Bürger:innen-information 2024

Auflage:
04.37.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“

DIin Elisabeth Mahr,
Referatsleiterin Bebauungsplanung,
Stadtplanung

DI Michael Mayer, Referent,
Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung

GRAZ

Einwendungsfrist bis

14. August 2025

EINWENDUNGEN

Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:

A14 - STADTPLANUNGSAMT

Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

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.

BESPRECHUNGSTERMINE

A14 - STADTPLANUNGSAMT

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

Terminvereinbarung notwendig!

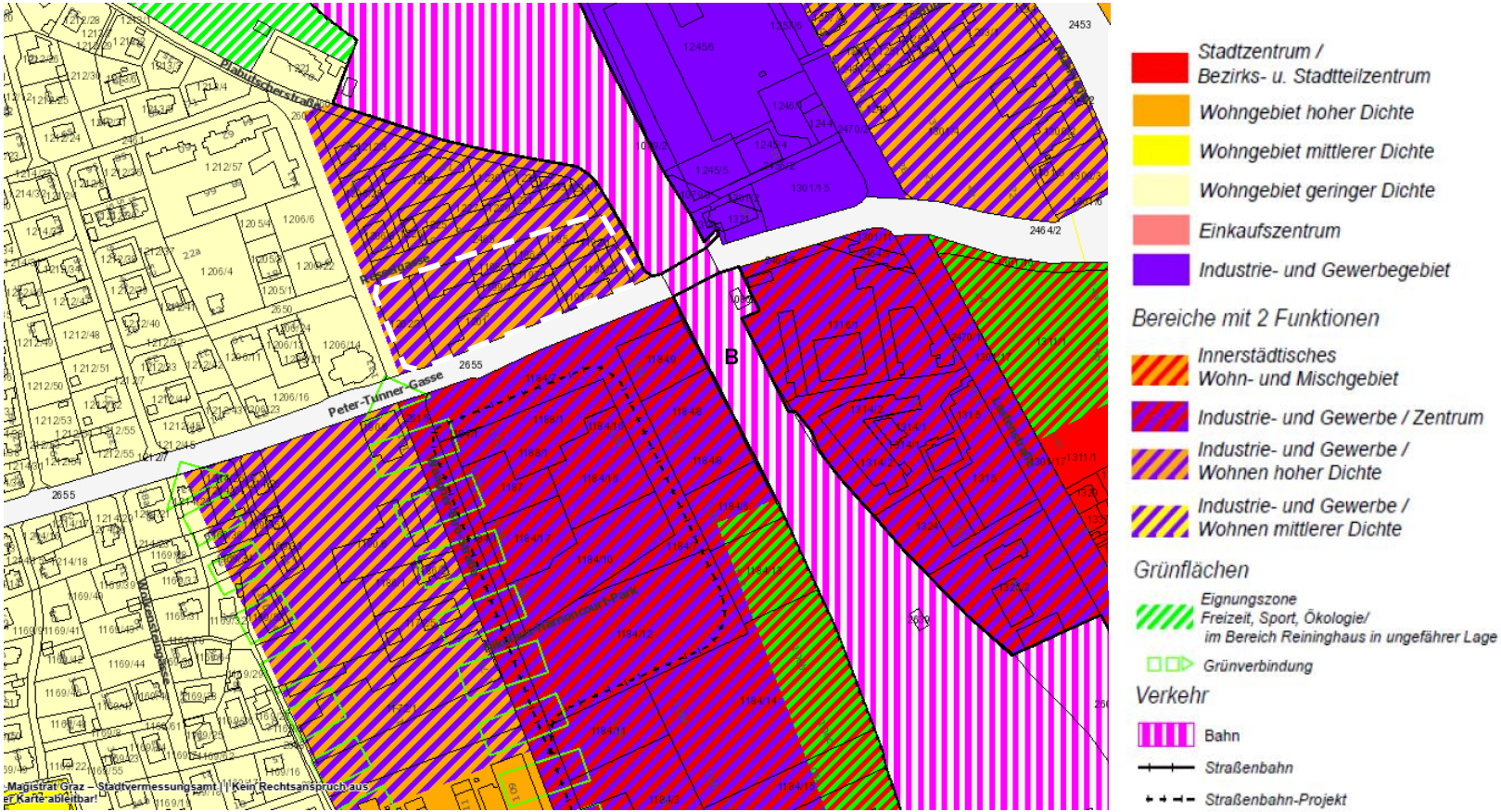
Bearbeiter: DI Michael Mayer

Tel.: + 43 316 872 – 4717

E-Mail: michael.mayer@stadt.graz.at

Bebauungsplangebiet - Luftbild

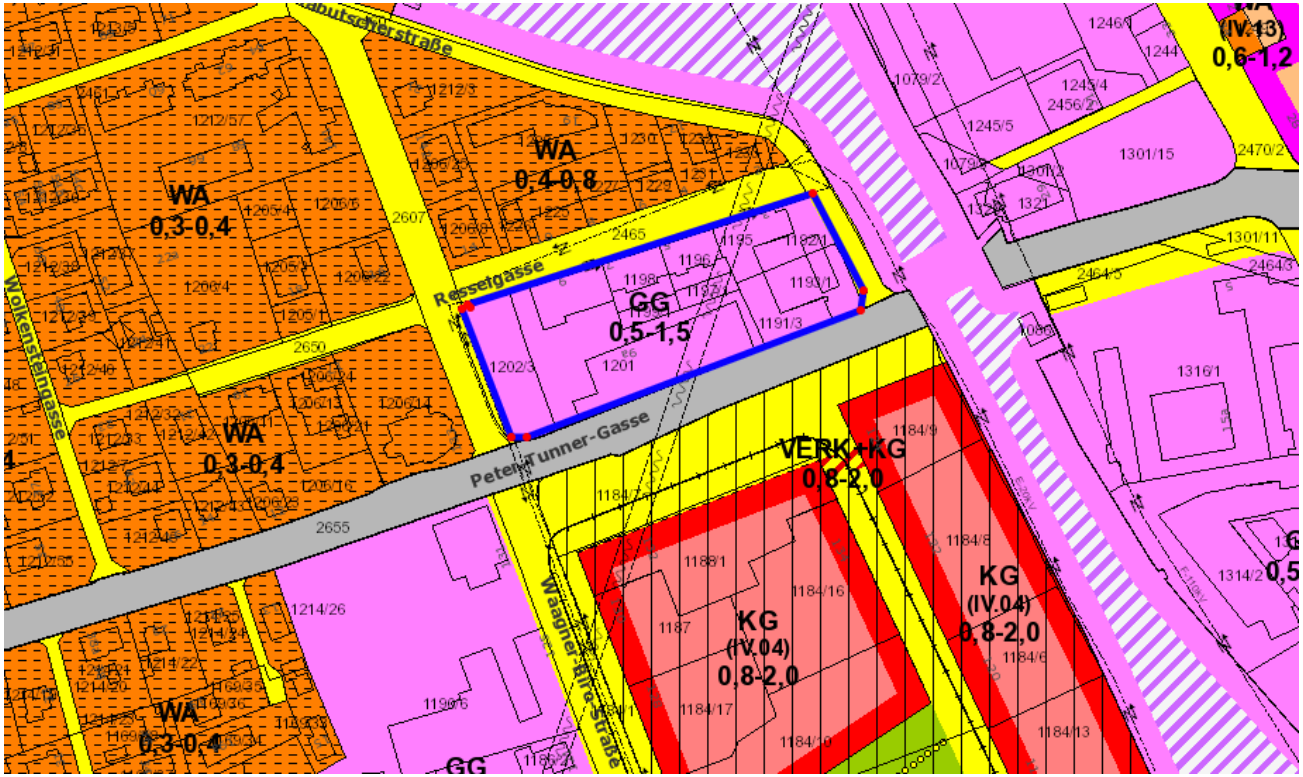
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Der weiße Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

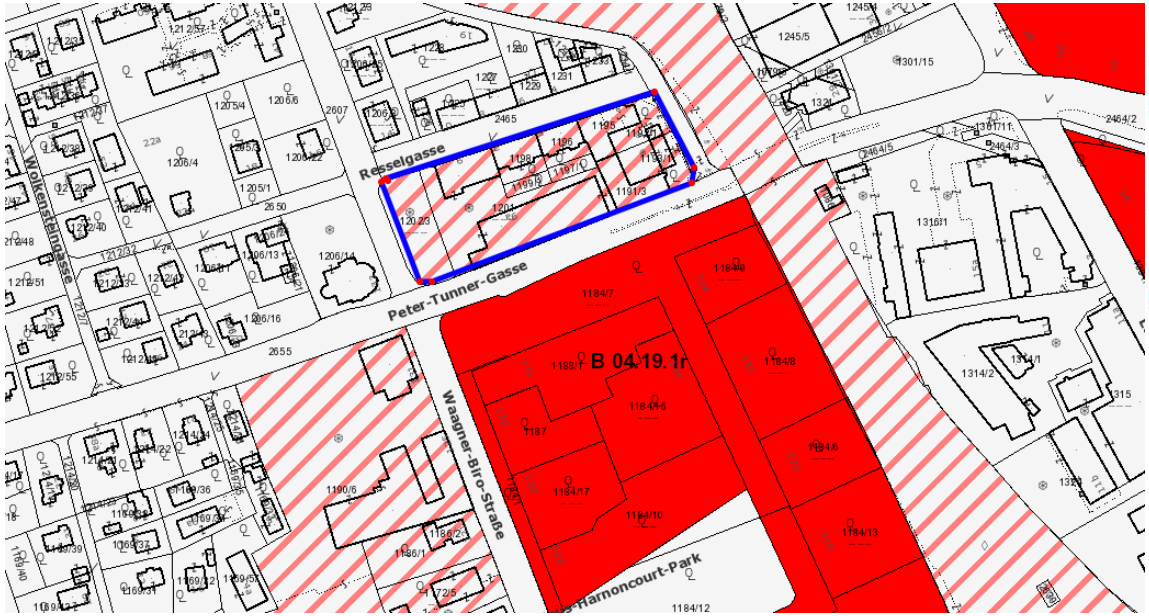
Der schwarze Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan



Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan - Deckplan 1



Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

„Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamt-Fläche aller Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

*Grundstück hat **1000 m²**.*

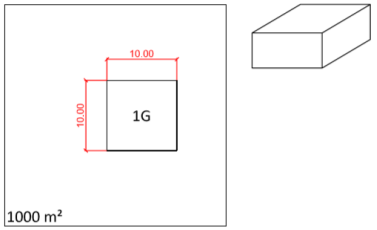
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

*hat somit eine Gesamt-Fläche von **100 m²**.*

<u>Bebauungsdichteberechnung:</u>

*100 : 1000 = **0,1***



*Grundstück hat **1000 m²**.*

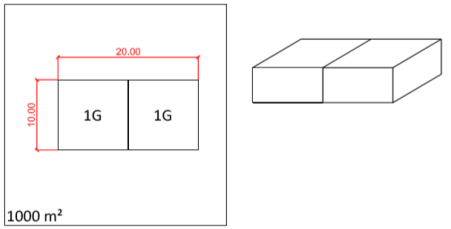
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

*hat somit eine Gesamt-Fläche von **200 m²**.*

<u>Bebauungsdichteberechnung:</u>

*200 : 1000 = **0,2***



*Grundstück hat **1000 m²**.*

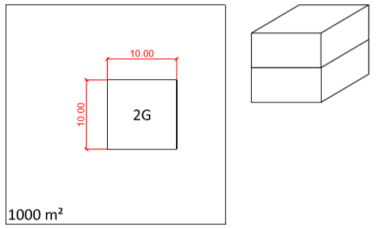
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

*hat somit eine Gesamt-Fläche von **200 m²**.*

<u>Bebauungsdichteberechnung:</u>

*200 : 1000 = **0,2***



Fachbegriff:

Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

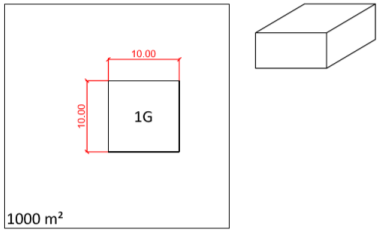
*Grundstück hat **1000 m²**.*

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

<u>Bebauungsgradberechnung:</u>

*100 : 1000 = **0,1***



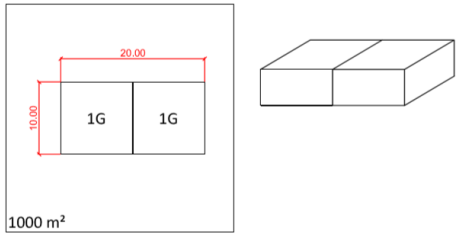
*Grundstück hat **1000 m²**.*

Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

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

<u>Bebauungsgradberechnung:</u>

*200 : 1000 = **0,2***



*Grundstück hat **1000 m²**.*

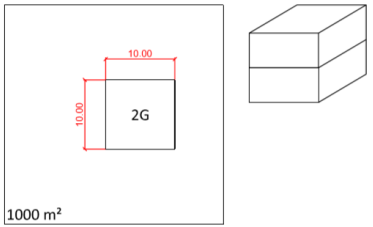
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) ,

