

# Bürger:innen- information 1. Dezember 2025

Entwurfsaufgabe:

06.24.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Brockmanngasse –

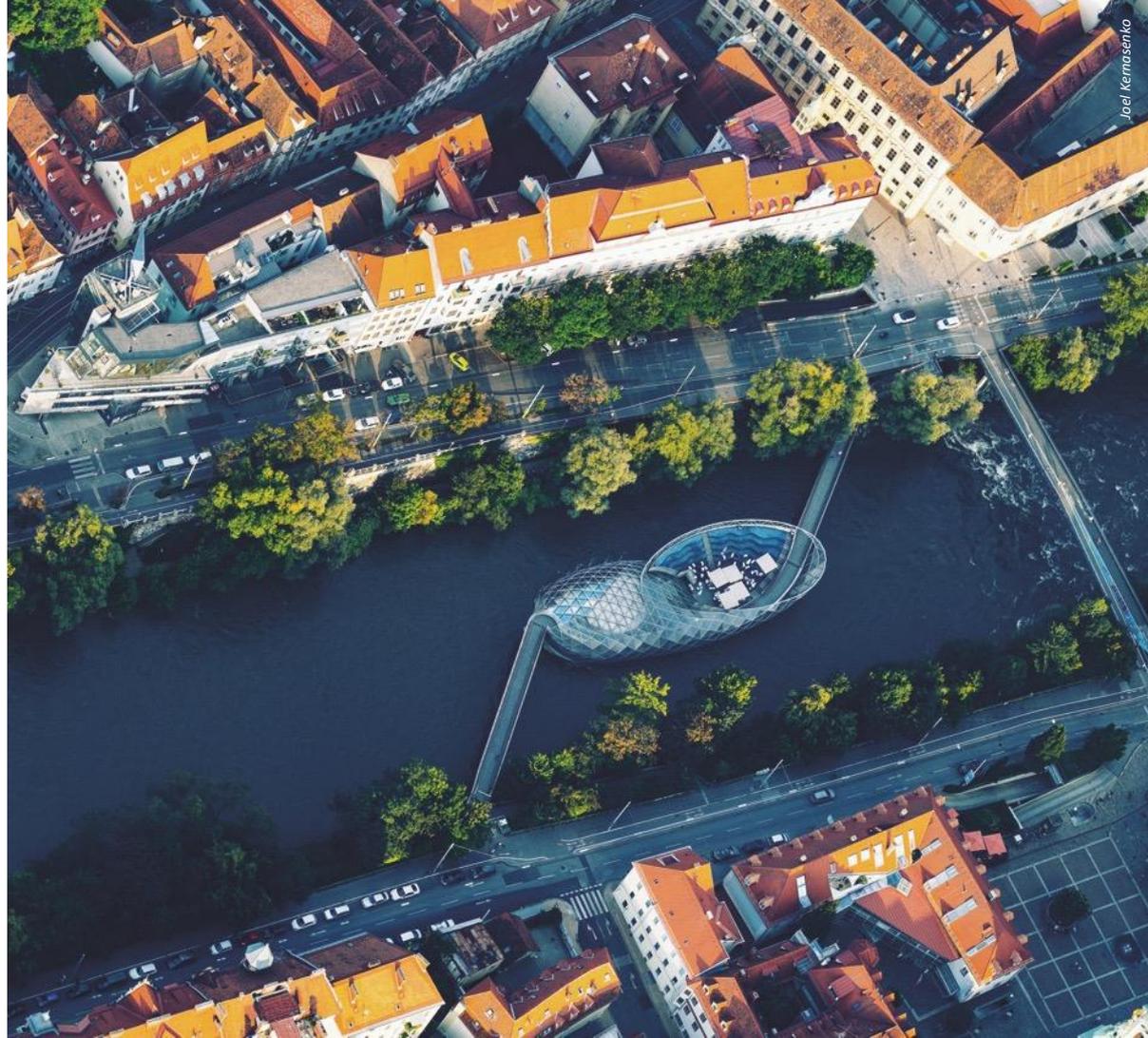
Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“

DI Bernhard Inninger, Leiter des Stadtplanungsamtes

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

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

GRAZ



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](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.**

