

Bürger:innen- information 26. November 2025

Auflage-ENTWURF:
04.46.0 Bebauungsplan
„Alte Poststraße 87-107“

Dⁱⁿ Elisabeth Mahr, Referatsleiterin
Bebauungsplanung, Stadtplanungsamt
Dⁱⁿ Vanessa Bauer, Referentin,
Stadtplanungsamt

www.graz.at/stadtplanung



*Einwendungsfrist bis
25. Dezember 2025
(verlängert bis
29. Dezember 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

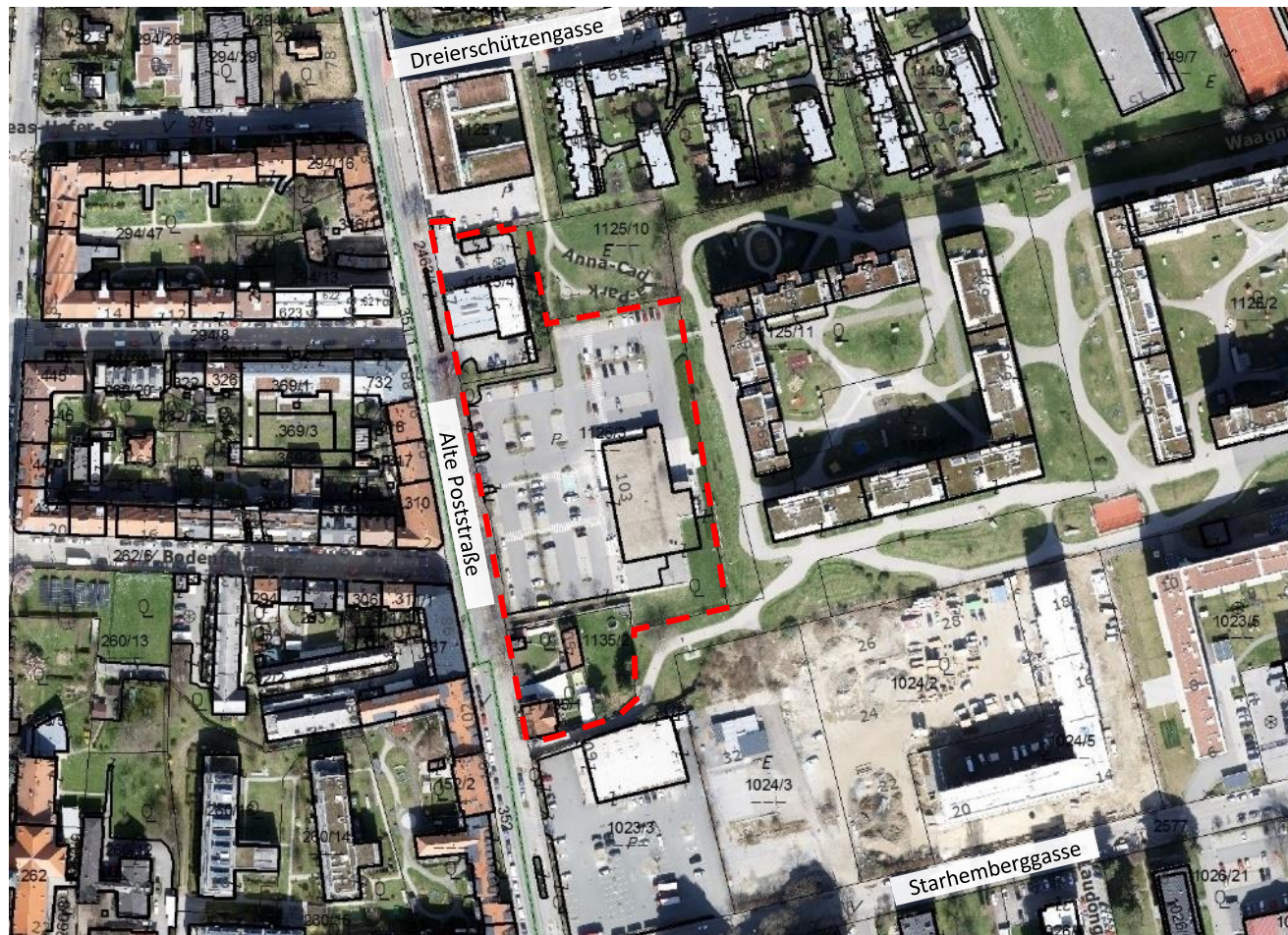
Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Tel.: + 43 316 872 – 4710

