungen und Aufstockungen sind nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich abgebrochen wurden.
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Der Versiegelungsgrad für das gesamte Bebauungsplangebiet wird wie folgt festgelegt:
maximaler Versiegelungsgrad: maximal 0,2 (Bezugsfläche ist die unbebaute Hoffläche)
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bebauungsgrad, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, Höhen, Dachformen, etc.) ist eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
- (3) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
- (4) Im Plan sind, außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.

Auflage: 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse – Vinzenzgasse“



Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 5 DÄCHER, ERDGESCHOSSZONE, GESCHOSSANZAHL

- (1) Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad zulässig.
- (2) Die Hauptfirstrichtung der Sattel- und Walmdächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (3) Es sind ebenso Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist die Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigte Dächern ist ein zurückspringendes Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß kann über dem 3. Geschoß errichtet werden und hat einen straßen- und hofseitigen Rückversatz von mindestens 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes aufzuweisen.

Auszug aus dem Verordnungstext:

Für Sattel- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
3 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 11,5 m	max. 17,0 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Penthouse)
3 G + Penthouse	max. 11,5 m	max. 14,5 m

- (11) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Auszug aus dem Verordnungstext:

- (8) Für straßenseitige Gebäudeteile gilt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante der Räume im Erdgeschoß mindestens 1,0 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden muss.
- (9) Die Geschoßanzahl bei Neubauten hat 3 Geschosse zu betragen.
- (10) Im Plan ist diese Geschoßzahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Auflage: 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse – Vinzenzgasse“



Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Pkw-Abstellplätze in freier Aufstellung sind nicht möglich.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (6) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (3) Je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein 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.

Auflage: 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse – Vinzenzgasse“



Auszug aus dem Verordnungstext:

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

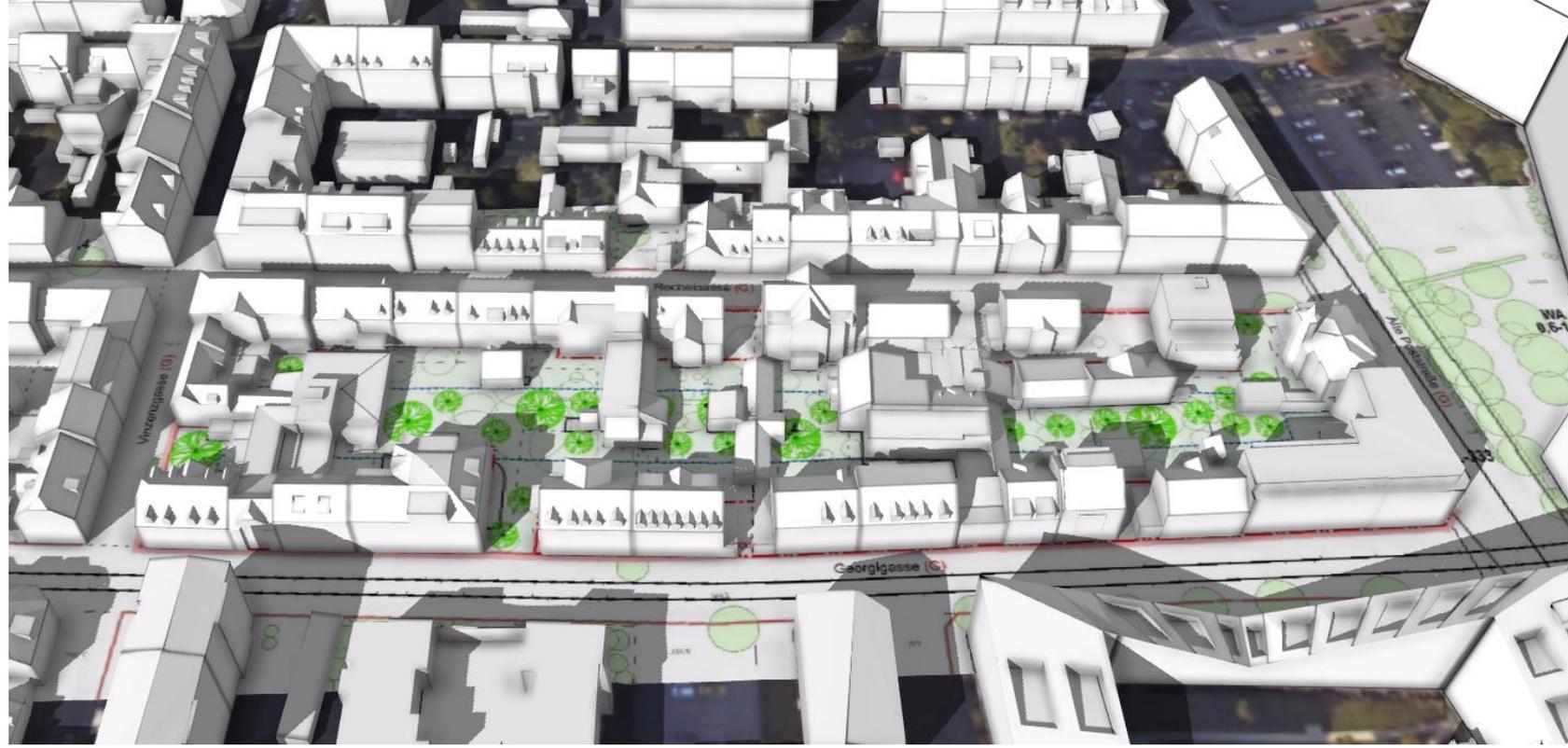
3D – Modell

Bestand



3D – Modell

Bestand



