

Bürger:innen- information

11. September 2025

Auflage:

14.46.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Seidenhofstraße – Koloniegasse –
Königshoferstraße – Karl-Frisch-Gasse
– Straßganger Straße“

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr, Referatsleiterin,
Stadtplanung

DI Thomas Wagner-Bornik, Bearbeiter,
Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung



A14 – STADTPLANUNGSAMT

*Einwendungsfrist bis
18. September 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

Freitag, 8:00 – 12:30

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

A14 – STADTPLANUNGSAMT

BESPRECHUNGSTERMINE

Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik

Tel.: + 43 316 872 – 4715

E-Mail: 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

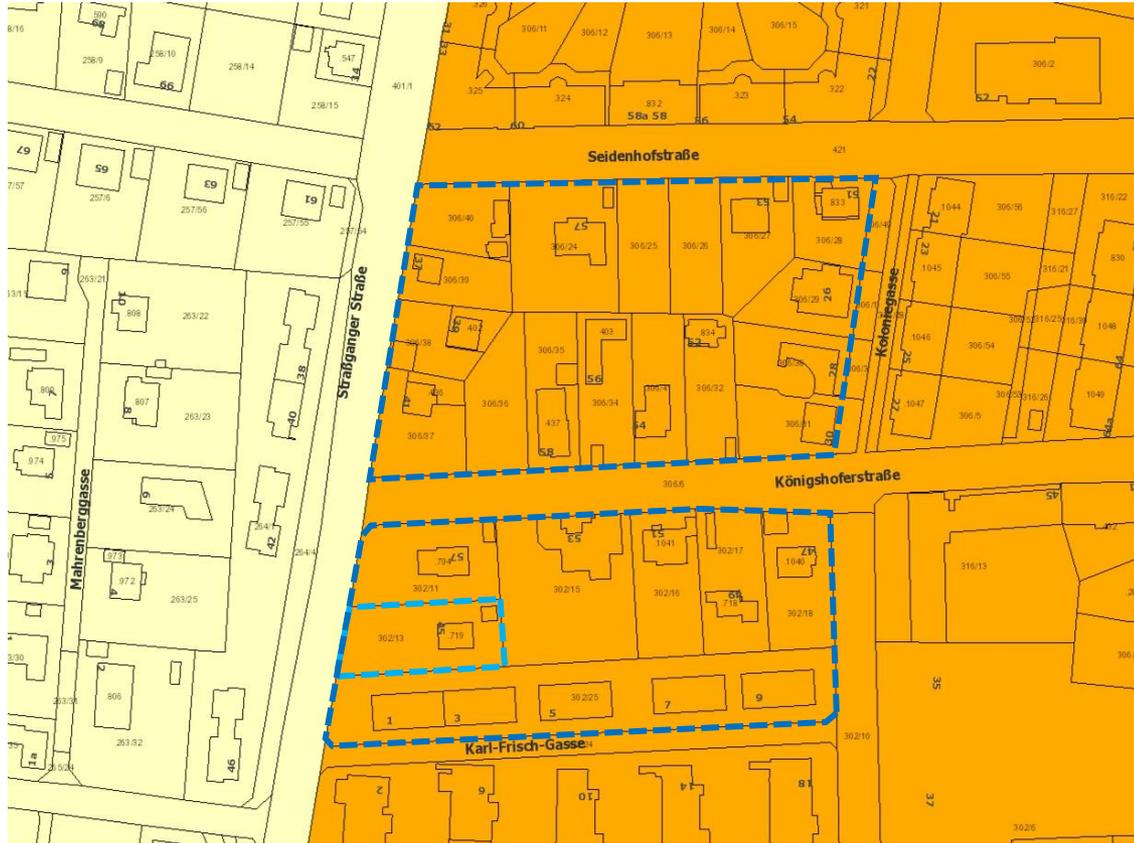
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



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 ungefähiger Lage**
- Grünverbindung**

Verkehr

- Bahn**
- Straßenbahn**
- Straßenbahn-Projekt**

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- 1 Altstadt und Vorstadt
- 2 Blockrandbebauung
- 3 Straßenrandbebauung
- 4 Vororte mit Zentrumfunktion
- 5 Geschoßbau
- 6 Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- 7 Villen viertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- 8 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- 9 Baugebiete im Grüngürtel
- 10 Betriebsgebiete
- 11 Öffentliche Einrichtungen
- 12 Entwicklungsbereiche
- 13 Dorfgebiete

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 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~~ (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet
- ~~KG~~ (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- ~~WR~~ (EA) Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- ~~WR~~ (EA) Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- ~~BAHN~~ (EA) Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet
- ~~KG~~ (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
- ~~BAHN~~ (EA) Nutzungsüberlagerung Bahn mit Gewerbegebiet
- GG Gewerbegebiet

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 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 m²**.

