

Bürger:innen- information

03. Februar 2025

Auflage - Entwurf:
17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„ Gradnerstraße –
Aufschließungsgebiet XVII.13“

DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter Stadtplanung

DI Andreas Roschitz, Referent Bebauungsplanung

www.graz.at/stadtplanung



Einwendungsfrist bis
24. Februar 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.**

A14 - STADTPLANUNGSAMT

BESPRECHUNGSTERMINE

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

Terminvereinbarung notwendig!

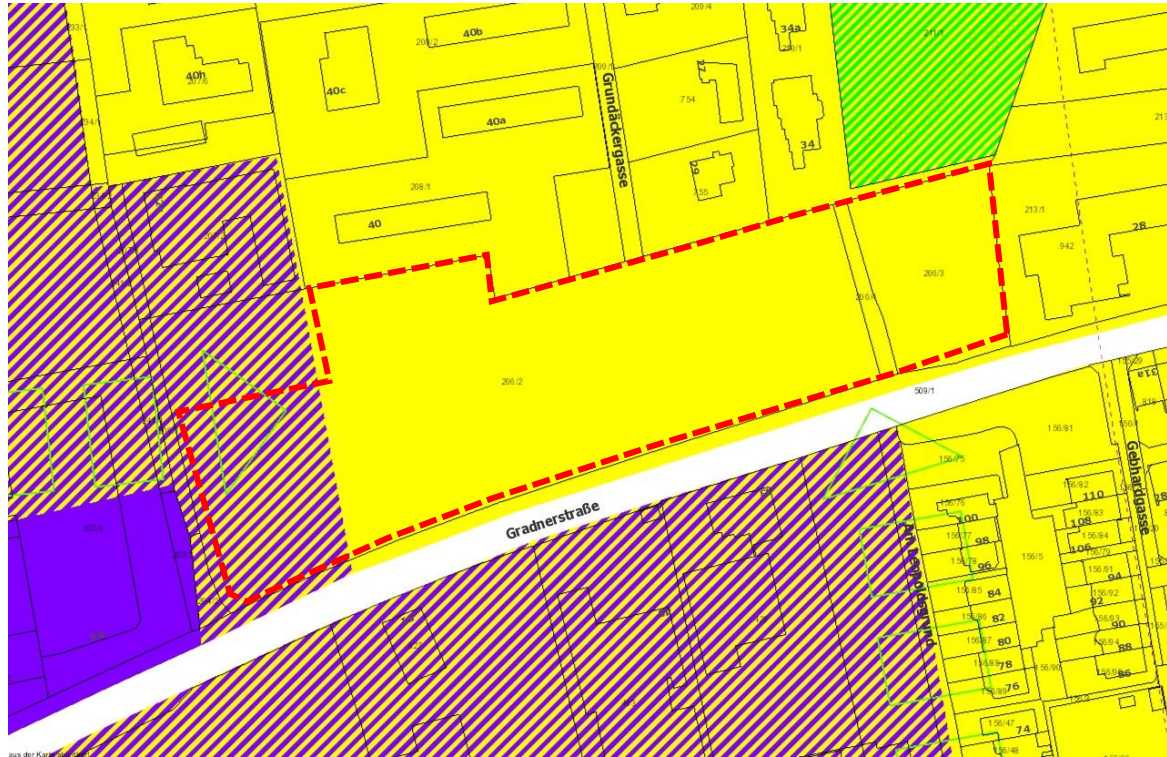
Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Tel.: + 43 316 872 – 4720

E-Mail: andreas.roschitz@stadt.graz.at



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Der blaue Pfeil kennzeichnet die Liegenschaft der Antragsteller:in.