E-Mail: vanessa.bauer@stadt.graz.at

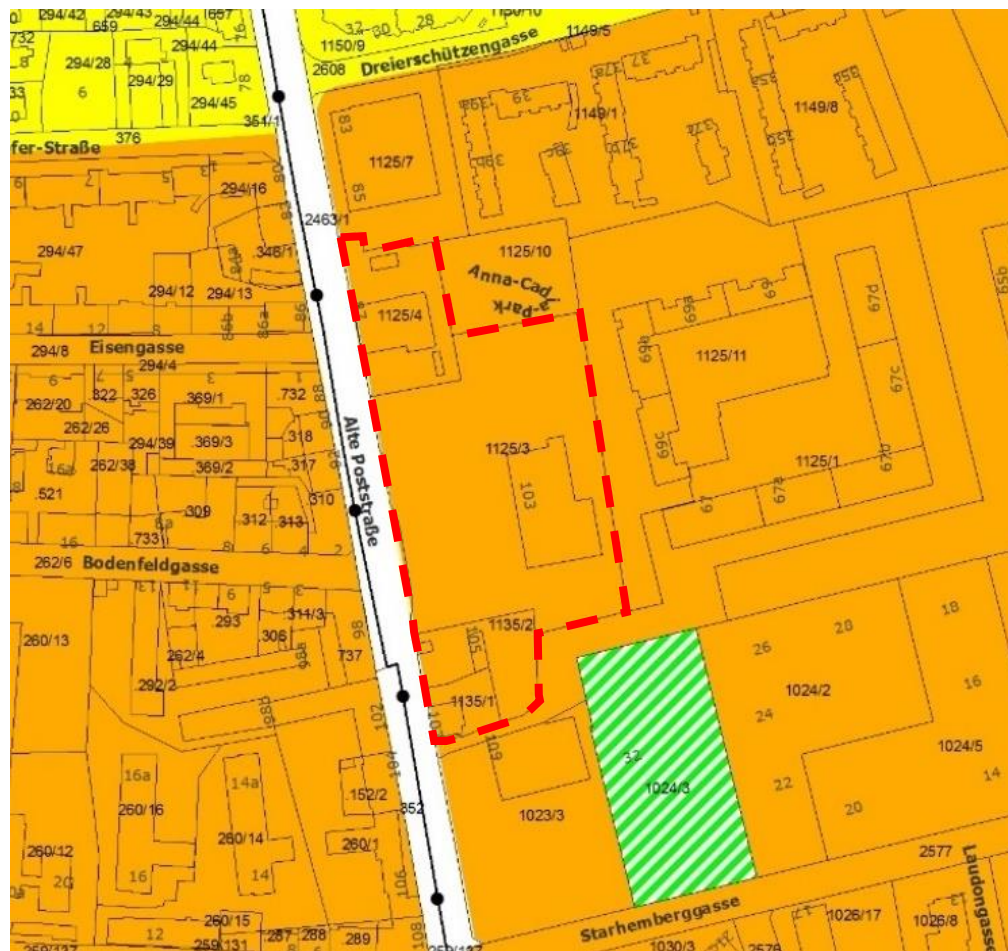
**Zur Beantwortung Ihrer Einwendung geben Sie bitte Ihre
Postadresse bekannt!**



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

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 ungefährrer Lage
- Grünverbindung

Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Baugebungsplangebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

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

4.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH



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)

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

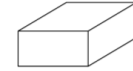
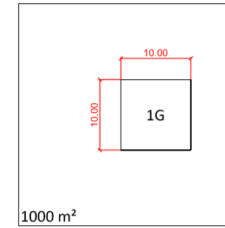
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

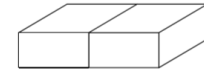
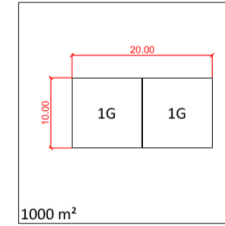


Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,
und 1 Geschoss (1G) und
hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

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

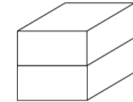
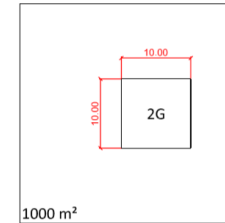


Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,
und 2 Geschosse (2G) und
hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

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



Fachbegriff:

Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche“

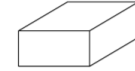
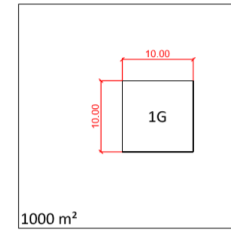
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



