

Bürger:innen- information 02. März 2026

Auflage:
02.22.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Leonhardstraße - Reiterweg“

DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter
Stadtplanung
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

www.graz.at/stadtplanung



*Einwendungsfrist bis
02. April 2026*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00

Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00

Freitag, 08:00 – 12:30

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

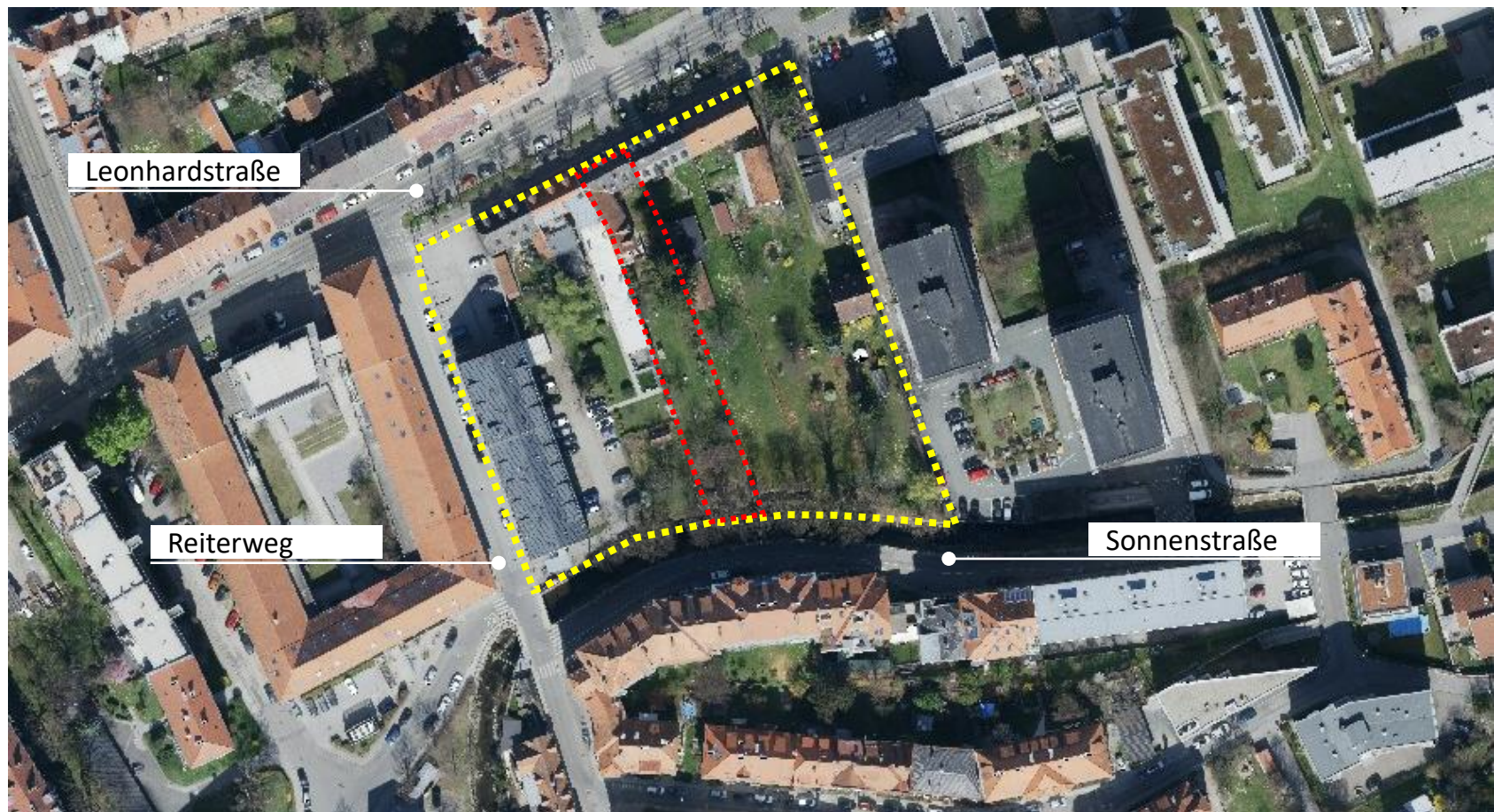
Tel.: + 43 316 872 – 4711

E-Mail: elisabeth.mahr@stadt.graz.at

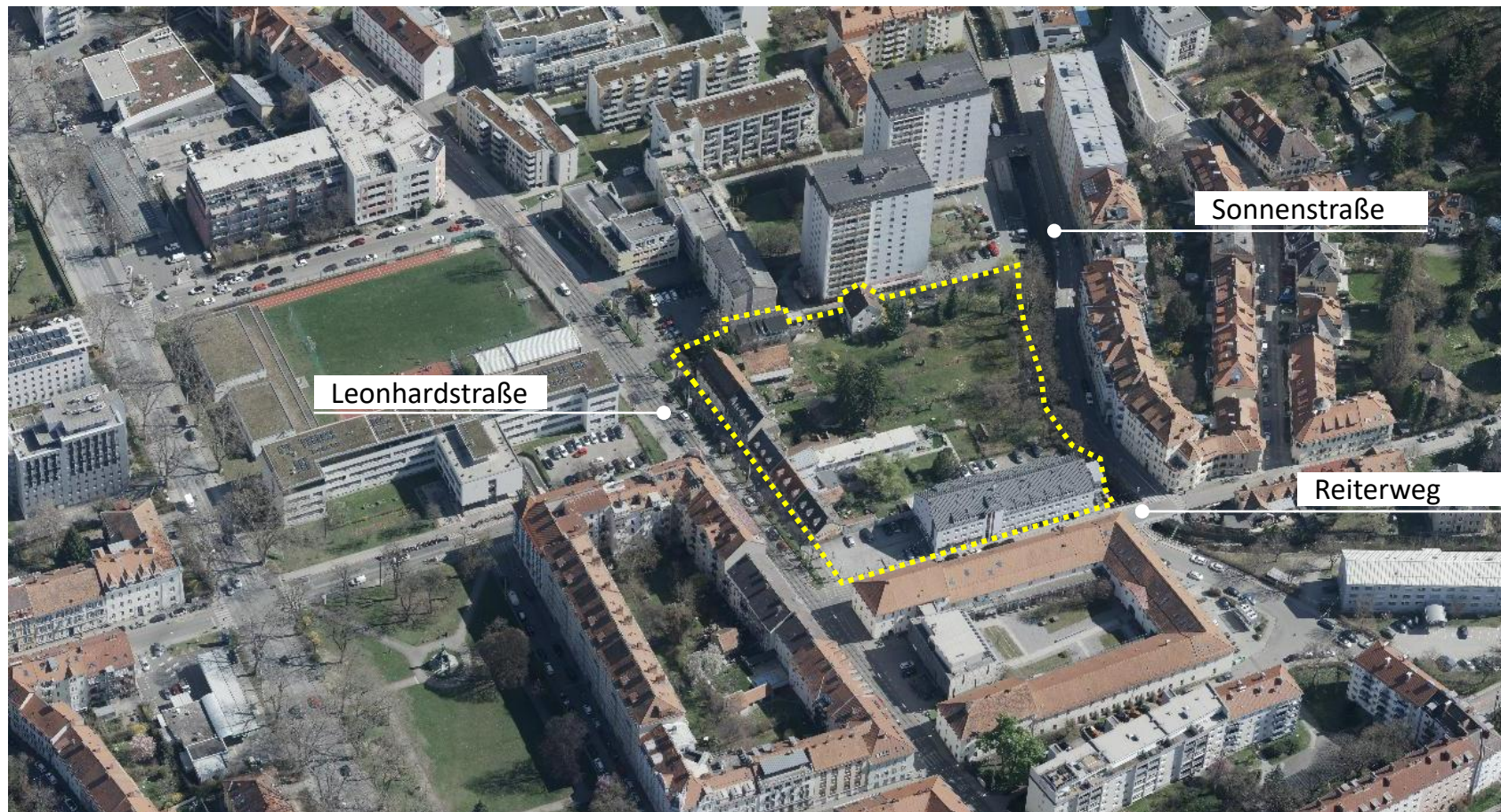
Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