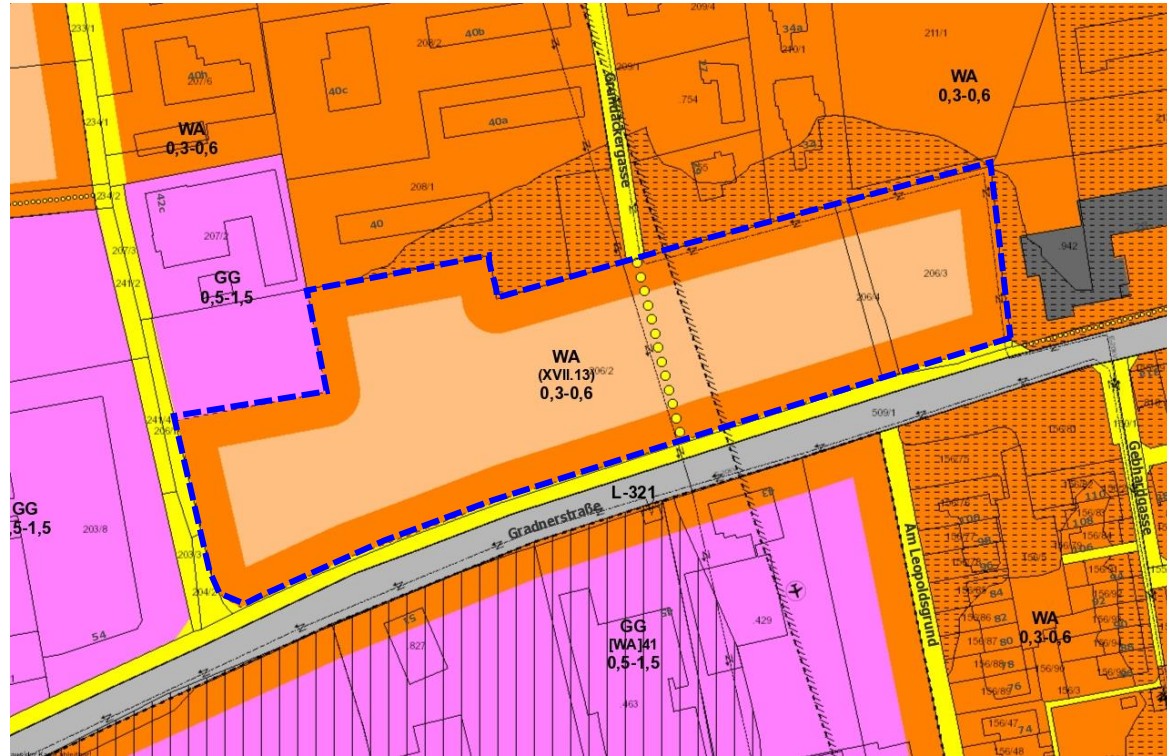
Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- 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 ungefähiger Lage
- Grünverbindung
- Verkehr**
- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt



- 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
-
- 5/0 Geschößbau/Eignungszone STEK
 - 5/10 Geschößbau/Betriebsgebiete
 - 5/11 Geschößbau/Öffentliche Einrichtungen
 - 6/0 Eignungszone STEK/Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
 - 6/10 Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete ←
 - 6/11 Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Öffentliche Einrichtungen
 - 8/0 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel/Eignungszone STEK
 - 8/10 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel/Betriebsgebiete
 - 9/0 Baugebiete im Grüngürtel/Eignungszone STEK
 - 10/Eig Betriebsgebiete/Eignungszone STEK4.0

Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
 Das Planungsgebiet befindet sich im Bereichstyp „Geschößbau“ und „Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“
 im Teilraum Nr. 26 „Puntigam Süd West“



Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
 Aufschließungsgebiet XVII.13 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6
 Aufschließungserfordernisse 1, 2, 3, 5, 6, 7.

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
PA+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

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

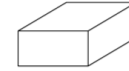
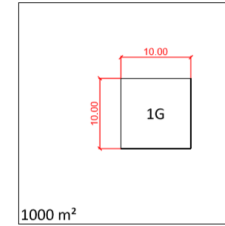
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

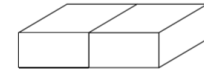
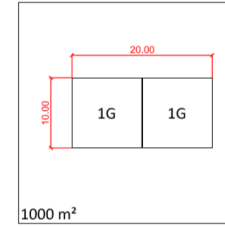


Grundstück hat **1000 m²**.

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

Bebauungsdichteberechnung:

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

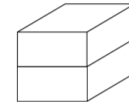
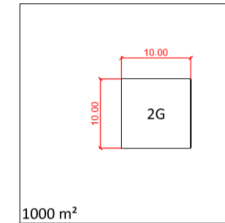


Grundstück hat **1000 m²**.