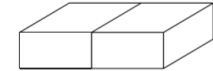
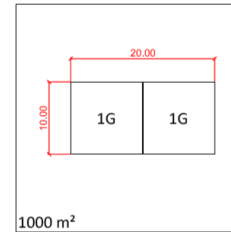
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

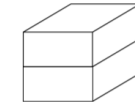
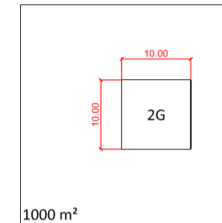
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

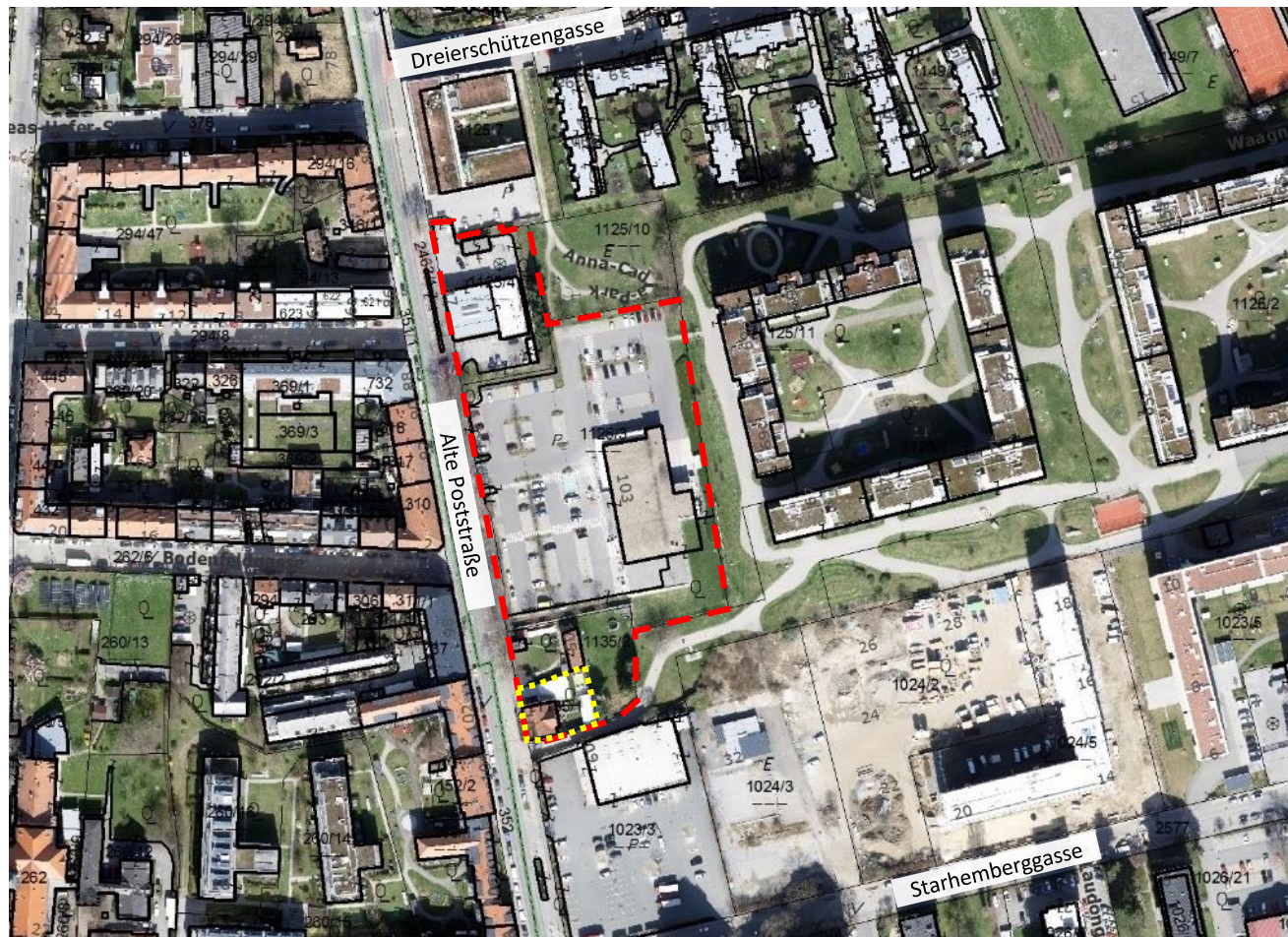
und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **100 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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





Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die gelb punktierte Umrandung das Grundstück der Antragstellerin (Lindengasse 19).



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, Blick in nördliche Richtung.
Die gelb punktierte Umrandung markiert das Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in).