Tel.: + 43 316 872 – 4708

E-Mail: wolfgang.walder-weissberg@stadt.graz.at



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die rote Umrandung die Liegenschaft der Antragsteller:in.



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden. 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

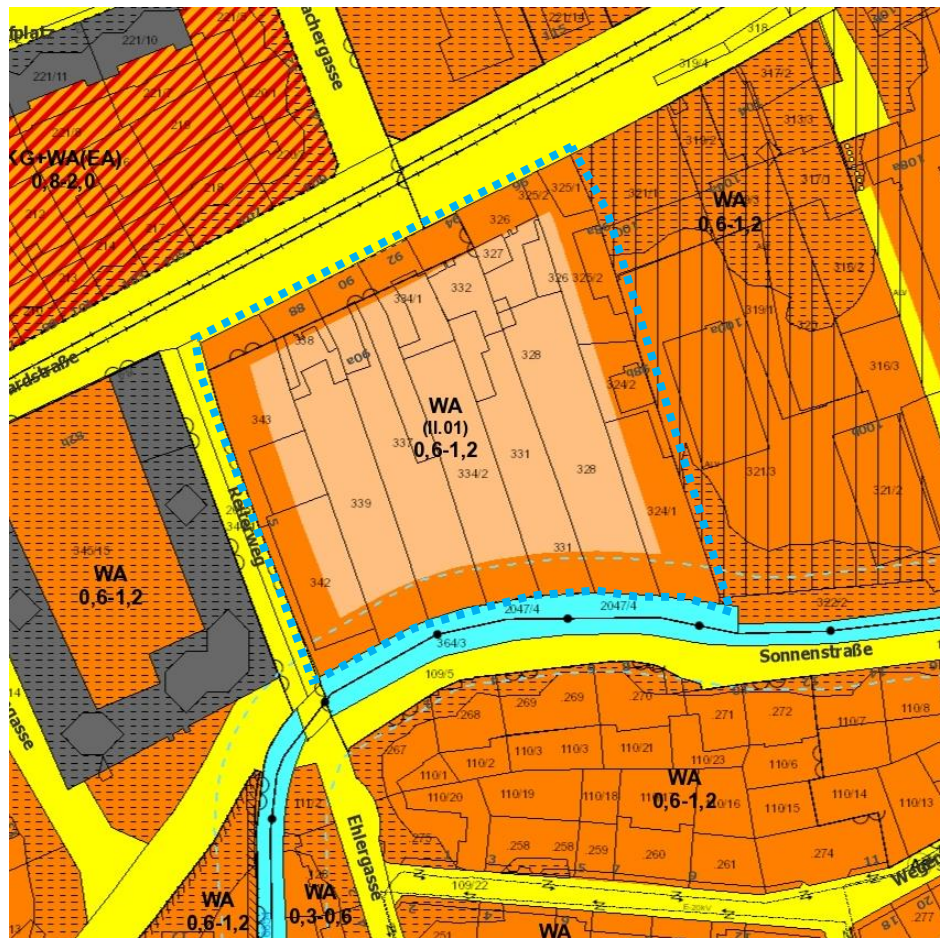
- Eignungszone
Freizeit, Sport, Ökologie/
im Bereich Reininghaus in ungefährender Lage

- Grünverbindung

Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

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



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden. Der blaue Rahmen 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
- FK+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
- I1 Industrie- und Gewerbegebiet 1
- E2+GG Nutzungsüberlagerung Einkaufszentren2 mit Gewerbegebiet
- [WA] zeitliche Nachfolgenutzung (zB. WA als Folgenutzung)
- opa Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsfestlegung zB. opa
- [0.01] Aufschliessungsgebiet (Bezirk mit fortlaufender Nummer)
- [FP] Freihaltegebiet
- Sanierungsgebiet Lärm
- Sanierungsgebiet Seveso

Freiland §33

- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- afg Auffüllungsgebiet
- ewg Erwerbsgärtnerei
- sst Schiessstätte
- opa Öffentliche Parkanlage
- spi Spielzwecke
- frh Friedhof
- klg Kleingarten
- hwr Hochwasserrückhalteanlage
- spo Sportzwecke
- ztr Sportzentrum
- bad Badeanlage
- glf Golfplatz
- rsp Reitsport
- cam Camping
- ifs Landwirtschaftliche Fachschule
- gwa Gewässeraufsicht
- bot Botanischer Garten
- nep Naturerlebnispark
- fzp Freizeitpark / Freizeitzentrum
- ppa Private Parkanlage
- ewa Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage
- aba Abfallbehandlungsanlage
- wva Wasserversorgungsanlage
- ara Abwasserbeseitigungs- und Reinigungsanlage