# BESPRECHUNGSTERMINE

## A14 - STADTPLANUNGSAMT

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

**Terminvereinbarung notwendig!**

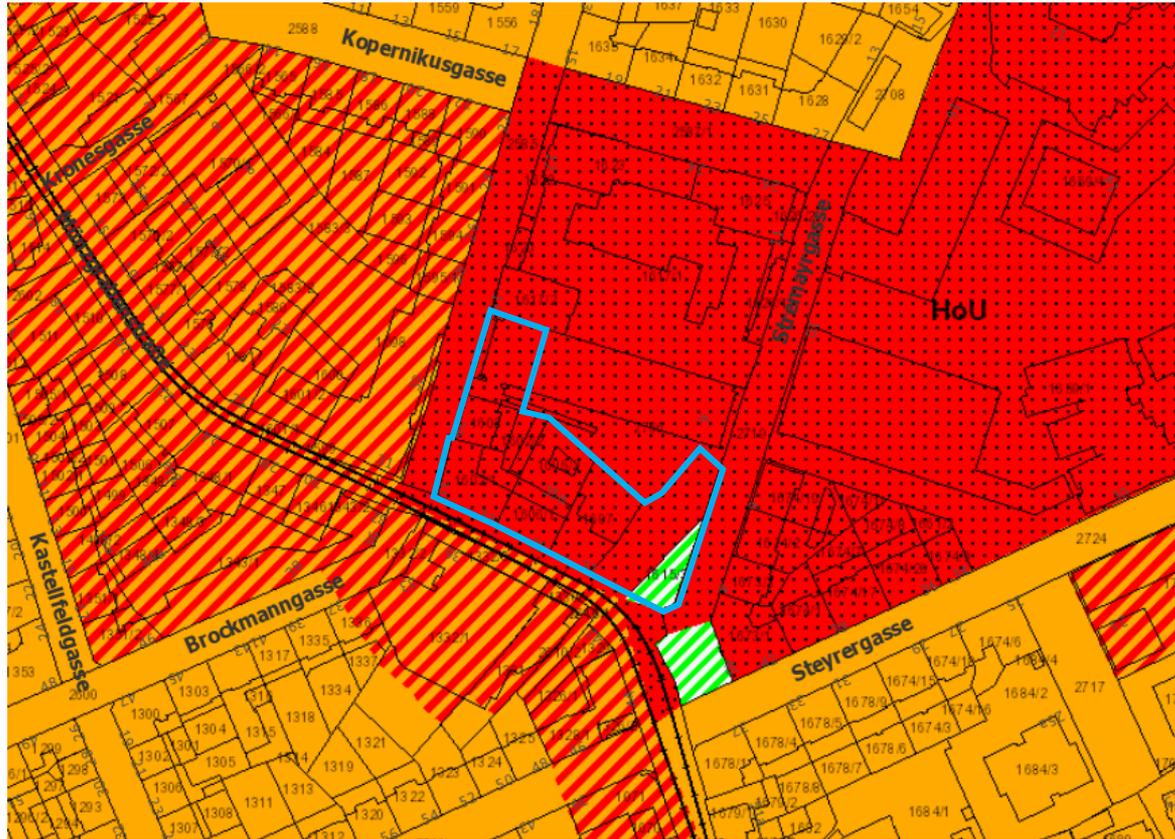
**Bearbeiterin: DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl**

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.



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.