*die bebaute Fläche beträgt **100 m²**.*

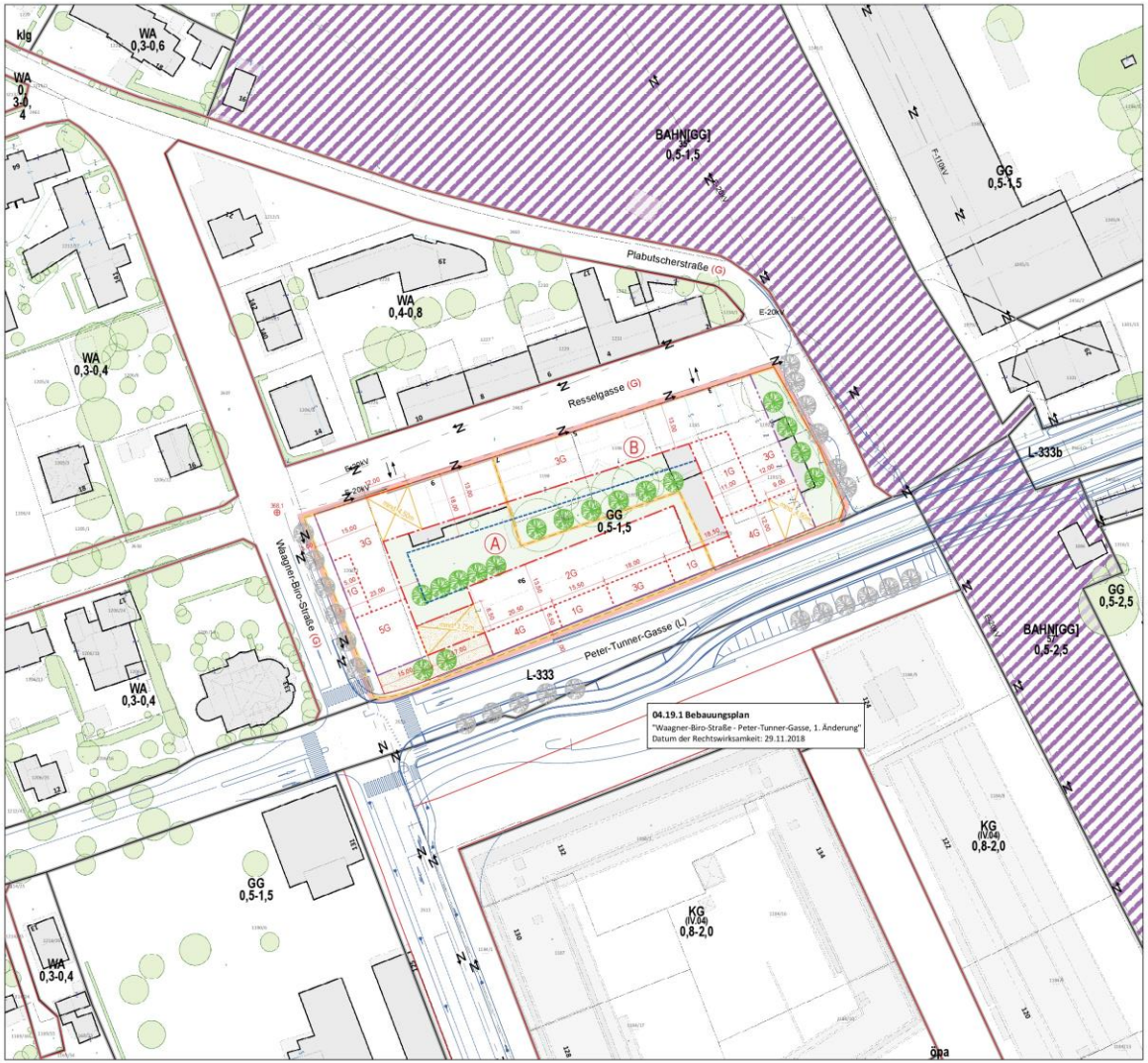
<u>Bebauungsgradberechnung:</u>

*100 : 1000 = **0,1***



Auflage: 04.37.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“



04.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"WAAGNER-BIRO-STRASSE - RESSELGASSE
PLABUTSCHERSTRASSE - PETER-TUNNER-GASSE"

A14 - 049657/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- GG — Gewerbegebiet
- 0,5 - 1,5 — Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
- E-20kV — Hochspannungserdkabel

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	**2/10** - Blockrandbebauung/Betriebsgebiete
TEILRAUM:	**16** - Göstinger Tal

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Bebauung

- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinie
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- 5G — max. Geschoßanzahl
- Tiefgaragengrenze und unterirdische Bauteile
- Platz
- Baufeld
- A — Baufeldbezeichnung
- Durchgang-Durchfahrtslichte mind. 4,50m
- Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
- 308.1 — Höhenbezugspunkt

Verkehrsflächen

- Straßenfluchtlinie
- (G) — Gemeindestraße

Freiflächen

- Freifläche
- Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)
- Neue Laubbaumpflanzung, außerhalb des Planungsgebietes

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

- 25e — Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2024.10) mit Hausnummer
- 25e — Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 7.022 m²

Maßstab: 1:500

04.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

GRAZ

"WAAGNER-BIRO-STRASSE - RESSELGASSE
PLABUTSCHERSTRASSE - PETER-TUNNER-GASSE"