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 Fläche zur Bauplatzfläche“

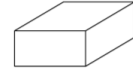
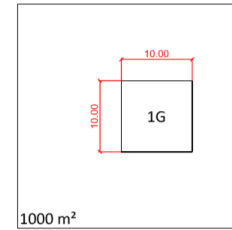
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



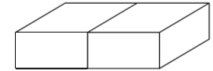
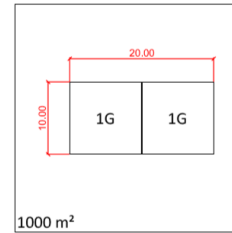
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

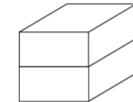
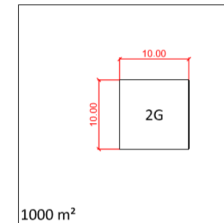
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

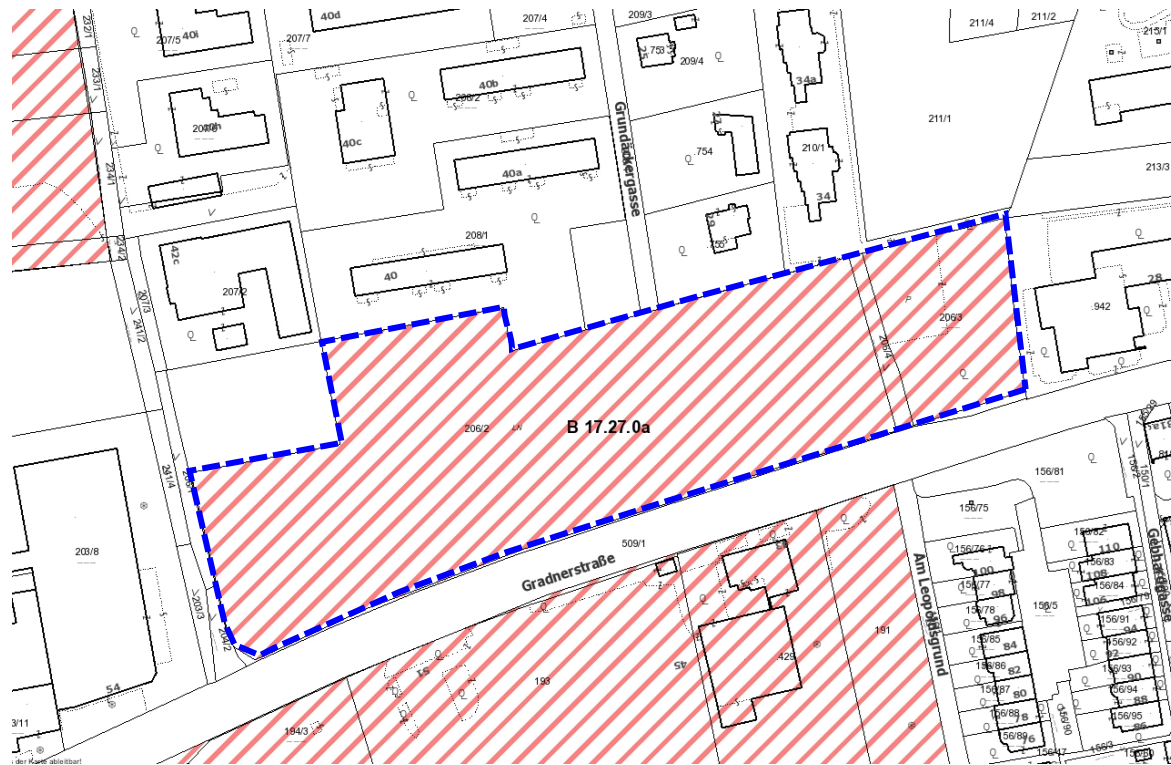
und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **100 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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





- B 01.02.01 BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
- B 05.24.0a BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer) ←
- B 04.16.0a BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)
- B 04.16.0a BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13“



17.27.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"GRADNERSTRASSE - AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.13"

A14 - 059558/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

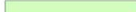
	Aufschließungsgebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

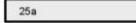
BEREICHSTYPEN:	5 - Geschoßbau 6/10 - Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete
TEILRAUM:	26 - Puntigam Süd West

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze u. unterirdische Bauteile	
6G	max. Geschoßanzahl	
	keine Wohnnutzung im EG	
	Gebäudeintegrierte PKW-Stellplätze	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Abwasserkanal	Verkehrsflächen
	Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	
(L)	Landesstraße	
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	

	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.04) 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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 14071,93 m²