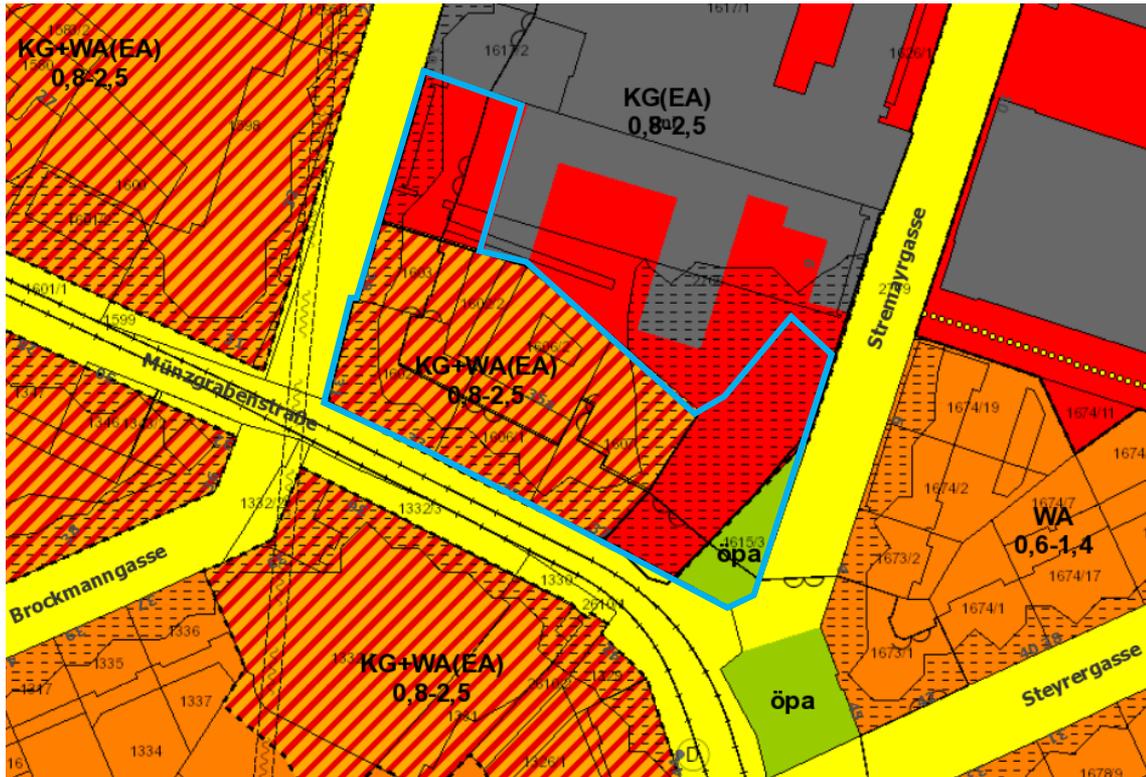
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- 1 Altstadt und Vorstadt
- 2 Blockrandbebauung
- 3 Straßenrandbebauung
- 4 Vororte mit Zentrumfunktion
- 5 Geschößbau
- 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

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
- Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet
- Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet
- Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
- 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>**.

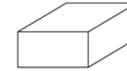
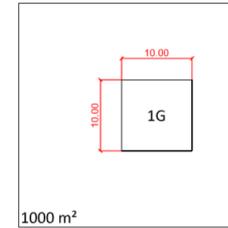
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



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

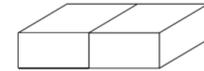
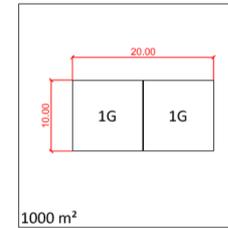
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



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

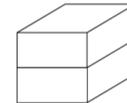
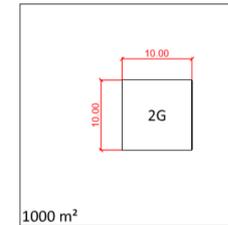
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

hat somit eine Fläche von **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



## Fachbegriff:

## Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

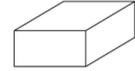
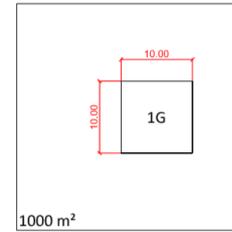
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



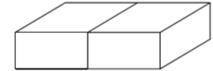
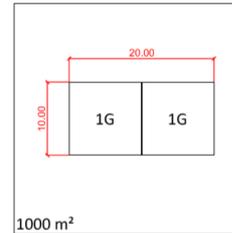
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

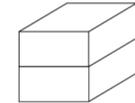
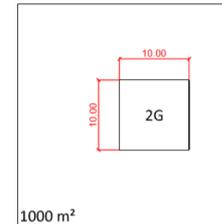
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

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

Bebauungsgradberechnung:

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



# Auflage: 07.34.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Alfaharweg“ 3D Darstellung





**06.30.0 Bebauungsplan**  
 "Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmannsgasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 12.05.2022

**06.13.0 Bebauungsplan**  
 "Brockmannsgasse – Münzgrabenstraße –  
 Schießtalgasse – Kastellidlgasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 08.10.2009

### 06.24.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

**"BROCKMANNSGASSE – MÜNZGRABENSTRASSE – STREMAIRGASSE"**  
 AS4 - 070724/2017

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>KG (EA)</b>	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
<b>KG+WA (EA)</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>58-25</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
<b>opa</b>	öffentliche Parkanlage
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Altstadtschutzzone 3