A14 - 049657/2019

Datum: Juni 2025
Inhaltliche Bearbeitung: DI Michael MAYER, Mag. Oliver KONRAD
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHEK
AUFLAGE VON: BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:

04.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"WAAGNER-BIRO-STRASSE - RESSELGASSE
PLABUTSCHERSTRASSE - PETER-TUNNER-GASSE"

A14 - 049657/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

GG	Gewerbegebiet
0,5 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
E-20kV	Hochspannungserdkabel

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	**2/10** - Blockrandbebauung/Betriebsgebiete
TEILRAUM:	**16** - Göstinger Tal

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
5G	max. Geschoßanzahl	
	Tiefgaragengrenze und unterirdische Bauteile	
	Platz	
	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	
mind. 4,50m	Durchgang-Durchfahrtslichte mind. 4,50m	
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
368,1	Höhenbezugspunkt	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, außerhalb des Planungsgebietes	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2024.10) 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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 7.022 m²

Maßstab: 1:500 N

04.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"WAAGNER-BIRO-STRASSE - RESSELGASSE
PLABUTSCHERSTRASSE - PETER-TUNNER-GASSE"

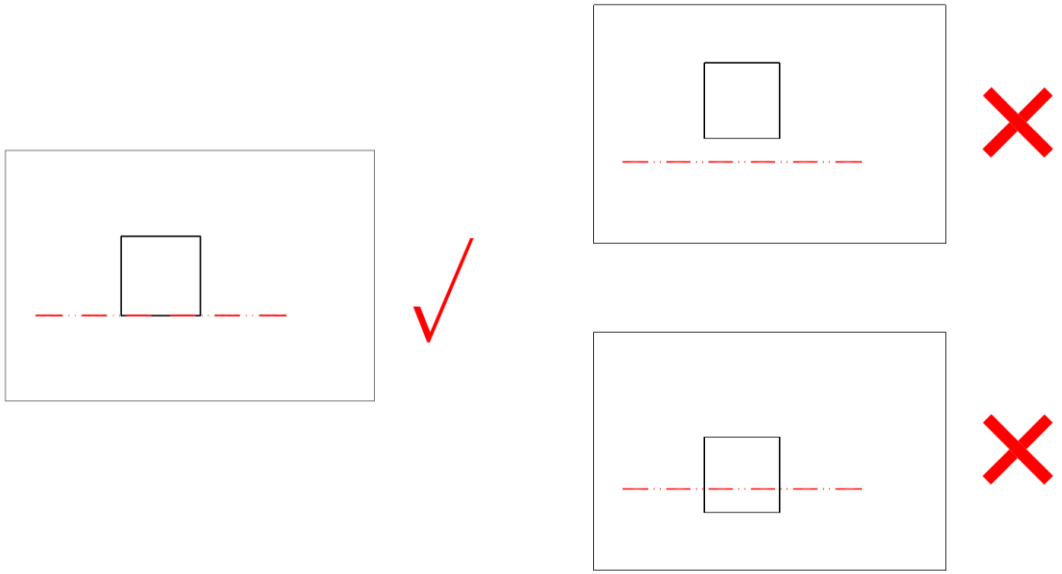
A14 - 049657/2019

GRAZ

Datum:	Juni 2025
Inhaltliche Bearbeitung:	DI Michael MAYER, Mag. Oliver KONRAD
Digitale Bearbeitung:	Jürgen DOLINSCHEK
AUFLAGE VON:	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

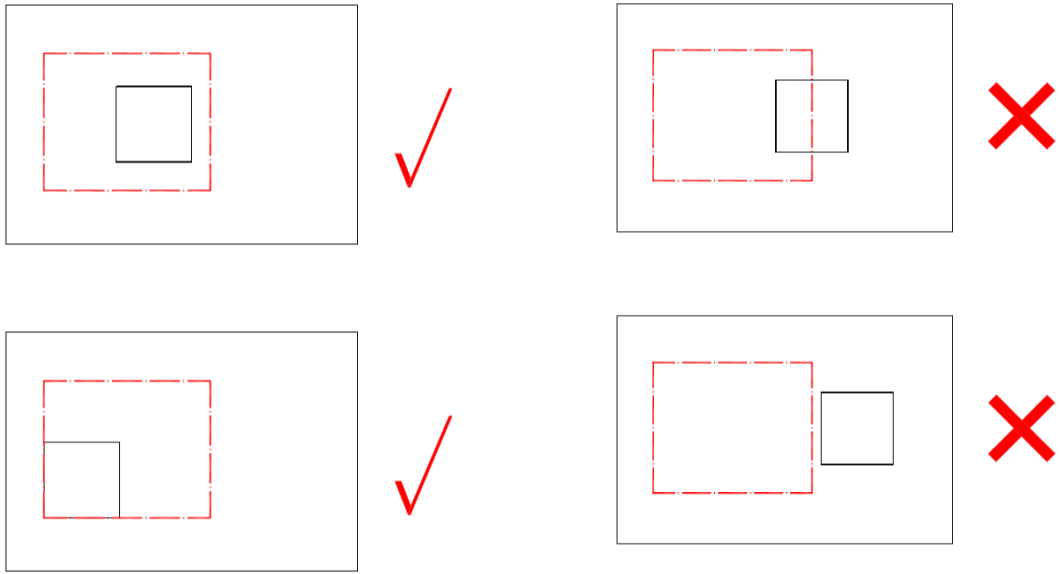
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