04.46.0 Bebauungsplan-Entwurf „Alte Poststraße 87-107“



04.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"ALTE POSTSTRASSE 87-107"

A14 - 008645/2025

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
	Katastralgemeindegrenze

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN: S - Geschloßen

TEILRAUM: 13 - Lagerberg - Alte Poststraße

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie	Bebauung
Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
mind. 3G - max. 5G +PH/DG	
keine Wohnnutzung im EG	
Baufeld	Freiflächen
Baufeldbezeichnung	
Gehweg (ungefähre Lage)	Verkehrsflächen
Straßenfluchtlinie	
Gemeindestraße	Freiflächen
Freifläche	
zu erhaltende Bäume	Freiflächen
zu erhaltende Baumgruppe	
Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Gebäudebestand (Kataster-Stichtagsdaten: 2025.04) 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

Fläche des Planungsgebietes ca. 14160,74 m²

Maßstab: 1:1.000

04.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

GRAZ

"ALTE POSTSTRASSE 87-107"

A14 - 008645/2025
Datum: September 2025
Technische Bearbeitung: Dr. Verena BAUER
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOBROCH, Ulrike WILFING
AUSGABE VON: HT
BESCHLUSS DER GEMEINDERÄTIN VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:

Signiert von	Inniger Bernhard
Datum/Zeit	2025-09-30T11:28:44+02:00
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification

04.46.0 Bebauungsplan-Entwurf „Alte Poststraße 87-107“



04.46.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"ALTE POSTSTRASSE 87-107"

A14 - 008645/2025

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
	Katastralgemeindegrenze

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN:	5 - Geschosshau
TEILRAUM:	13 - Eggenberg - Alte Poststraße

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

---	Baugrenzlinie	Bebauung
---	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
mind. 3G - max. 5G +PH/DG	mindest - maximale Geschosanzahl + Penthouse / Dachgeschoss	
	keine Wohnnutzung im EG	
	Baufeld	Verkehrsflächen
(A)	Baufeldbezeichnung	
.....	Gehweg (ungefähre Lage)	
---	Straßenfluchtlinie	Freiflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	
	zu erhaltende Bäume	
	zu erhaltende Baumgruppe	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsmat)

	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.04) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsmat)

	Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 14160,74 m²

Maßstab: 1:1.000



04.27.0 Bebauungsplan

"Starhembergasse"
Datum der Rechtswirksamkeit: 05.