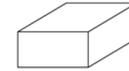
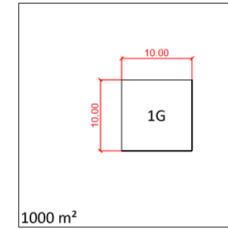
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



Grundstück hat **1000 m²**.

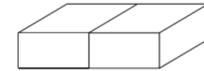
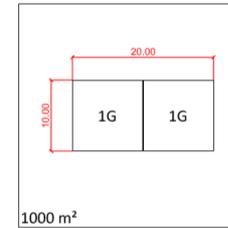
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Grundstück hat **1000 m²**.

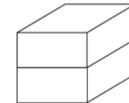
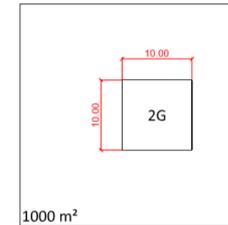
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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“

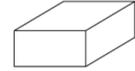
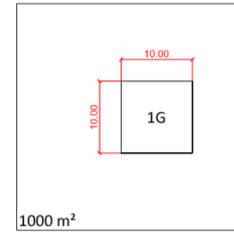
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



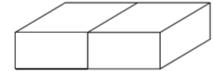
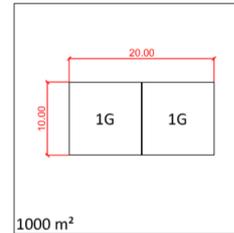
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

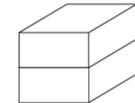
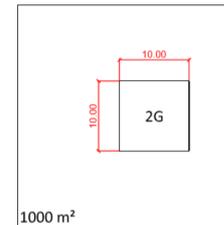
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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



Bebauungsplan (B):

-  **B 03.02.0r** BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
-  **B 05.24.0a** BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer)
-  BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
-  **B 04.16.0r** BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)
-  BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.46.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Auflage: 14.46.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Seidenhoferstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße –
Karl-Frisch-Gasse – Straßganger Straße“



14.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„SEIDENHOFSTRASSE – KOLONIEGASSE – KÖNIGSHOFERSTRASSE –
KARL-FRISCH-GASSE – STRASSGANGER STRASSE“

AS14 - 008/03/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches		
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ		
WA	Allgemeines Wohngebiet	
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte	
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	
FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ		
BEREICHSTYP:	2: Blockrandbebauung	
TEILRAUM:	12: Winterdorf - Reimhaus	
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
—	Baufuchtlinie	Bebauung
---	Baugrenzlinie	
---	Tiefgarrengrenze	
4G+PH	max. Geschosshöhe	
(G)	Straßenfuchtlinie	Verkehrflächen
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
●	Neue Laubbäumplanung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
●	Neue Laubbäumplanung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	
●	Neue Laubbäumplanung (im öffentlichen Gut)	
	zu erhaltende Bäume	
DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planlage Stadtvermessungsamt)		
■	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2024.10.)	
■	mit Hausnummer	
■	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)	
DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planlage Stadtvermessungsamt)		
○	Kreisdurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung	
○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsbereiches	
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsbereiches	
BEBAUUNGSPLAN 14.22.0 Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße Koloniegasse - Königshoferstraße		
RECHTSWIRKSAM: 18.07.2019		
WA 0,6-1,2		
STÄDTBAULICHE KENNGRÖSSEN Maßstab: 1:500		
Fläche des Planungsbereiches: 1042,00 m ²		
AS14 - 008/03/2023		
14.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF GRAZ		
Datum: Juni 2025		
Inhaltliche Bearbeitung: Dr. Thomas WAGNER-BÖHM		
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOBROVIC, Armin LANG		
AUFLAGE VON: BIS		
BECHLUS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
Projektname: 14.46.0 Bebauungsplan-Entwurf		
Bearbeiter: AS14 - 008/03/2023		
Modifiziert: 18.07.2019		

14.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"SEIDENHOFSTRASSE – KOLONIEGASSE – KÖNIGSHOFERSTRASSE –
KARL-FRISCH-GASSE – STRASSGANGER STRASSE"

A14 - 008623/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **2** - Blockrandbebauung

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf - Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Tiefgaragengrenze	
4G+PH	max. Geschoßanzahl	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumbepflanzung (im öffentlichen Gut)	
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

