

# Bürger:innen- information

## 1. Dezember 2025

Entwurfauflage:

06.24.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Brockmanngasse –

Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“

DI Bernhard Inninger, Leiter des Stadtplanungsamtes

DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl, Referentin Bebauungsplanung

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



Einwendungsfrist bis  
**22. Jänner 2026**

## **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!**

**Bearbeiterin: DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl**

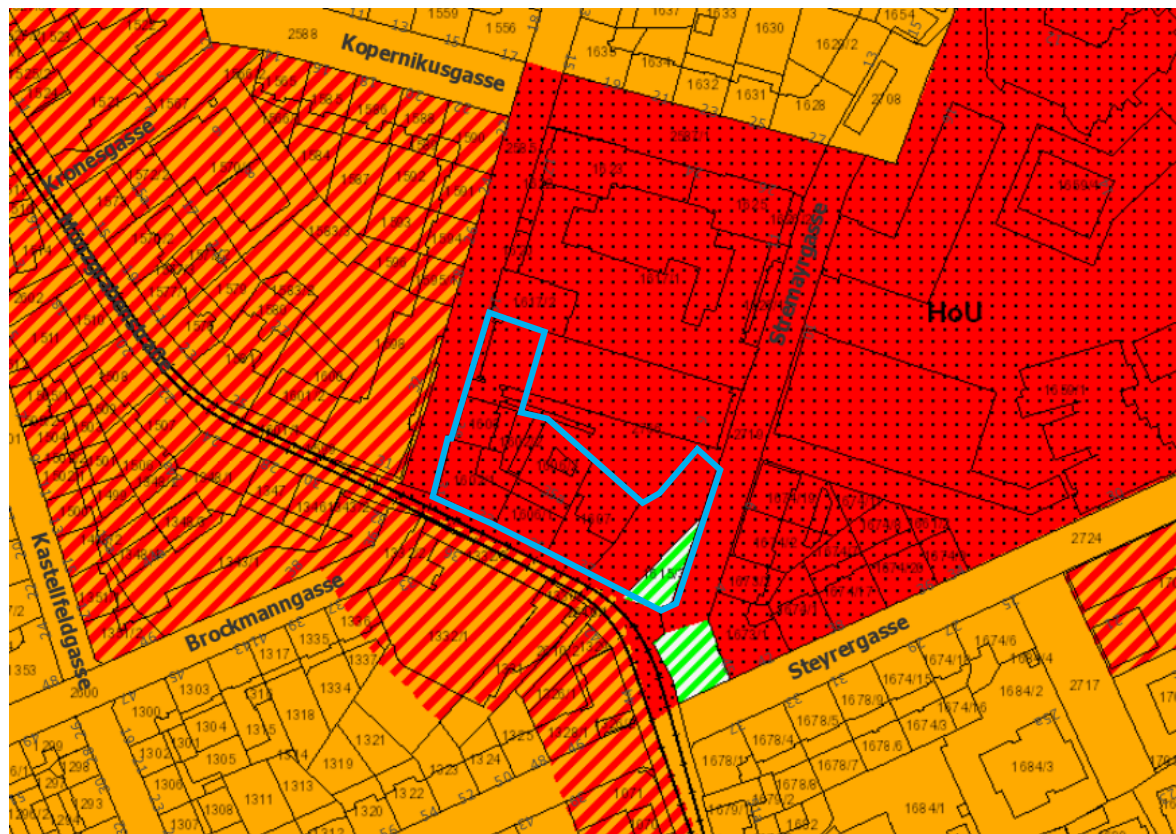
Tel.: + 43 316 872 – 4714

[martina.weinzettl@stadt.graz.at](mailto:martina.weinzettl@stadt.graz.at)





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



- 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 ungefährer Lage
  - Grünverbindung
- Verkehr
- Bahn
  - Straßenbahn
  - Straßenbahn-Projekt

Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich einer *überörtlich bedeutsamen Einrichtung (Hochschule, Universität)* und im *ZENTRUM* gem. § 12 STEK 4.0. Ein Teilbereich ist als *Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie* ausgewiesen.