Verkehrsflächen §

- Verkehrsfläche
- P/Ph Parkplatz / Parkhaus
- P Abstellfläche (Parkplatz, P&R)
- Verkehrsfläche ungefähre Lage (außer. der PZVO)
- Geh- und Radweg ungefähre Lage (außer. der PZVO)

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

(1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:

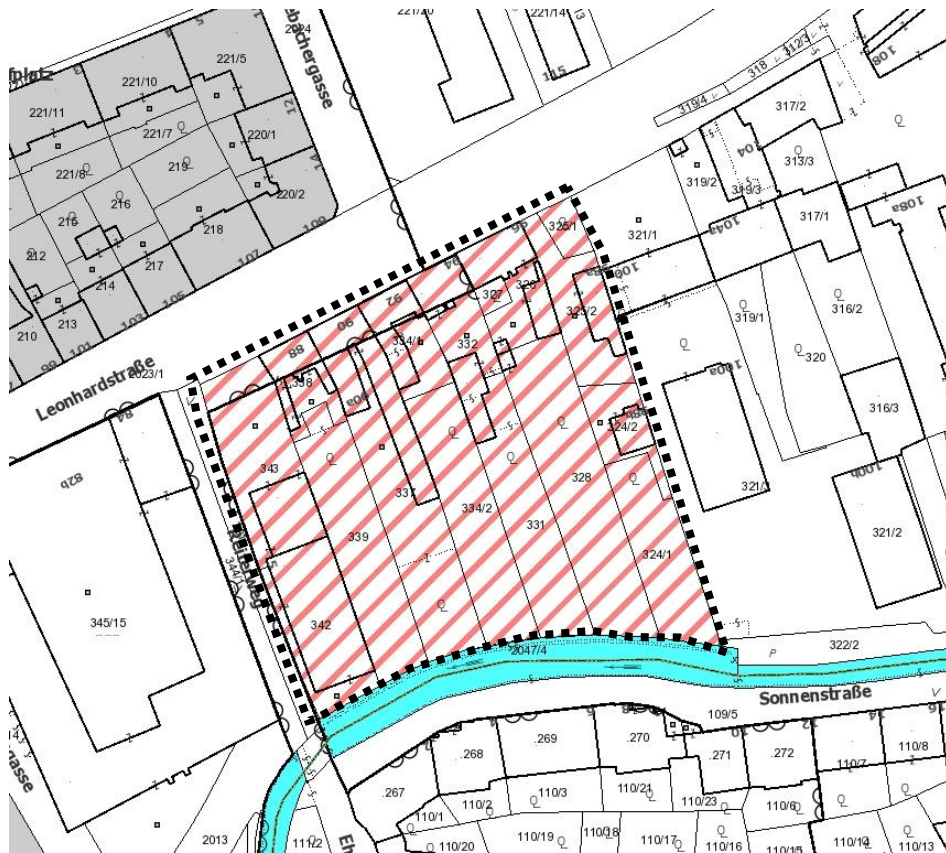
1. **Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz**, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)

3. **Innere Erschließung** (Verkehr, fußläufig und technische Infrastruktur)

7. **Bebauungsplanpflicht**, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, **Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild**

10. Geordnete Verbringung der **Oberflächen- und Hangwässer**

12. **Belange des Hochwasserschutzes** (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).



Legende

Bebauungsplan (B):



BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH

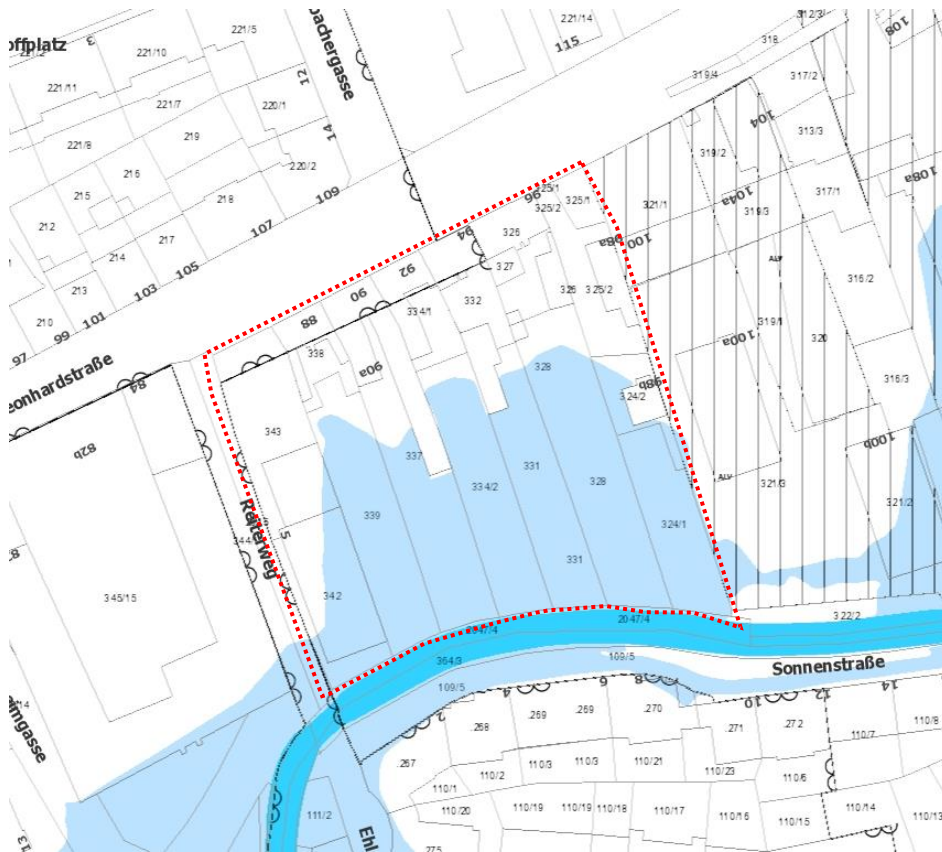


BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

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



Sicherheitszone

- Sicherheitszone
- Gefährdungsbereich
- Hochspannungserdkabel
- Hochspannungsfreileitung
- Rote Gefahrenzone lt. WLK
- Gelbe Gefahrenzone lt. WLK
- Brauner Hinweisbereich lt. WLK
- Militärische Anlage
- Altstadtsschutzzone