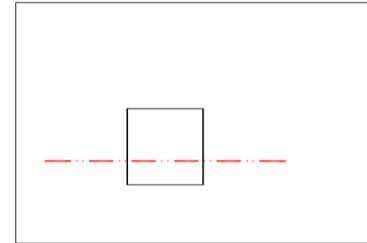
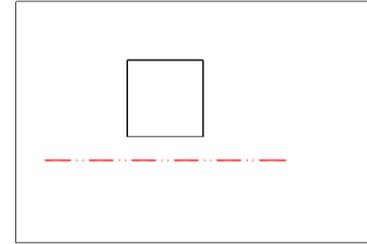
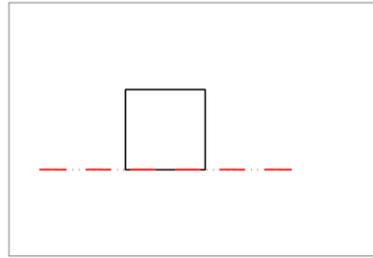
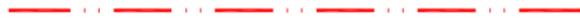
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2024.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

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

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

Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



14.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"SEIDENHOFSTRASSE – KOLONIEGASSE – KÖNIGSHOFERSTRASSE –
KARL-FRISCH-GASSE – STRASSGANGER STRASSE"

A14 - 008623/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: **2** - Blockrandbebauung

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf - Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Tiefgaragengrenze	
4G+PH	max. Geschoßanzahl	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumbepflanzung (im öffentlichen Gut)	
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

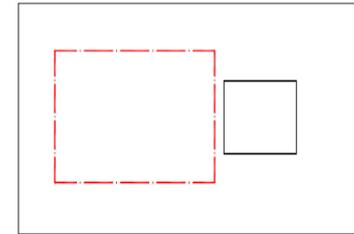
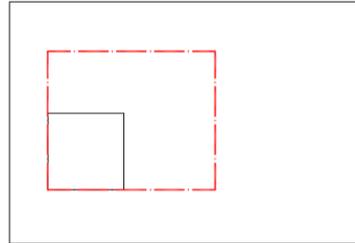
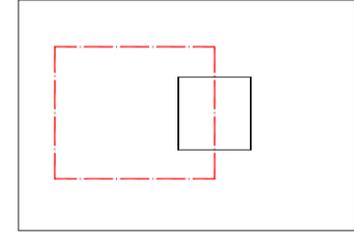
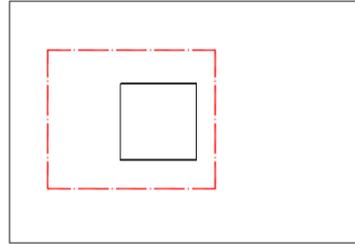
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2024.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

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

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

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

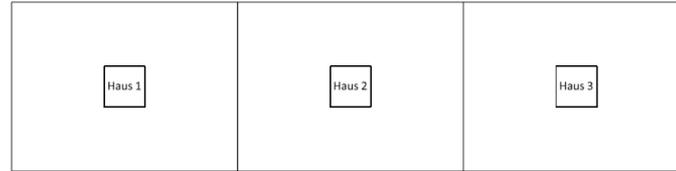


Fachbegriff:

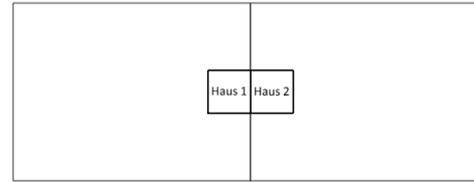
Bauweise

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

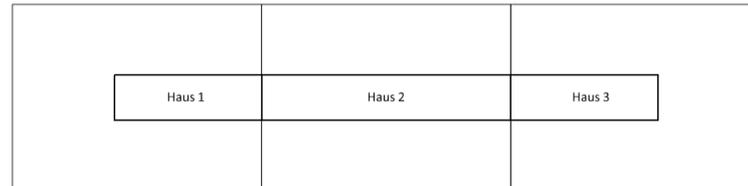
offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:



geschlossene Bauweise:



§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
3G + PH	max. 10,50 m	max. 14,00 m
4G + PH	max. 13,50 m	max. 17,00 m

- (2) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (1).
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (6) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (7) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (8) 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) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. Straßenseitige Balkone sind jeweils mit einer Tiefe von max. 1,50 m, einer Breite von max. 5,00 m, frei auskragend und zueinander versetzt über max. 20 % der straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei bestehenden Brandwänden ist auch ein geringerer Abstand sowie ein Anbauen von Balkonen an die seitlichen Nachbargrundgrenzen möglich.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Attika oder darüber sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 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.
Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind im Ausmaß von max. 50 m² zum Bestandsgebäude (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