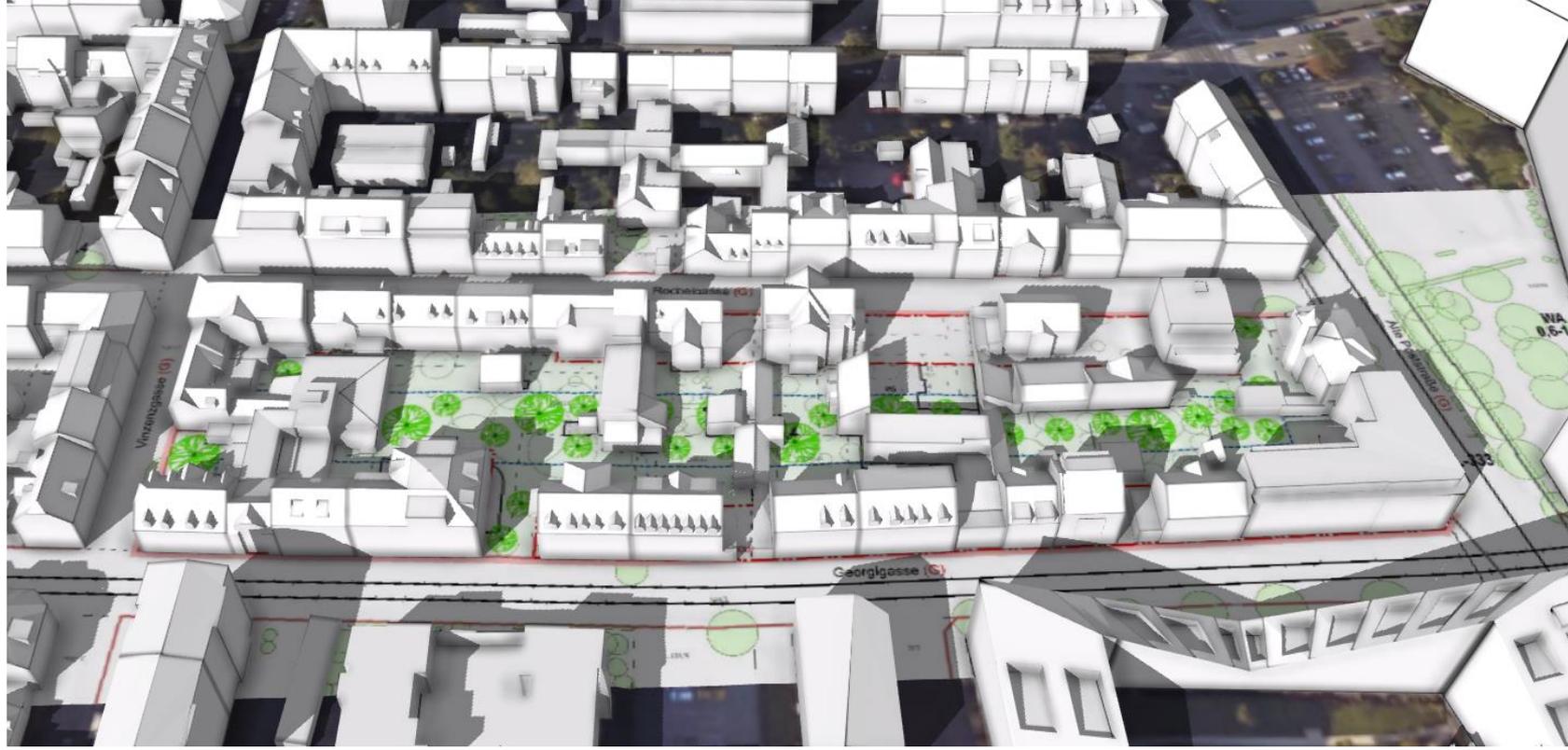
3D – Modell

Bestand



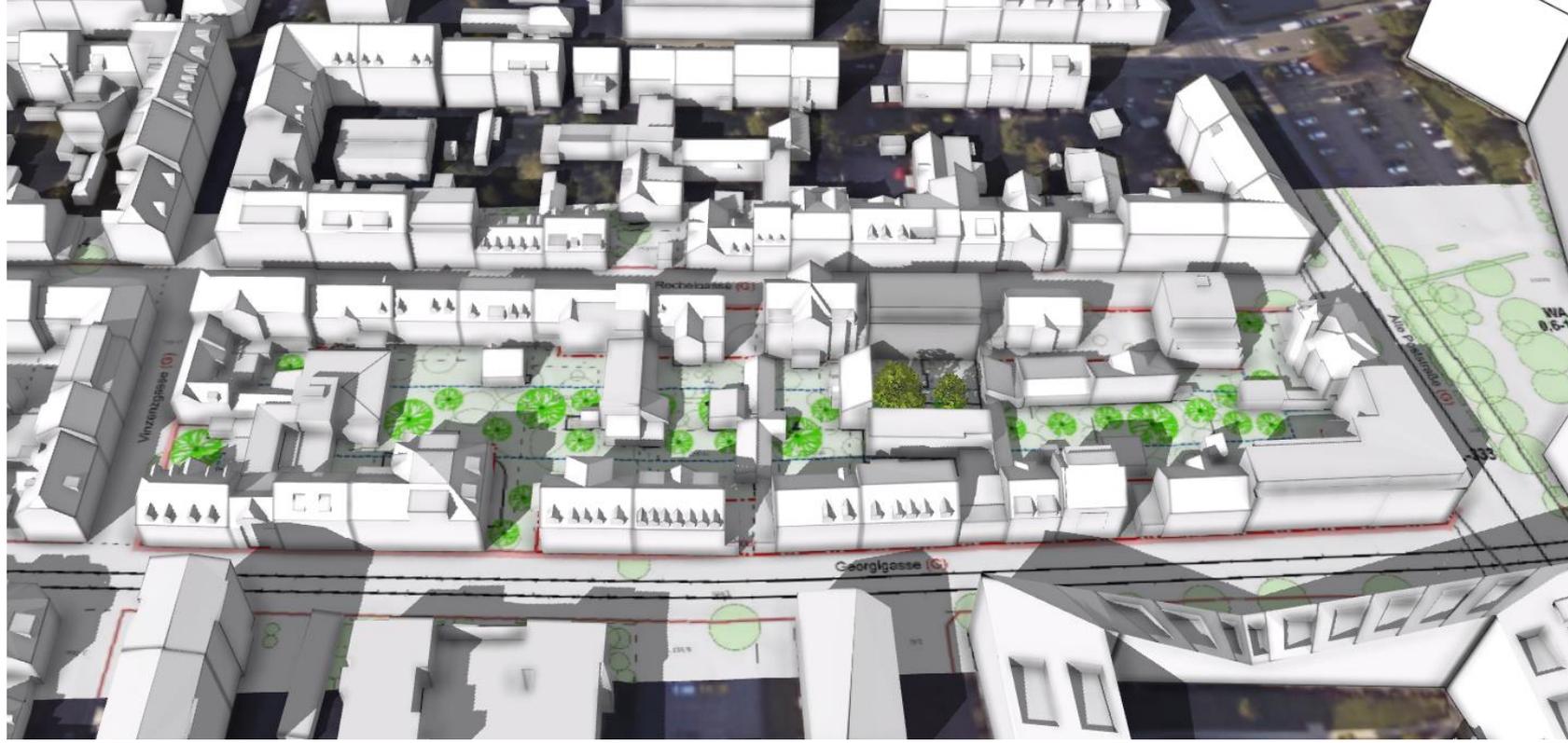
3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 9