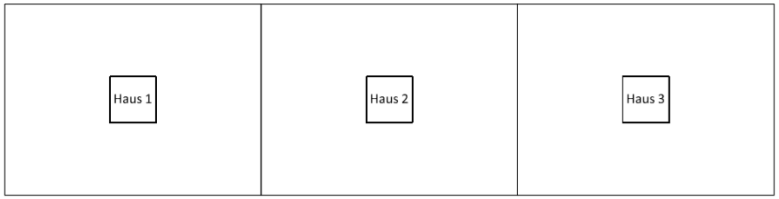


Fachbegriff:

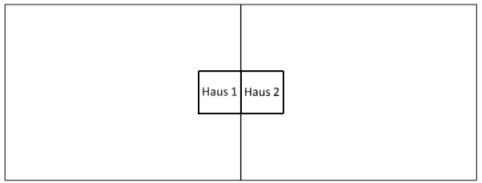
Bauweise

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

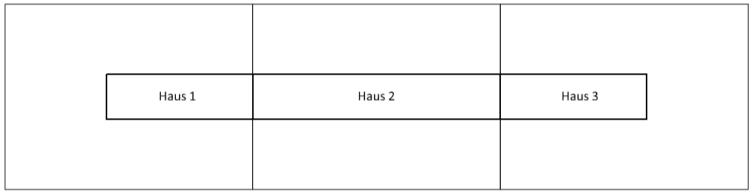
Offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:

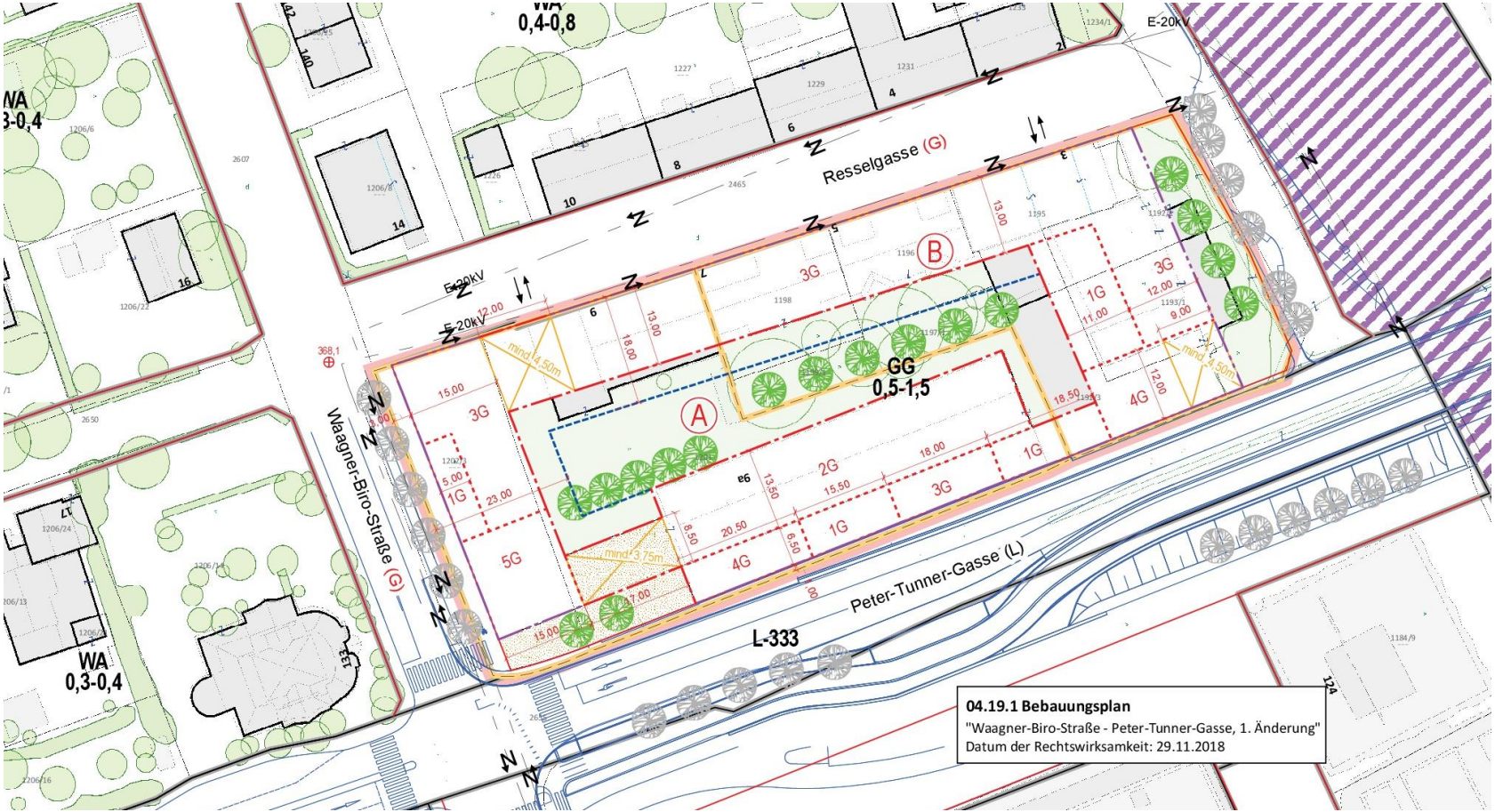


geschlossene Bauweise:



Auflage: 04.37.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“



STADT GRAZ

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 - 049657/2019/0001

04.37.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“
IV.Bez., KG 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [redacted], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.37.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73./2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11(Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2022 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Baufeld A: geschlossene, gekuppelte und offene Bebauung
Baufeld B: geschlossene und gekuppelte Bebauung
(2) Wohnnutzungen sind unzulässig

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder festgelegt. Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 1202/3 und 1201 der KG Lend. Das Baufeld B umfasst die Grundstücke 1198, 1199/1, 1196, 1197/1, 1195, 1192/1, 1193/1, und 1191/3 der KG Lend.
(2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
(3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
Baufeld A Grundstück 1201: höchstens 0,62
Baufeld B:
Grundstück 1195: höchstens 0,68
Grundstück 1196: höchstens 0,69

Grundstück 1195: höchstens 0,84
Grundstück 1192/1: höchstens 0,47
Grundstück 1193/1: höchstens 0,59
Grundstück 1191/3: höchstens 0,63

(4) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für Baufeld A mit mindestens 0,8 und höchstens 1,60 festgelegt. Für Baufeld B wird eine Bebauungsdichte von mindestens 0,8 und höchstens 1,52 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie, sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude und unterirdische Baugrenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt.
(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen.
(3) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie sowie Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Vordächer sind nicht zulässig.
(4) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.
(5) Unter Einhaltung der Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Gebäudeabstände zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER,

(1) Im Plan ist die Geschoßzahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Dachsaum und maximal zulässige Gesamthöhen.

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
1 G	4,50 m	5,50 m
2 G	8,25 m	9,75m
3 G	12,00 m	13,50 m
4 G	15,75 m	17,25 m
5 G	19,50 m	21,00 m

(2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:
+ 368,10m im Präzisionsnivellement
(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
(4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0°bis 10° zulässig.
(5) Flachdächer 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. Stiegenhäuser und Lifte.
(6) Technische Anlagen auf Dächern sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen und mindestens 2,50 m zurückzuversetzen.
(7) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mit Ausnahme der im Planwerk festgelegten Durchfahrts- bzw. Durchgangslichten mindestens 4,50 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
(2) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
(3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
(4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
(5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, PLATZFLÄCHEN

(1) Je 70 – 130 m² Nettonutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz in Tiefgaragen herzustellen. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenz-, Baufluchtlinien und Tiefgaragengrenzen oder innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten. Im Baufeld A sind maximal 5 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.
(2) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
(3) Tiefgaragen können allfällig Grundstücks- oder Baufeldgrenzen überschreiten.
(4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
(5) Je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
(6) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb des Gebäudes herzustellen.
(7) Die im Planwerk eingetragene Platzfläche dient ausschließlich der fußläufigen Erschließung des Baufeldes. Oberirdische PKW-Abstellplätze sind auf dieser Platzfläche unzulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

(1) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
(2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
(3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
(4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
(5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.

(6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken

(8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 nicht überschreiten, davon ausgenommen sind Zugangsbereiche im Baufeld B.

(9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

(10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

(1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,0 m² Fläche, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.

(2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 7,50 m) zulässig.