3D – Modell

„Bestand“





3D – Modell

„Ausbau Phase 1“



3D – Modell

„Ausbau Phase 2“



3D – Modell

„Bestand“



3D – Modell

„Ausbau Phase 1“



3D – Modell

„Ausbau Phase 2“



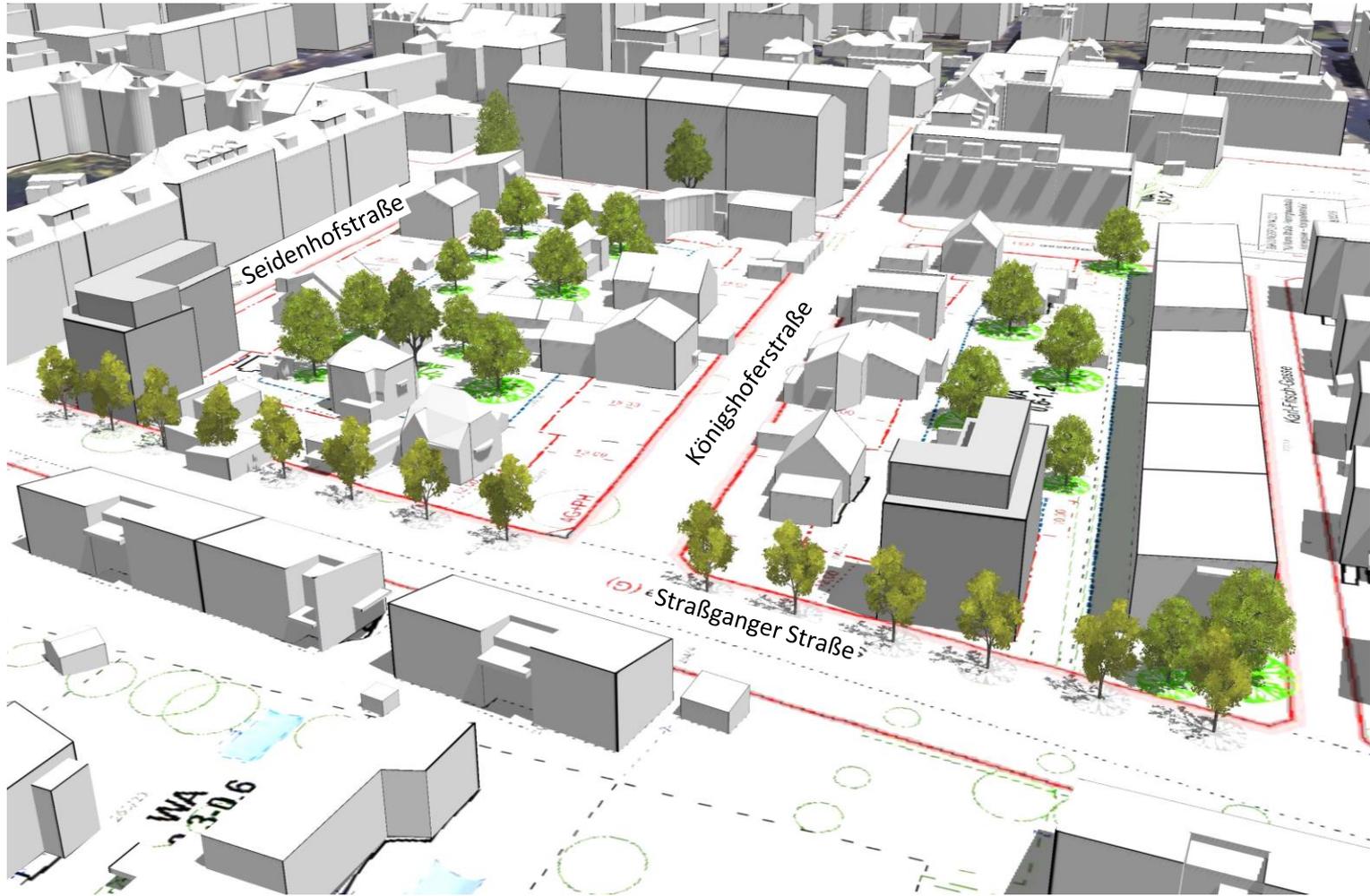
3D – Modell

„Bestand“



3D – Modell

„Ausbau Phase 1“



3D – Modell

„Ausbau Phase 2“



*Einwendungsfrist bis
18. September 2025*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00

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

*Danke und
auf Wiedersehen!*