---

**FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ**

**BEREICHSTYPEN:** 0 - Eignungssone STK 4.0, 2 - Blockrandbebauung

**TEILRAUM:** 2 - Gründerzeitviertel Genörf. St. Leonhard - Jakomini

---

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

	Baufußlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	GH max.: 25,00m Gesh. max.: 30,00m	
	keine Wohnnutzung im EG	Bebauung
	Platz	
	Straßenfußlinie	Verkehrsflächen
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume	
	zu erhaltende Bäume (im öffentlichen Gut)	
	Neue Laubbäumflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten: 2025.04) mit Hausnummer  
 Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umkreis aus Luftbilddarstellung  
 Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes  
 Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

---

**STÄDTBEAULICHE KENNGRÖßEN** Maßstab: 1:1.000  
 Fläche des Planungsgebietes ca. 4375,9 m<sup>2</sup>

---

**06.24.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **GRAZ**  
**"BROCKMANNSGASSE – MÜNZGRABENSTRASSE – STREMAIRGASSE"**

AS4 - 070724/2017

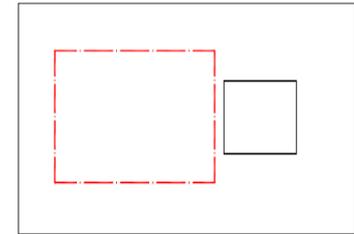
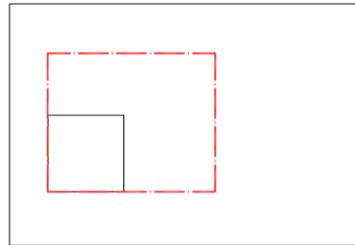
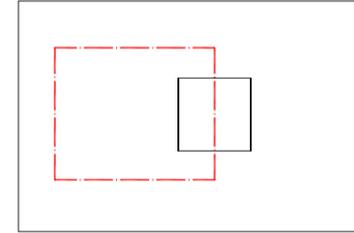
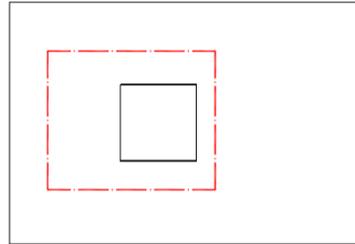
Datum: November 2023  
 inhaltliche Bearbeitung: **GGP** Martina WEINZEL  
 digitale Bearbeitung: **UR** Ulrike WEINLING  
 AUFLAGE: VORAB  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM  
 RECHTSPRECHUNG AB:

---

**Signiert von:** Inesinger Bernhard  
**Datum/Zeit:** 2025-10-27 11:52:16+01:00  
**PrüfInformation:** <https://sign.app.graz.at/signature-verification>

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

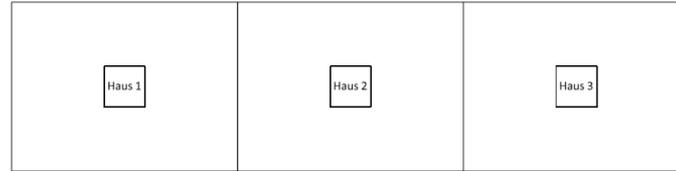


## Fachbegriff:

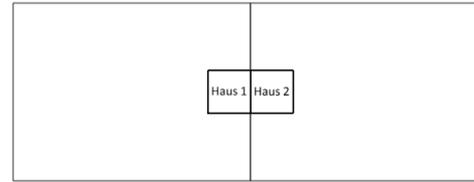
### Bauweise

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

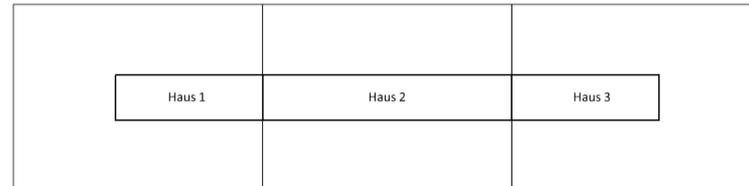
*offene Bauweise:*



*gekoppelte 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	
<b>KG (EA)</b>	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
<b>KG+WA (EA)</b>	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

---	Baufuchtlinie	
---	Baugrenzlinie	
---	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH max.: 25,00m	max. Geschoßanzahl	Bebauung
GesH max.: 30,00m	max. Gesamthöhe	
■	keine Wohnnutzung im EG	
■	Platz	
---	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
■	Freifläche	
■	Grünfläche	
●	zu erhaltende Bäume	Freiflächen
●	zu erhaltende Bäume (im öffentlichen Gut)	
●	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkrönig (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!*