(3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausnahmen sind im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (zwingende Sicherheitserfordernisse) in nicht blickdichter Form zulässig.

(4) Müllsammelstellen und Müllräume sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien zu situieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

(2) Zubauten und Umnutzungen sind nicht zulässig

§ 11 INKRAFTTRETEN

(1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit [redacted] in Kraft.

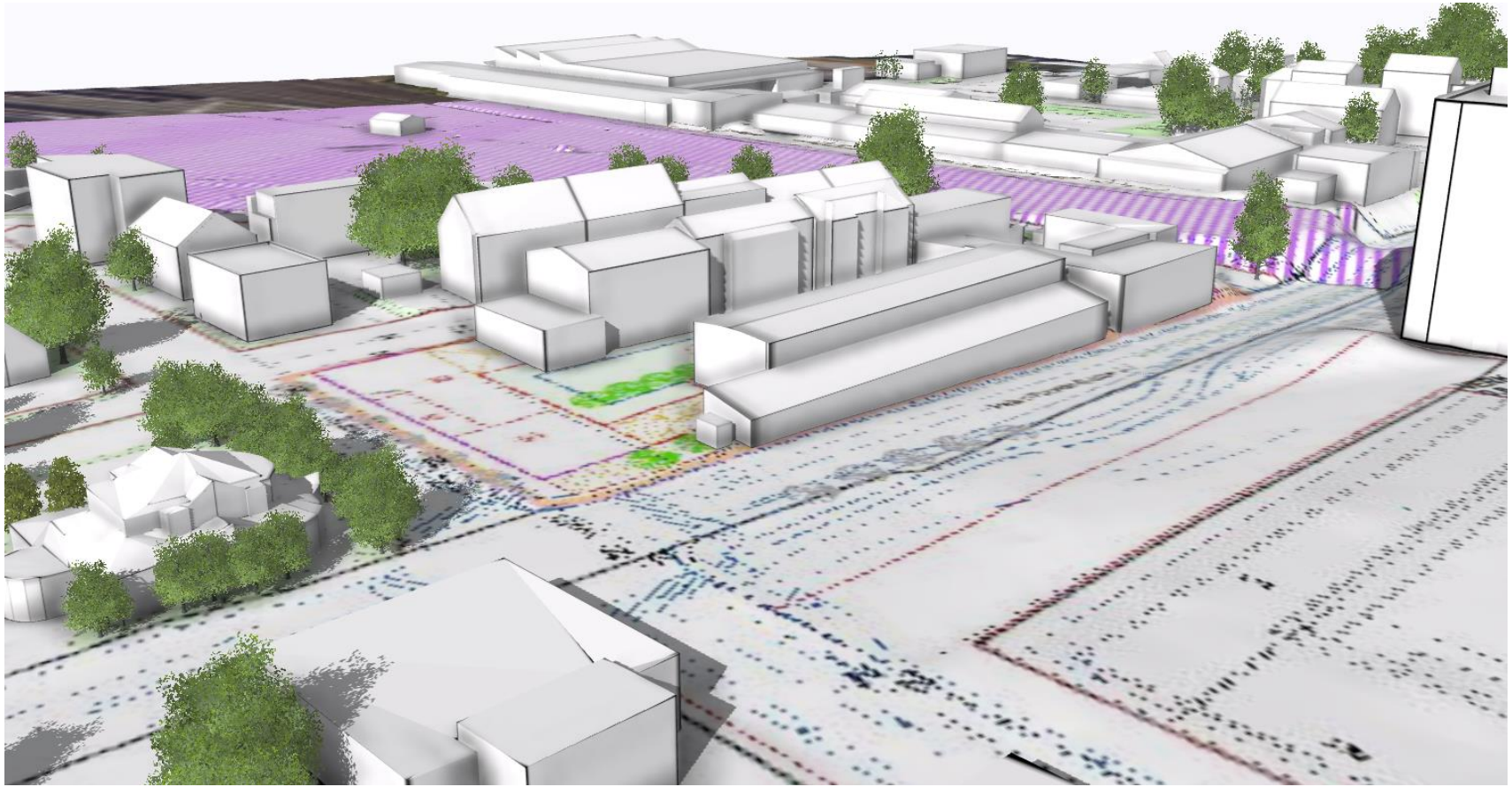
(2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

3D - Modell

„Bestand“



3D - Modell

„Städtebauliche Entwicklung“

3D - Modell

„Städtebauliche Entwicklung“

3D - Modell

„Städtebauliche Entwicklung“

3D - Modell

„Städtebauliche Entwicklung“

Einwendungsfrist bis

14. August 2025

A14 – STADTPLANUNGSAMT

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.

Danke und
auf Wiedersehen!