ÜBERFLUTUNGSBEREICHE

- Überflutungsbereich HQ 30
- Überflutungsbereich HQ 100
- Ausuferung an der Mur HQ 100
- Gefährdungs- und Ausuferungsbereich (nicht eindeutig abgegrenzt)

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

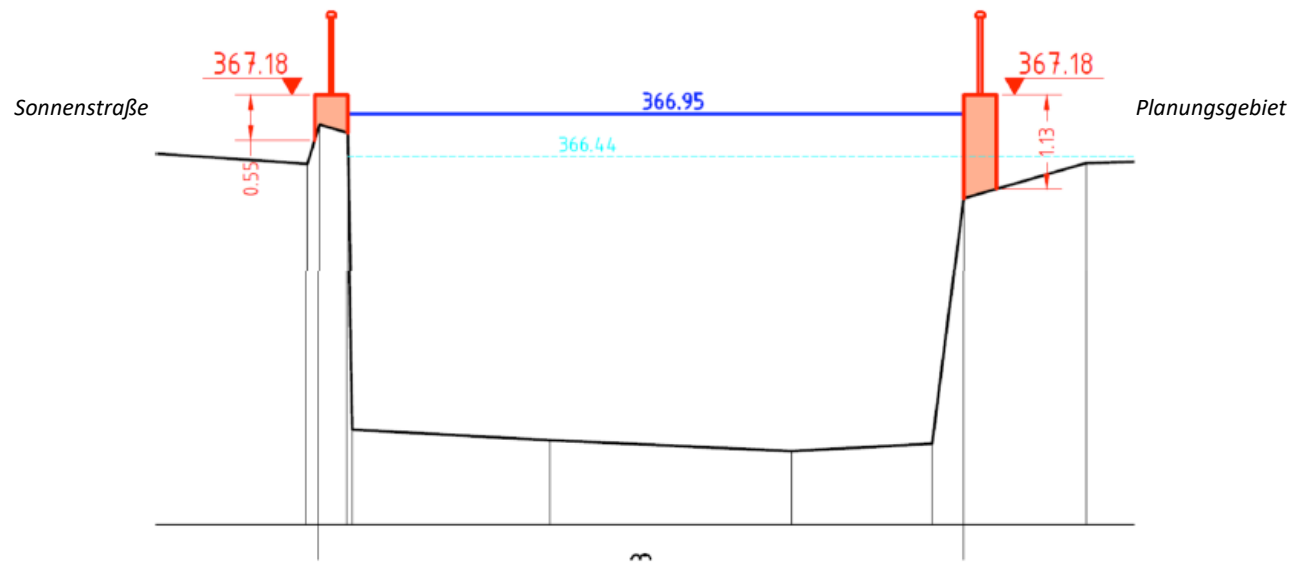
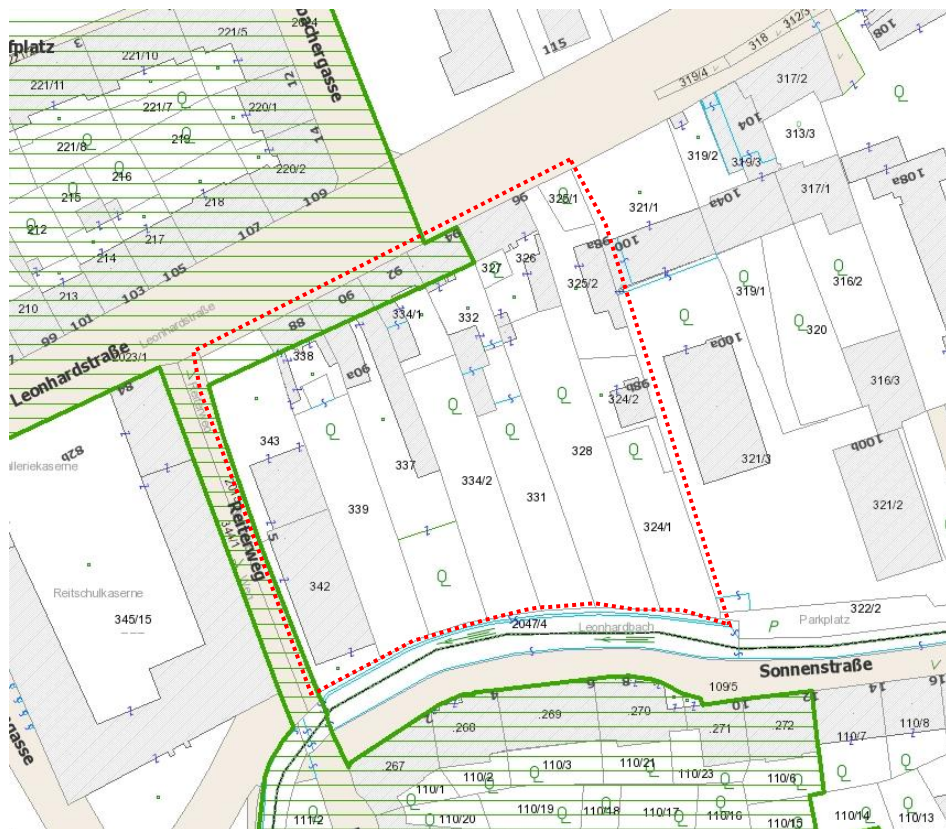


Abb. 3: HWS-Projekt Leonhard BA2; Querschnitt Profil 51; Quelle CCE-ZT GmbH



Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Schutzzone III

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

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

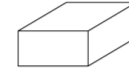
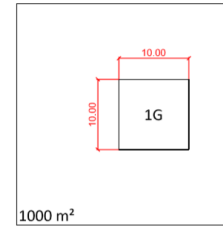
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

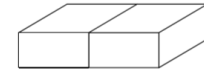
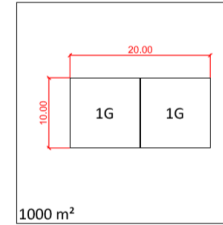


Grundstück hat **1000 m²**.