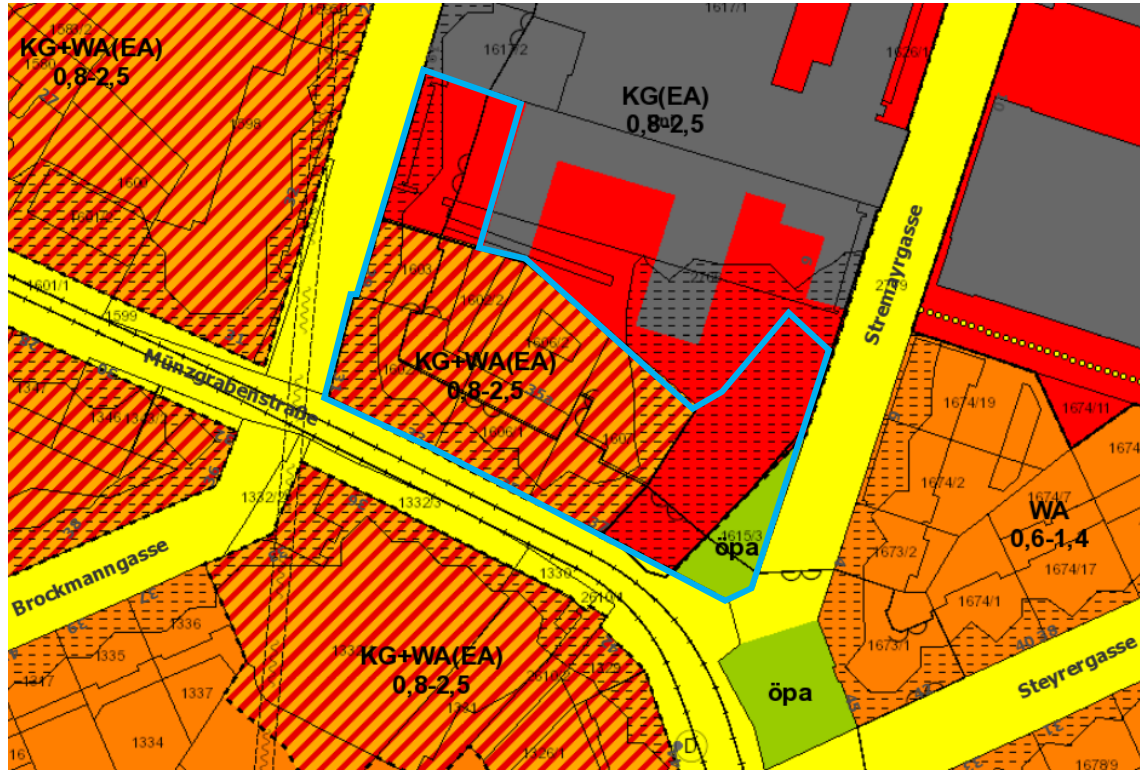


Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereichstyp § 4 Abs. „Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini.

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 blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Das Planungsgebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 4.0 der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018) in einer Nutzungsüberlagerung aus „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im Bereich einer „öffentlichen Parkanlage“ sowie in Teilen im „Sanierungsgebiet Lärm“. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 2,5.

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

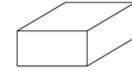
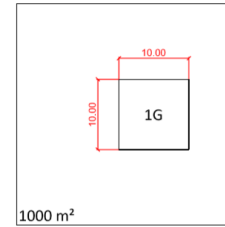
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

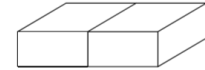
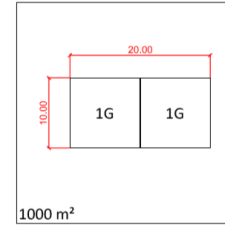


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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

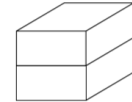
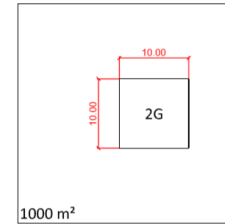