3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 9



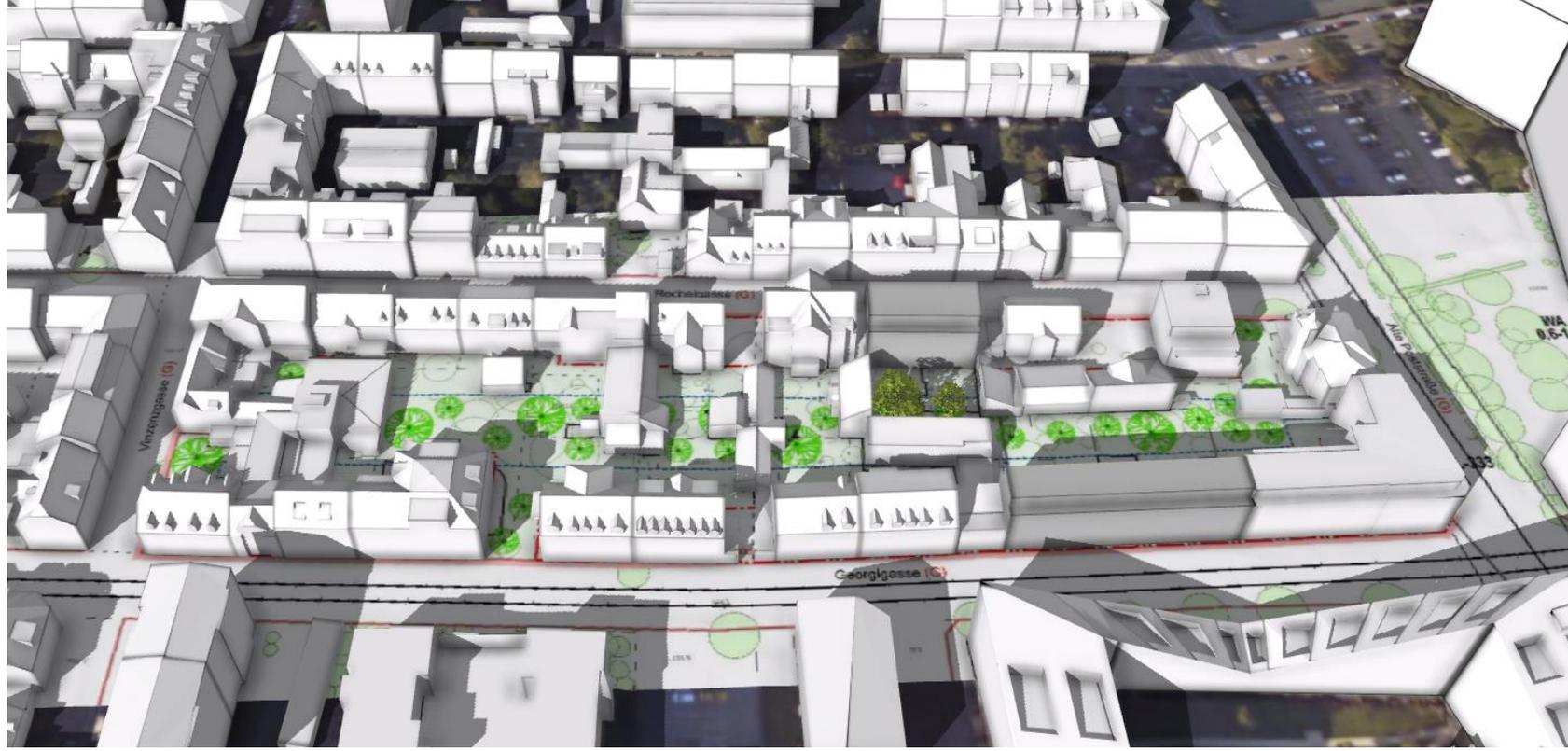
3D – Modell

Bestand