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

Bebauungsdichteberechnung:

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

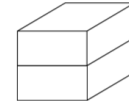
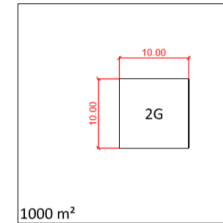


Grundstück hat **1000 m²**.

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“

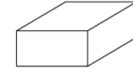
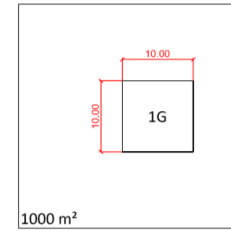
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



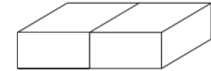
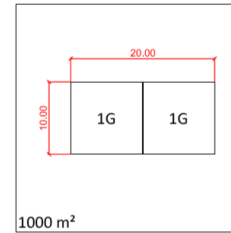
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

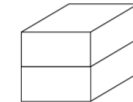
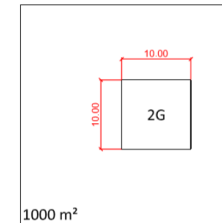
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **100 m²**.

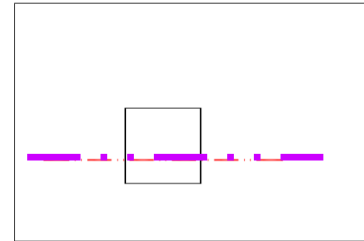
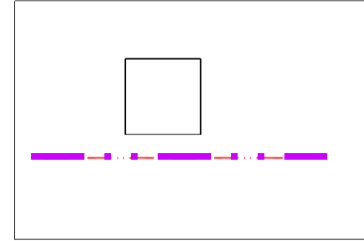
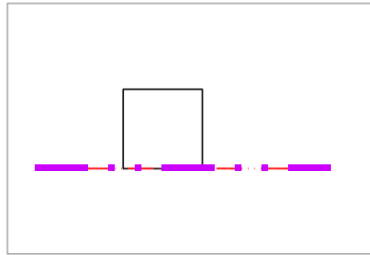
Bebauungsgradberechnung:

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



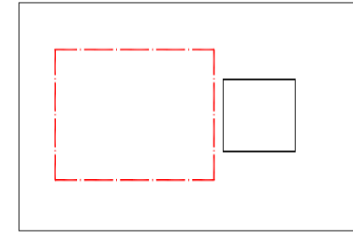
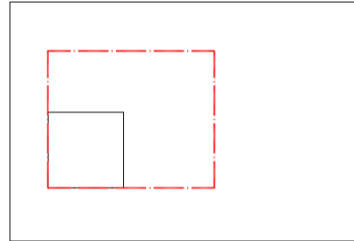
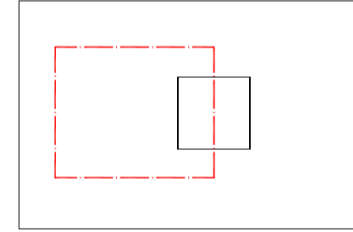
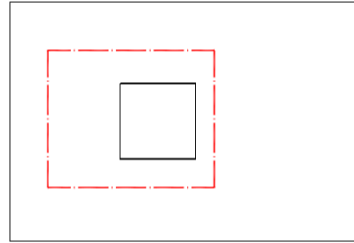
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

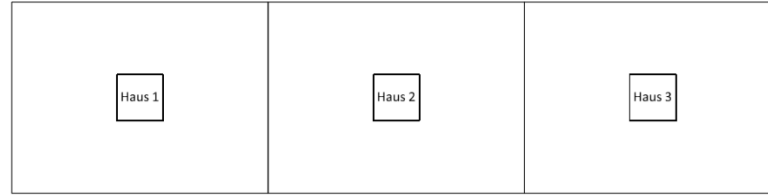


Fachbegriff:

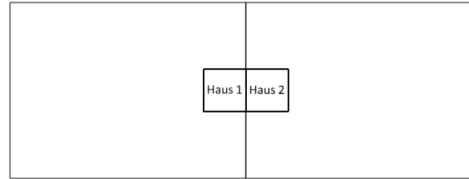
Bauweise

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

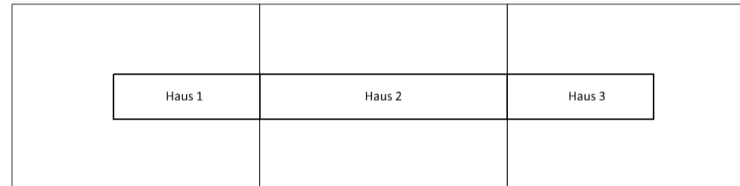
Offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:



geschlossene Bauweise:





Großes Interesse an der Zukunft des Gebiets © Stadt Graz

In der Vorbereitung des zukünftigen Bebauungsplans hat die **Stadt Graz** mit der **Technischen Universität Graz** (Institut für Bauen im Bestand und Denkmalpflege) zusammengearbeitet und städtebauliche Ideen und Bebauungsvarianten für das Planungsgebiet entwickelt.

Kernthemen aus der Zusammenarbeit:

- Bebauung im Westen (Reiterweg)
- Derzeitiger Parkplatz -Kreuzungsbereich Leonhardstr. - Reiterweg
- Bebauung im Süden (Leonhardbach)
- Erschließung – Zugänge & Zufahrten
- Höhenentwicklung der Gebäude

Bebauung im Westen
(Reiterweg)



Sockelzone:
 Parken
 Geschäftszone
 Freiflächen

Dzt. Parkplatz
Leonhardstr.-Reiterweg



Bestand
 Öffentlicher Platz
 Eckausbildung

Bebauung im Süden
(Leonhardbach)



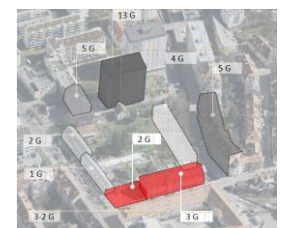
Naturraum
 Freiraum privat &
 halböffentlich