Maßstab: 1:500



17.27.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

G R A Z

"GRADNERSTRASSE - AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.13"

A14 - 059558/2025

Datum: November 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DI Andreas ROSCHITZ

Digitale Bearbeitung: Ulrike WILFLING

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

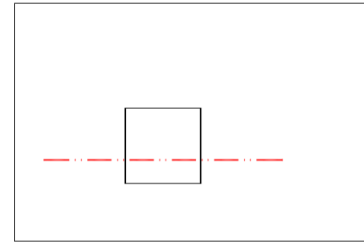
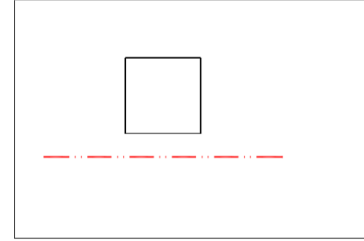
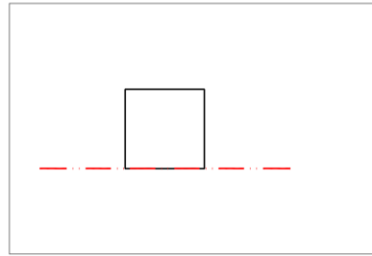
RECHTSWIRKSAM AB:



Signiert von	Inesberger Bernhard
Datum/Zeit	2025-11-25T11:19:14+01:00
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification

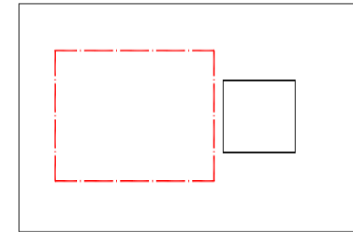
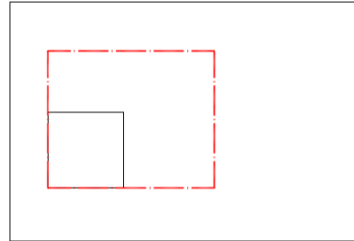
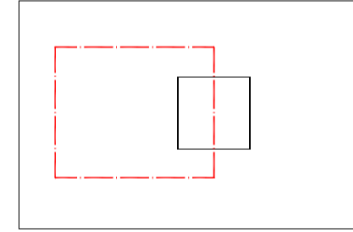
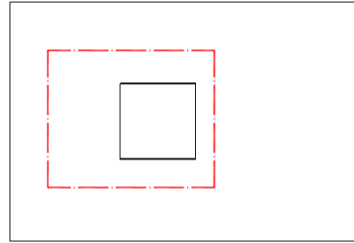
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



17.27.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"GRADNERSTRASSE - AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.13"

A14 - 059558/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

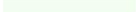
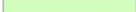
	Aufschließungsgebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

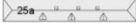
BEREICHSTYPEN:	5 - Geschößbau 6/10 - Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete
TEILRAUM:	26 - Puntigam Süd West

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgarangengrenze u. unterirdische Bauteile	
6G	max. Geschoßanzahl	
	keine Wohnnutzung im EG	
	Gebäudeintegrierte PKW-Stellplätze	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Abwasserkanal	Verkehrsflächen
	Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	
(L)	Landesstraße	
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	

	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 14071,93 m²

Maßstab: 1:500



17.27.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

GRAZ

"GRADNERSTRASSE - AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.13"

A14 - 059558/2025

Datum: November 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DI Andreas ROSCHITZ

Digitale Bearbeitung: Ulrike WILFLING

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:



Signiert von	Inesberger Bernhard
Datum/Zeit	2025-11-25T11:39:14+01:00
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification

Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “



§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, WOHNUNGSGRÖSSEN

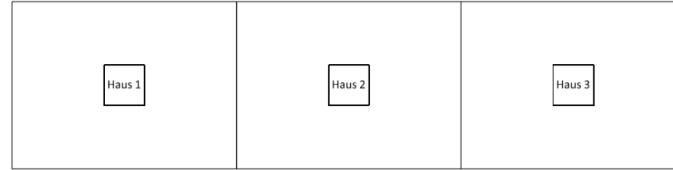
- (1) Für das Planungsgebiet gilt die offene Bebauungsweise.
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegehäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (5) Entlang der Gradnerstraße ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zur Gradnerstraße unzulässig.
- (6) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellflächen, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% der schraffierten Fläche zulässig.