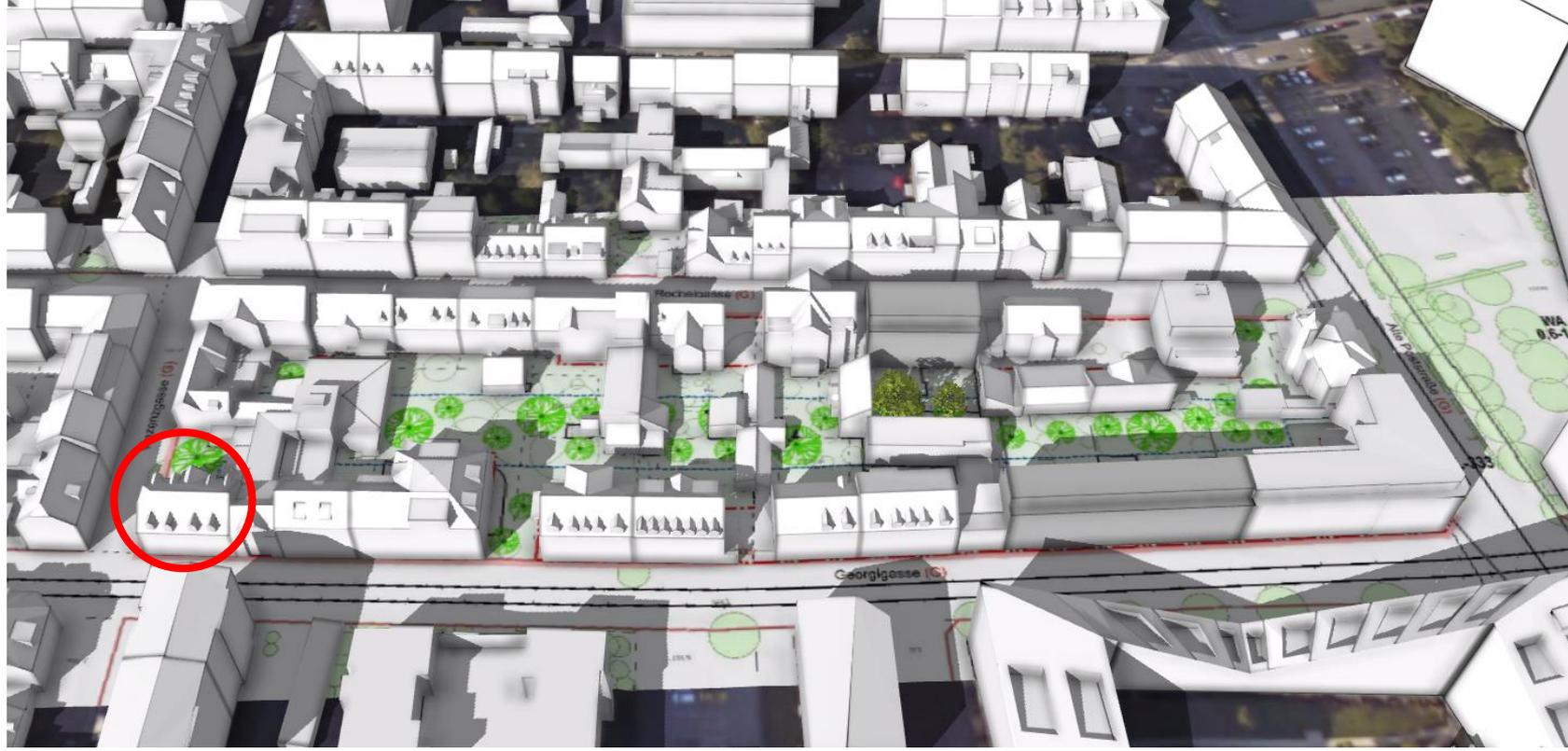
3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 9 und Georgigasse 6, 10, 12