Erschließung
Zugänge & Zufahrten



PKW
 Fußläufig
 Feuerwehr

Höhenentwicklung
Der Gebäude

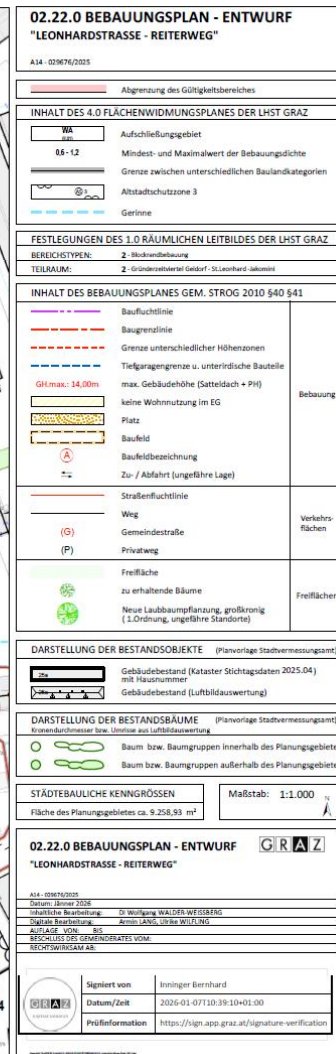


Umgebungsgebäude
 Bebauungsdichte



Kernthemen aus dem Bürgerdialog:

- „Banane-Nord vs. Banane-Süd“
- Höhenentwicklung der Gebäude
- Begegnungszonen / Spielplätze
- Baumbestand entlang Leonhardbach
- Ökologische Mehrwertflächen
- „Kleines Plätzchen“-Kreuzungsbereich Leonhardstr. - Reiterweg
- Erschließung – Zugänge & Zufahrten
- Verkehrsaufkommen
- Schulweg für Kinder entlang des Reiterwegs
- Hochwassersituation
- Nutzungsräume in EG-Zone

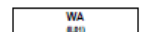


02.22.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "LEONHARDSTRASSE - REITERWEG"

A14 - 029676/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

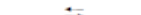
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

	Aufschließungsgebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Altstadtschutzzone 3
	Gerinne

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	2 - Gründerzeitviertel Geldorf - St.Leonhard - Jakomini

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

 Baufluchtlinie  Baugrenzlinie  Grenze unterschiedlicher Höhenzonen  Tiefgaragengrenze u. unterirdische Bauteile  GH.max.: 14,00m  keine Wohnnutzung im EG  Platz  Baufeld  Baufeldbezeichnung  Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	Bebauung
 Straßenfluchtlinie  Weg  Gemeindestraße  Privatweg	Verkehrsflächen
 zu erhaltende Bäume  Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 9.258,93 m²

Maßstab: 1:1.000



02.22.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "LEONHARDSTRASSE - REITERWEG"

G R A Z

A14 - 029676/2025

Datum: Jänner 2026

Inhaltliche Bearbeitung: DI Wolfgang WALDER-WEISSBERG

Digitale Bearbeitung: Armin LANG, Ulrike WILFLING

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:



Signiert von	Inninger Bernhard
Datum/Zeit	2026-01-07T10:39:10+01:00
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification



Kernthemen aus dem Bürgerdialog:

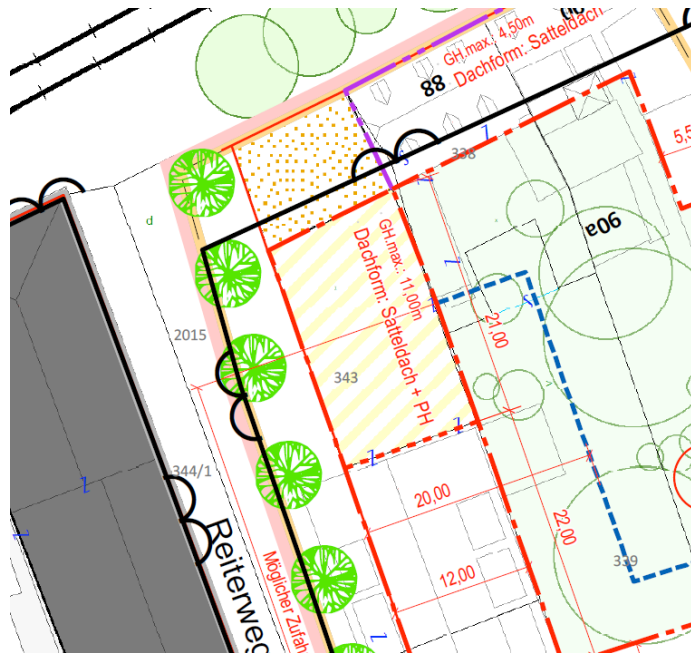
- „Banane-Nord vs. Banane-Süd“
- Höhenentwicklung der Gebäude
- Begegnungszonen / Spielplätze
- Baumbestand entlang Leonhardbach
- Ökologische Mehrwertflächen
- „Kleines Plätzchen“-Kreuzungsbereich Leonhardstr. - Reiterweg
- Erschließung – Zugänge & Zufahrten
- Verkehrsaufkommen
- Schulweg für Kinder entlang des Reiterwegs
- Hochwassersituation
- Nutzungsräume in EG-Zone



Blick auf „das kleine Plätzchen“ im Kreuzungsbereich
Leonhardstraße - Reiterweg

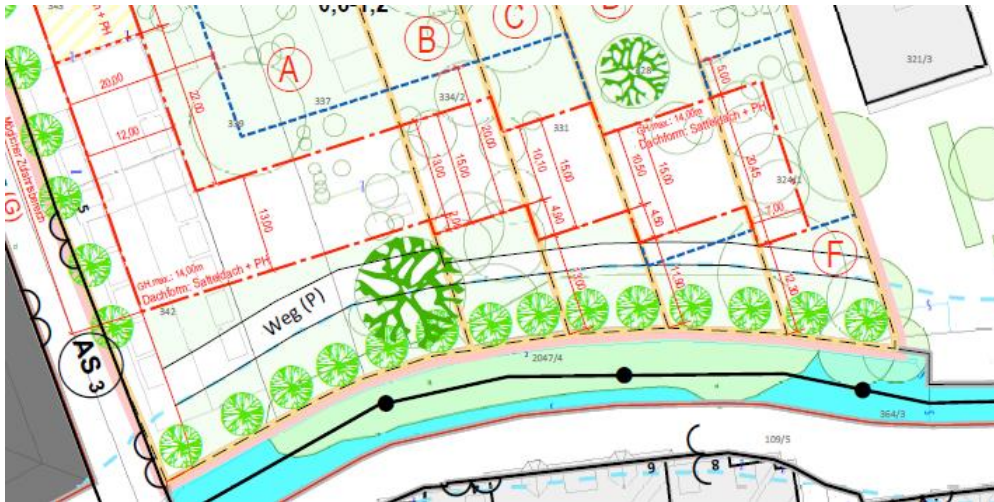


Blick in nördliche Richtung entlang des Reiterwegs



Kernthemen aus dem Bürgerdialog:

- „Kleines Plätzchen“-Kreuzungsbereich
Leonhardstr. - Reiterweg
- Schulweg für Kinder entlang des
Reiterwegs
- Nutzungsräume in EG-Zone



Kernthemen aus dem Bürgerdialog:

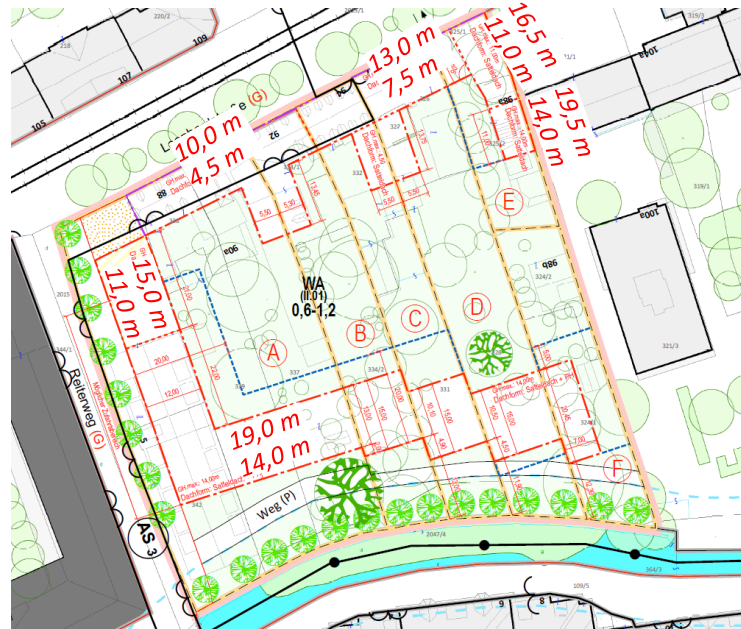
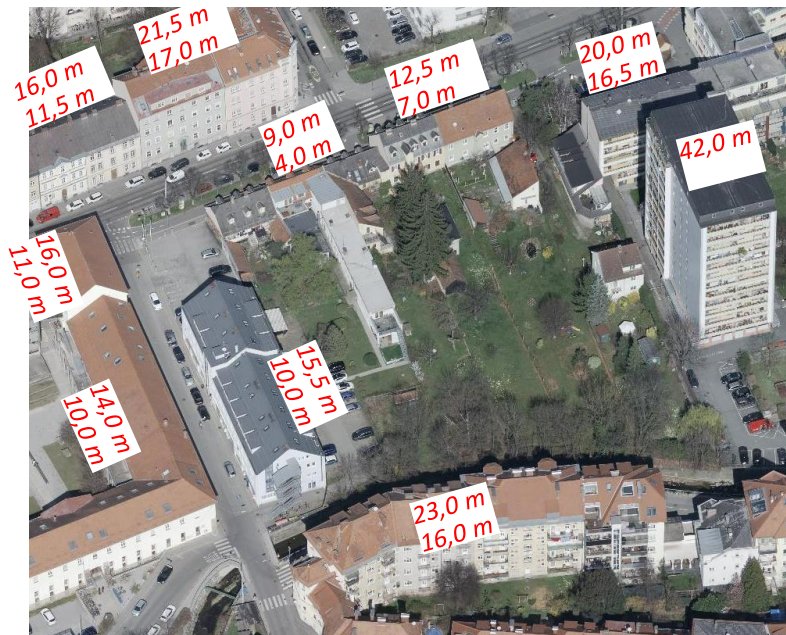
- „Banane-Nord vs. Banane-Süd“
- Baumbestand entlang Leonhardbach
- Ökologische Mehrwertflächen
- Erschließung – Zugänge & Zufahrten
- Hochwassersituation



Blick in östliche Richtung entlang des Leonhardbaches



Blick in östliche Richtung entlang des Leonhardbaches



Kernthemen aus dem Bürgerdialog:

- Höhenentwicklung der Gebäude

Auflage: 02.22.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Leonhardstraße – Reiterweg“