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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





## Fachbegriff:

## Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

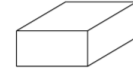
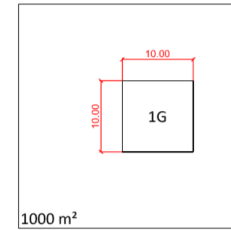
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



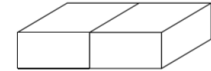
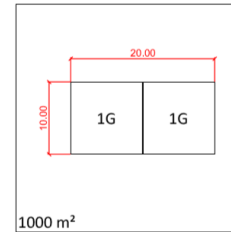
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

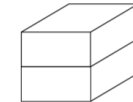
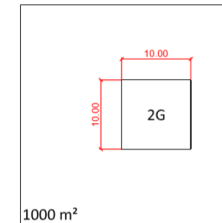
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

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

Bebauungsgradberechnung:

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



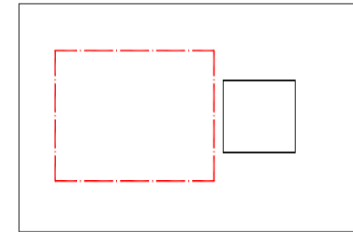
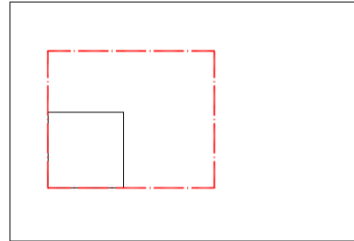
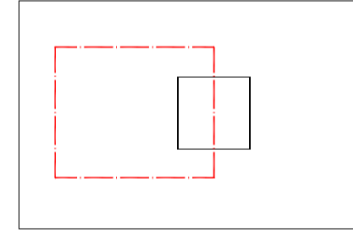
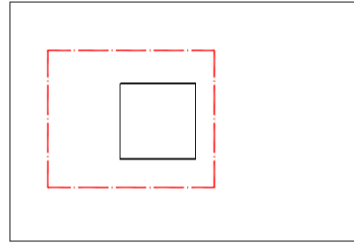




<div>06.24.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</div> <div>"BROCKMANNASSE – MÜNZGRABENSTRASSE – STREMAIRGASSE"</div> <div>AS4 - 070724/2017</div>	
<div><div></div>Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches</div>	
<div>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</div>	
<div><div>KG (EA)</div><div>KG+WA (EA)</div></div>	<div><div>Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenauschluss</div><div>Allgemeines Wohngebiet</div></div>
<div><div>58 - 25</div><div>opa</div></div>	<div><div>Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte</div><div>Öffentliche Parkanlage</div></div>
<div><div></div>Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien</div>	
<div><div></div>Denkmalschutzes Gebäude/Bauwerk</div>	
<div><div></div>Altstadtschutzzone 3</div>	
<div>FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</div>	
<div>BEREICHSTYPEN:</div>	
<div><div>0</div>Eignungszone STK 4.0</div>	
<div><div>2</div>Blockrandbebauung</div>	
<div>TEILRAUM:</div>	
<div><div>2</div>Gründerzeitbel Gerdorf - St. Leonhard - Jakomini</div>	
<div>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</div>	
<div><div></div>Baufuchlinie</div>	<div>Bebauung</div>
<div><div></div>Baugrenzlinie</div>	
<div><div></div>Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</div>	
<div><div>GH max.: 25,00m</div><div>Geshl. max.: 30,00m</div></div>	
<div><div></div>max. Geschloßanzahl</div>	
<div><div></div>max. Gesamthöhe</div>	<div>Freiflächen</div>
<div><div></div>keine Wohnnutzung im EG</div>	
<div><div></div>Platz</div>	
<div><div></div>Strassenfuchlinie</div>	
<div><div>(G)</div>Gemeindestrasse</div>	
<div><div></div>Freifläche</div>	<div>Verkehrsflächen</div>
<div><div></div>Grünfläche</div>	
<div><div></div>zu erhaltende Bäume</div>	
<div><div></div>zu erhaltende Bäume (im öffentlichen Gut)</div>	
<div><div></div>Neue Laubbäumflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)</div>	
<div>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)</div>	
<div><div></div>Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten: 2023.04)</div>	<div>mit Hausnummer</div>
<div><div></div>Gebäudebestand (Luftbildauswertung)</div>	
<div>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)</div>	
<div><div></div>Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung</div>	<div>Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes</div>
<div><div></div>Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes</div>	
<div>STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN</div>	
<div><div>Fläche des Planungsgebietes ca. 4375,9 m²</div></div>	<div><div>Maßstab: 1:1.000</div><div></div></div>
<div>06.24.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</div>	
<div>"BROCKMANNASSE – MÜNZGRABENSTRASSE – STREMAIRGASSE"</div>	
<div>AS4 - 070724/2017</div>	
<div>Datum: November 2023</div>	
<div>inhaltliche Bearbeitung: EOD Martina WEINZETTL</div>	
<div>logische Bearbeitung: Ulrike WEISFANG</div>	
<div>AUFLAGE: VORLAGE</div>	
<div>BECHLUS DES GEMEINDERATES VOM</div>	
<div>RECHTSPRECHUNG AN:</div>	
<div><div>Signiert von</div><div></div></div>	<div>Inninger Bernhard</div>
<div><div>Datum/Zeit</div><div></div></div>	<div>2023-10-27T17:52:16+01:00</div>
<div><div>PrüfInformation</div><div></div></div>	<div><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a></div>