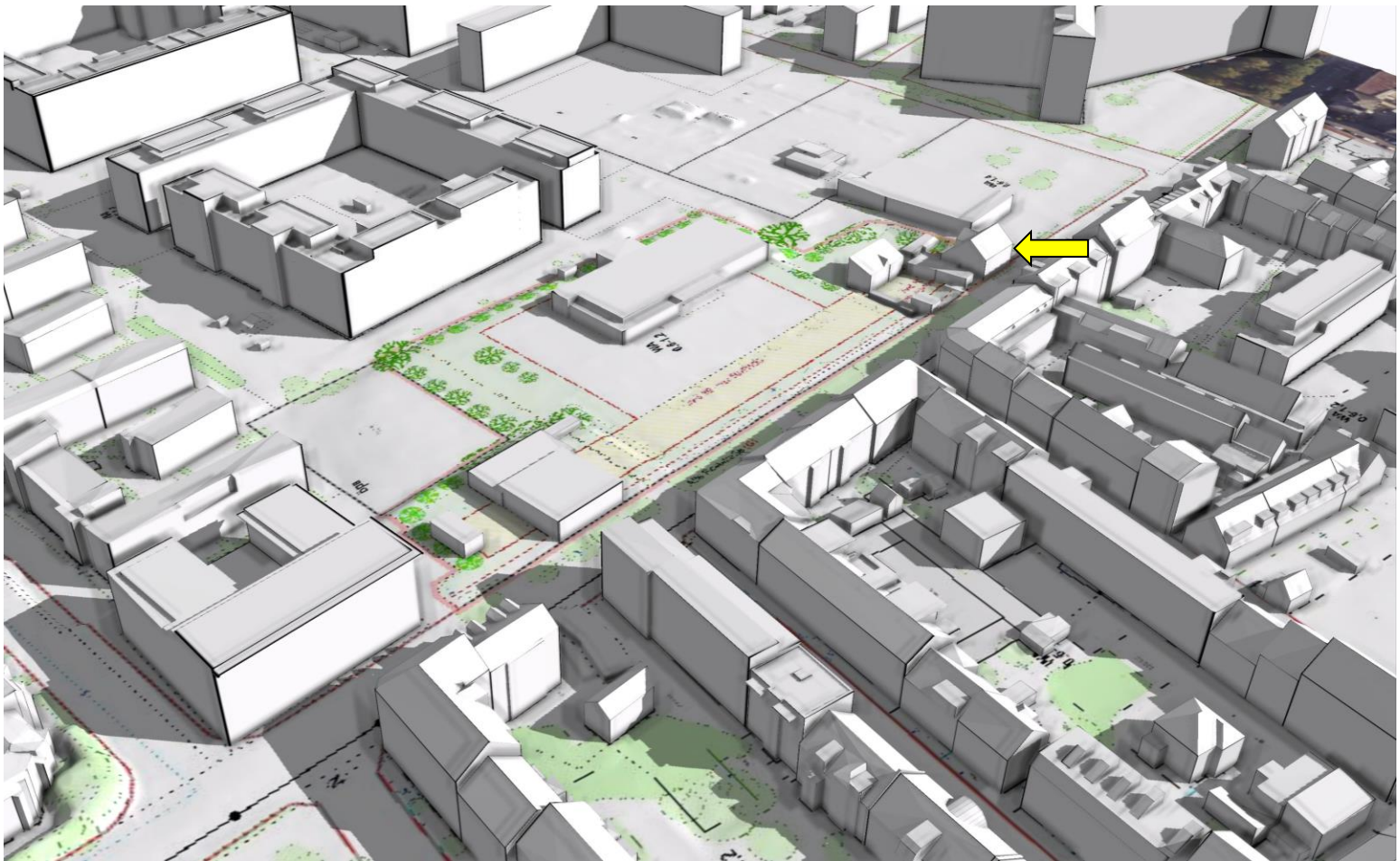
0,6-1,4

1.09.0 Bebauungsplan

oderfeldgasse - Vinzenzgasse - Eisengasse - Alte Poststraße"
atum der Rechtswirksamkeit: 23.02.2012

Bebauungsplan

algasse - Vinzenzgasse - Bodenfeldgasse - Alte Poststraße, 1. Änderung"
der Rechtswirksamkeit: 06.10.2011



3D Darstellung – Bestandssituation: Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in).



3D Darstellung – Bestandssituation mit Bestandsbäumen: Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in).



3D Darstellung Variante 1: Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in) mit maximal 4 Geschossen mit Penthouse, mit gelbem Pfeil markiert.



3D Darstellung Variante 2: Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in) mit maximal 4 Geschossen mit Satteldach, mit gelbem Pfeil markiert.



3D Darstellung Variante 2: Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in) mit maximal 4 Geschossen mit Satteldach, mit gelbem Pfeil markiert. Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 103“ mit maximal 5 Geschossen und straßenseitig mit Satteldach, mit blauen Pfeilen markiert.



3D Darstellung Variante 2: Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in) und auf dem Grundstück „Alte Poststraße 103“ mit Bestandsbäumen.



3D Darstellung Variante 2: Mögliche Bebauung auf dem Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in) und auf dem Grundstück „Alte Poststraße 103“ mit Bestandsbäumen und neuen Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs.

§ 2 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Es wird gemäß dem Planwerk ein Bauplatz (Bauplatz A) festgelegt.
Der Bauplatz besteht aus mehreren Grundstücken.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1125/9 und 1135/1 KG Lend.
- (3) Der Bauplatz A ist folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz

Bauplatz A

Nettobauplatzfläche

ca. 634 m²

- (4) Für den Bauplatz A gilt: die offene oder die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 1135/2 KG Lend.
Für das Grundstück 1135/2 KG Lend gilt: die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.
Für das Grundstück 1125/3 KG Lend gilt straßenseitig die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise und hofseitig die offene Bebauungsweise.
Für das Grundstück 1125/4 KG Lend gilt die offene Bebauungsweise und die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 1125/3 KG Lend.
- (5) In den im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (6) Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, straßennah und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Pro Bauplatz darf eine Fläche von maximal 40 % unterbaut, überbaut und versiegelt werden.
- ~~(3) PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind nicht zulässig.~~
- (4) Ladezonen für gewerbliche Nutzungen und dergleichen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien gebäudeintegriert zulässig.
- (5) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 64 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (6) Die Zufahrten sind ausschließlich über die Alte Poststraße zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Baumfällungen im öffentlichen Gut für Zufahrten sind unzulässig.
- (9) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.400 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (11) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (12) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (13) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (14) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

**Einwendungsfrist bis
25. Dezember 2025
(verlängert bis
29. Dezember 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!

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Tel.: + 43 316 872 – 4710

E-Mail: vanessa.bauer@stadt.graz.at

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

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!*