Fachbegriff:

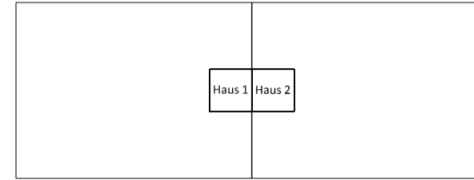
Bauweise

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

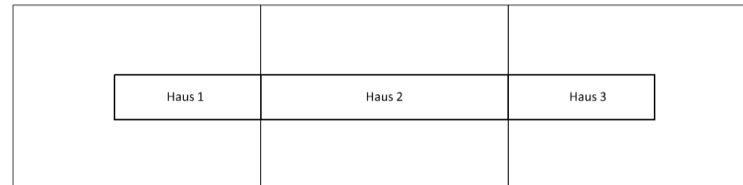
offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:



geschlossene Bauweise:



§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,40
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A und B) festgelegt.
- (4) Das „Baufeld A“ ist zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes ein Teil des Grundstückes 206/2 in der KG 63122 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.588,89 m².
- (5) Das „Baufeld B“ ist zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes ein Teil des Grundstückes 206/3 in der KG 63122 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.715,27 m².
- (6) Am „Baufeld A“ ist eine maximale dichterrelevante BGF von max. 7.133,44 m² zulässig.
- (7) Am „Baufeld B“ ist eine maximale dichterrelevante BGF von max. 1.165,46 m² zulässig.
- (8) Bebauungsdichteunterschreitungen sind bezogen auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zulässig.
- (9) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen und Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter.
- (3) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß und unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen maximal 1,0 m über die Baufluchtlinien vortreten.
- (5) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (6) Es darf pro Baufeld nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.
- (7) Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
2G	max. 8,50 m	max. 8,50 m
3G	max. 11,50 m	max. 11,50 m
4G	max. 14,50 m	max. 14,50 m
5G	max. 17,50 m	max. 17,50 m
6G	max. 20,50 m	max. 20,50 m

- (2) Für Stieghäuser, Lifte und technische Anlagen sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamthöhen zulässig.
- (3) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweils natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (4) Für die Bebauung entlang der Gradnerstraße wird eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.
- (5) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (6) 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 bei z.B. Stieghäusern und Liften.
- (7) Technische Anlagen sind mindestens 3,0 m von dem jeweils zugeordneten Dachrandabschluss zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen. Photovoltaikanlagen mit einer Konstruktionshöhe von max. 0,5 m sind von dieser Festlegung ausgenommen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen zu angrenzenden Wohngebieten sind nicht zulässig.
- (2) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, GEH- UND RADWEGINFRASTRUKTUR

- (1) Die Lage der Zu- und Abfahrten zu den Baufeldern ist in ungefährer Lage im Planwerk eingetragen.
- (2) Je Baufeld sind im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (3) Am Baufeld A sind zusätzlich für die Nutzung Handelsbetriebe und für Car-Sharing-Angebote im Sinne der sanften Mobilität, PKW-Abstellflächen und dazugehörige Fahrgassen gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (4) Alle weiteren PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (5) Die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen darf nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Geh- und Radweges an der Gradnerstraße liegen.
- (6) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für alle Nutzungen je angefangene 130 m² dichterelevante Bruttogeschoßfläche 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für BesucherInnen auszuführen.
- (8) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.
- (10) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährer Lage sind mit einer Mindestbreite von 5,0 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Am „Baufeld A“ wird eine Grün- und Freifläche in Form eines Parks mit einer Größe von 1.309,73 m² festgelegt.
- (3) Am „Baufeld B“ wird eine Grün- und Freifläche in Form eines Parks mit einer Größe von 210 m² festgelegt. Je 250 m² straßenabgewandter Freifläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährer Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

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

zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (11) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen in Form von Symbolen über 1,0 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Am „Baufeld A“ und am „Baufeld B“ ist je ein freistehende Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 5,00 m zulässig. Weitere freistehende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Freistehende Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 SCHMUTZWASSERKANAL

Eine Überbauung oder Verlegung des Schmutzwasserkanals durch die Errichtung einer Tiefgarage ist vorbehaltlich der Zustimmung der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber zulässig.