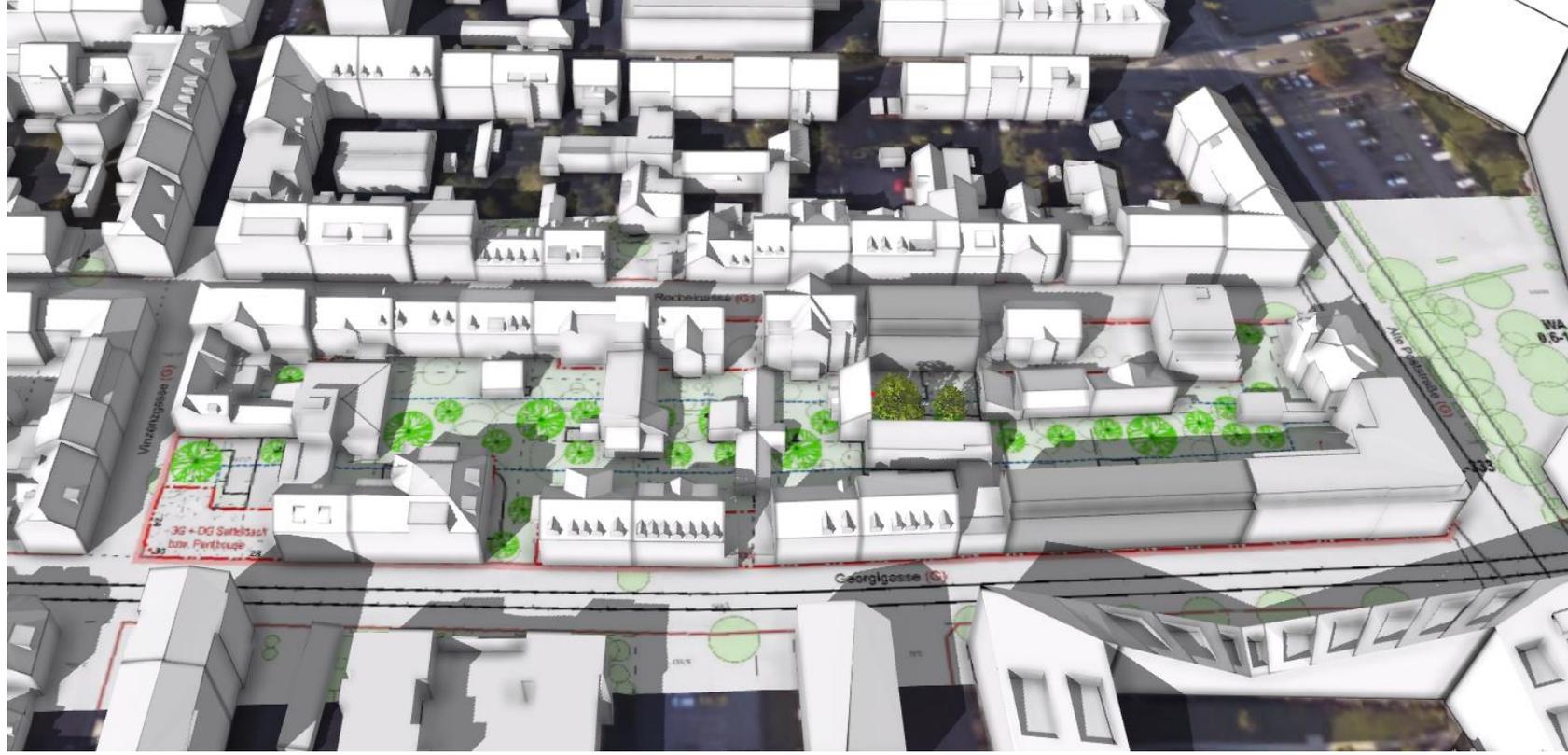
3D – Modell

Bestand



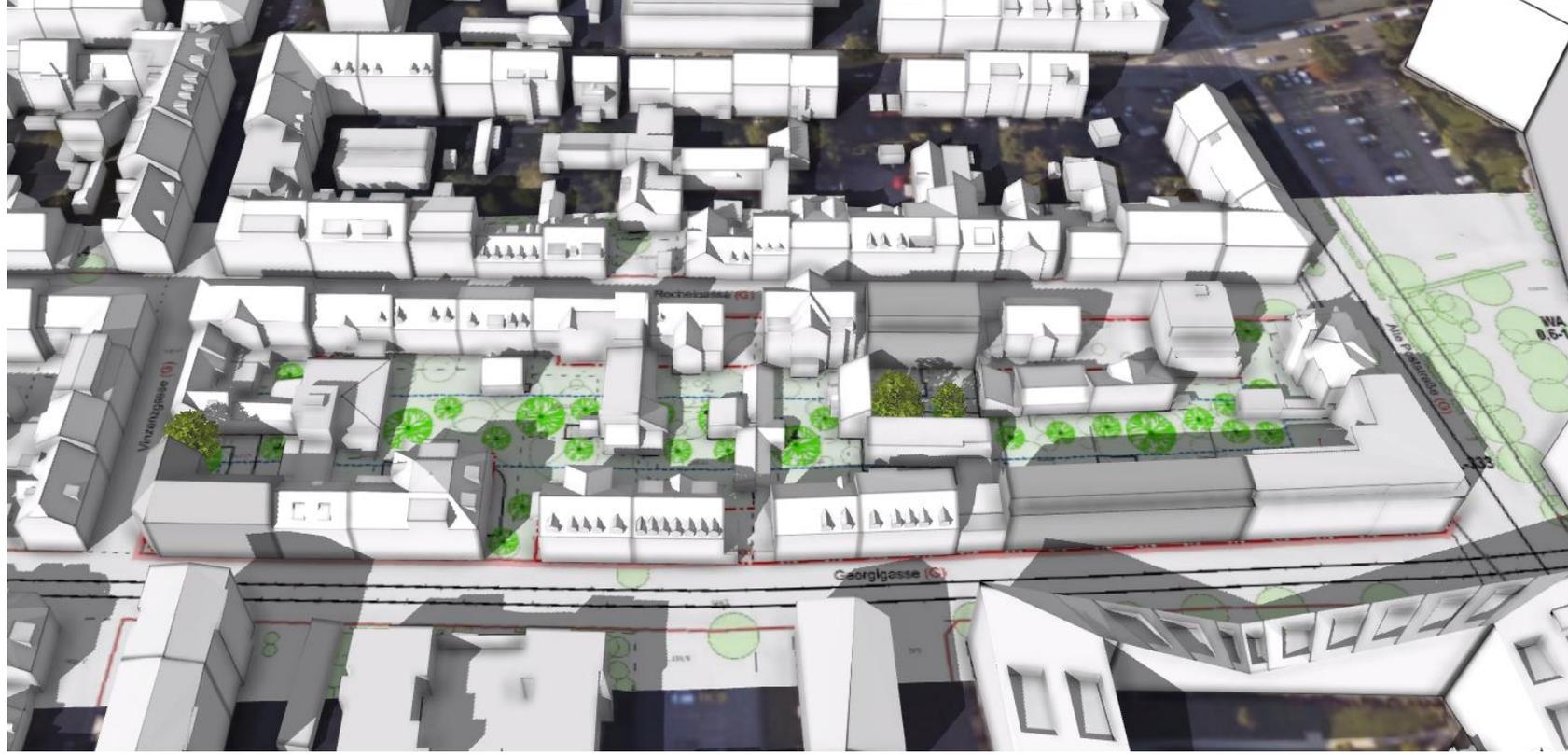
3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 9, Georgigasse 6, 10, 12 sowie Georgigasse 28 und 30



3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 9, Georgigasse 6, 10, 12 sowie Georgigasse 28 und 30



3D – Modell

Entwicklung Georgigasse 28 und 30



3D – Modell

Entwicklung Rochelgasse 7, 5 und 9, Georgigasse 6, 10, 12
sowie Georgigasse 28 und 30



A14 – STADTPLANUNGSAMT

Einwendungsfrist bis
10. April 2025

Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

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

Freitag, 8:00 – 12:30 Uhr

**Bitte geben Sie für die Beantwortung Ihrer Einwendungen
Ihre Postadresse bekannt.**

*Vielen Dank und
auf Wiedersehen!*