*Fachbegriffe:*

*Baugrenzlinie*



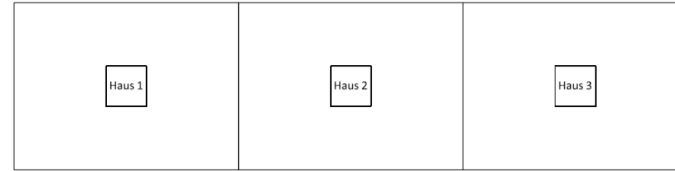


## Fachbegriff:

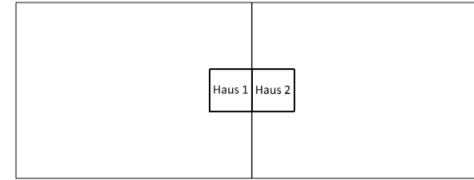
### Bauweise

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

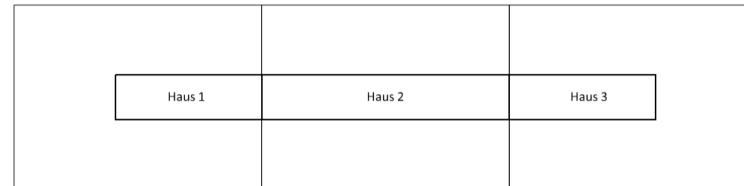
*offene Bauweise:*








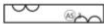







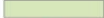



*gekuppelte Bauweise:*



*geschlossene Bauweise:*





06.24.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF		
"BROCKMANNGASSE – MÜNZGRABENSTRASSE – STREMAYRGASSE"		
A14 - 070724/2017		
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches	
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ		
	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss	
	Allgemeines Wohngebiet	
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte	
öpa	öffentliche Parkanlage	
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	
	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk	
	Altstadtschutzzone 3	
FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ		
BEREICHSTYPEN:	0 - Eignungszone STEK 4.0	
	2 - Blockrandbebauung	
TEILRAUM:	2 - Gründerzeitviertel Geidorf - St. Leonhard - Jakomini	
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH. max.: 25,00m	max. Geschößanzahl	
GesH. max.: 30,00m	max. Gesamthöhe	keine Wohnnutzung im EG
	keine Wohnnutzung im EG	
	Platz	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume	
	zu erhaltende Bäume (im öffentlichen Gut)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittlere Krone (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

*Einwendungsfrist bis*  
**22. Jänner 2026**

**Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:**

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

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto: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!*