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13“



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “

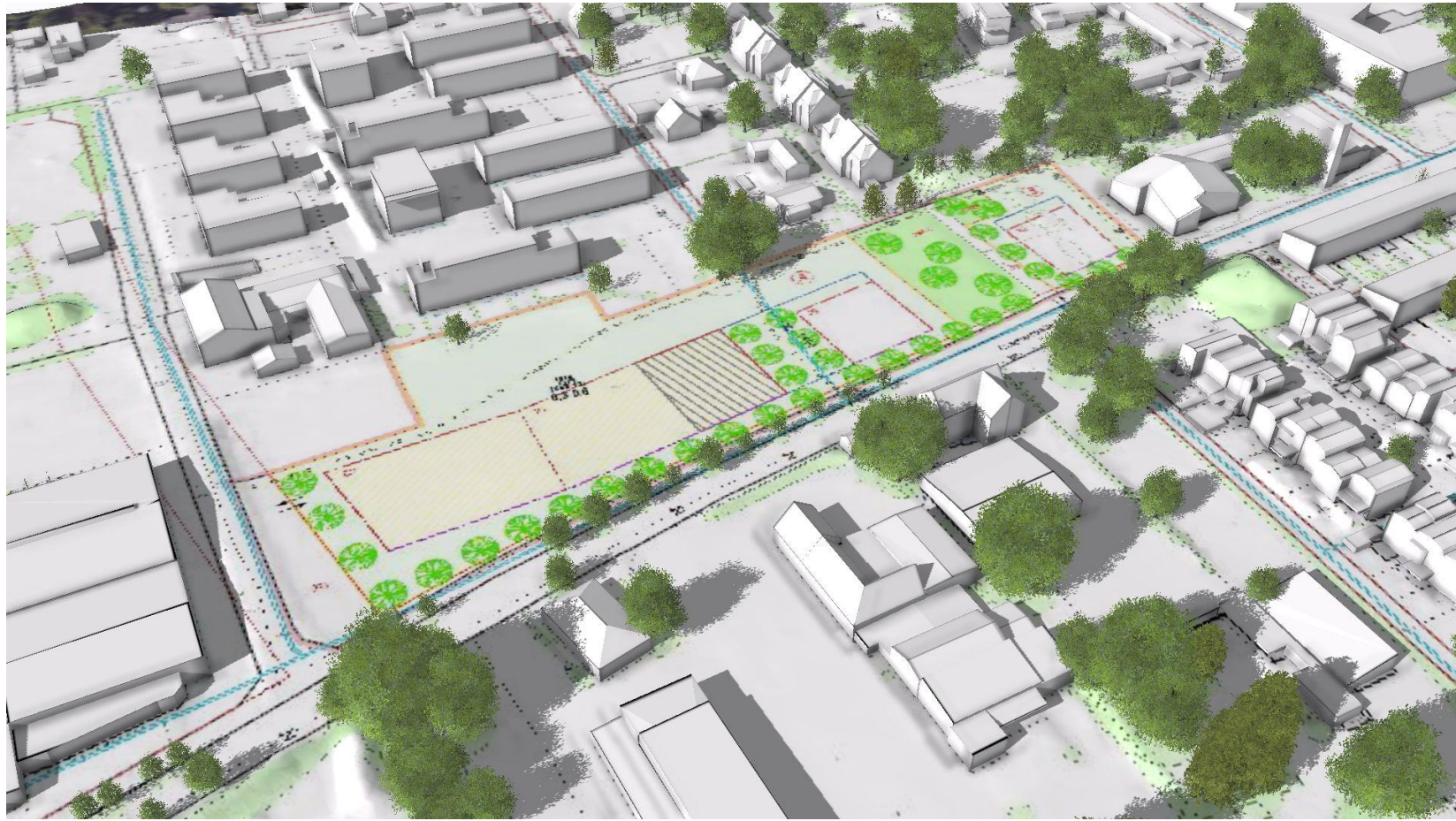
3D Darstellung - Bestand



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “

3D Darstellung – Bestand mit BBPL



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13“

3D Darstellung – mögliche Baumassenverteilung



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “

3D Darstellung – Ausstattung mit Bäumen



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “

3D Darstellung – Bebauungsdichte 0,8



Auflage: 17.27.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13 “



A14 – STADTPLANUNGSAMT

Einwendungsfrist bis
24. Februar 2026

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.**

Einwendungsfrist bis
24. Februar 2026

QR-Code - Auflageentwurf



*Vielen Dank und
auf Wiedersehen!*