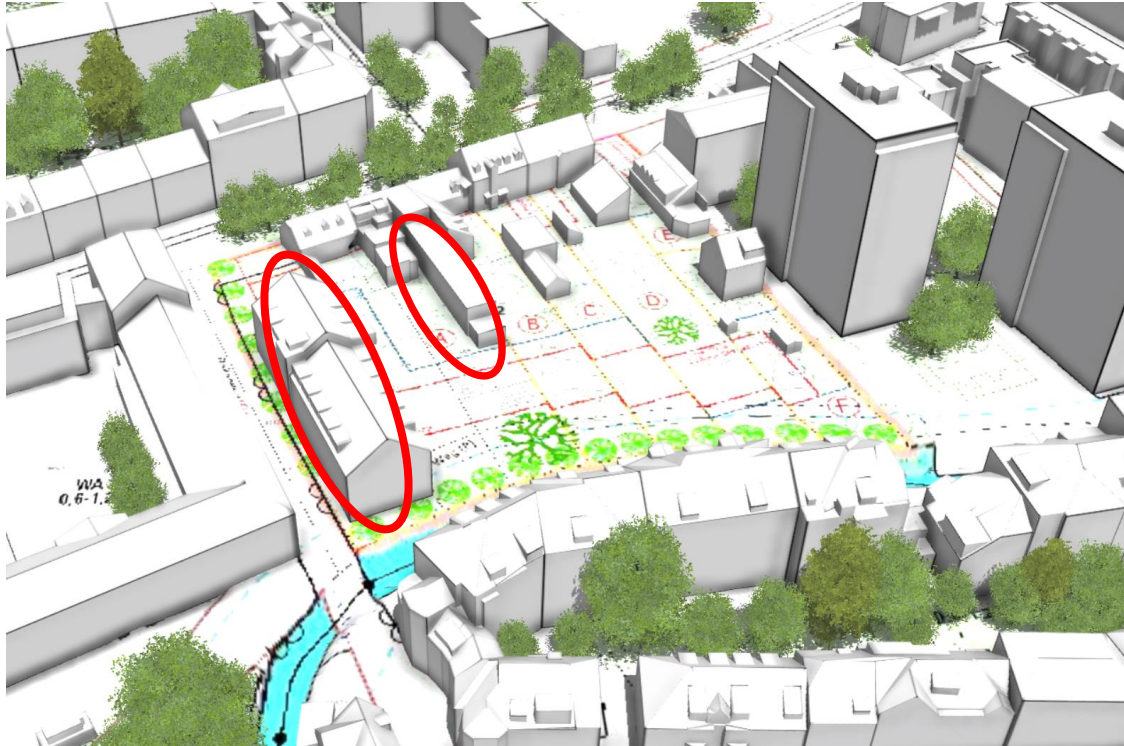




3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



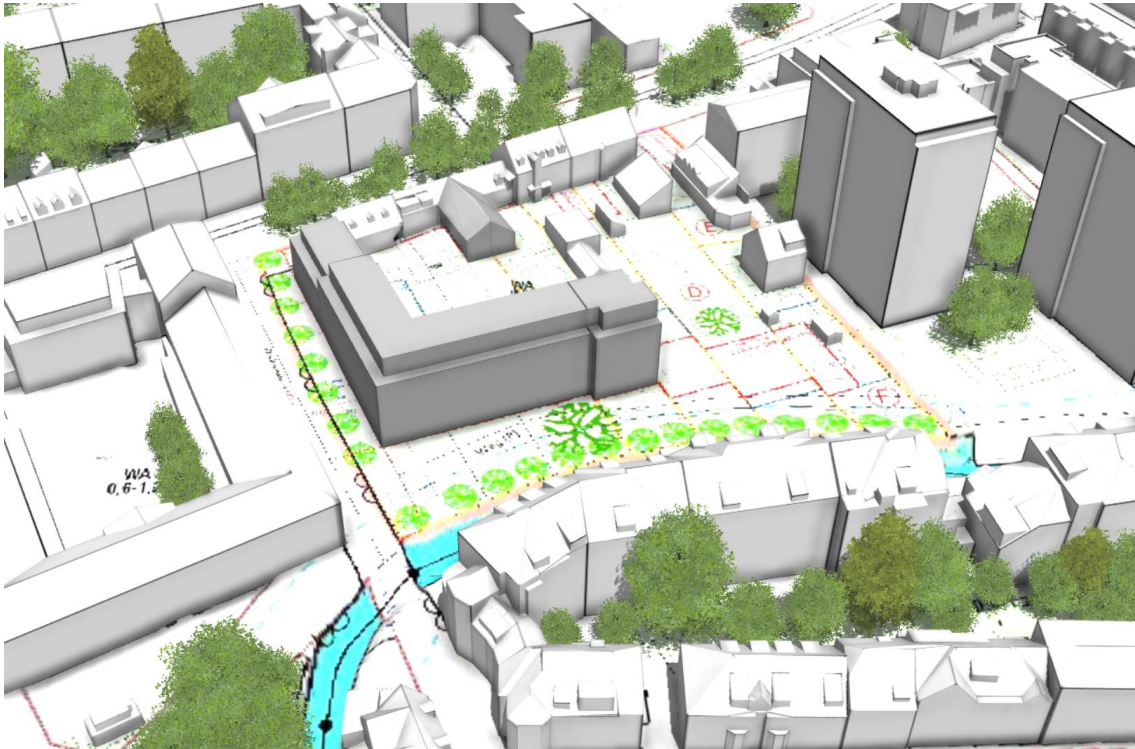
3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



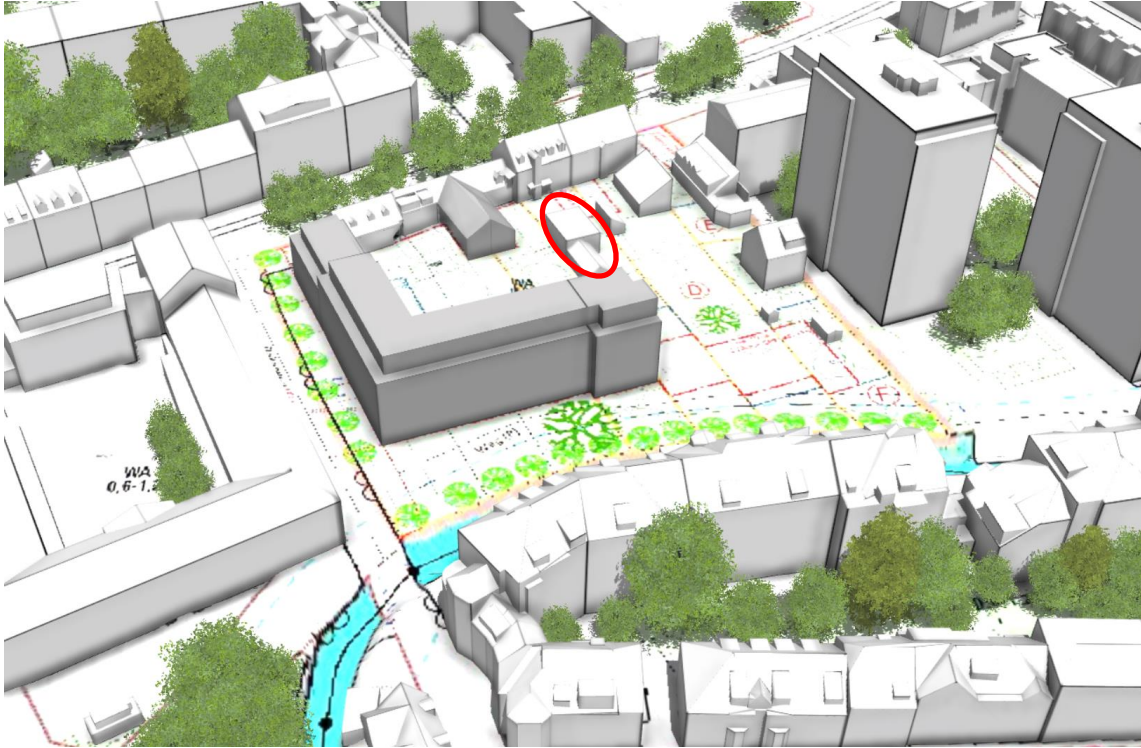
3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



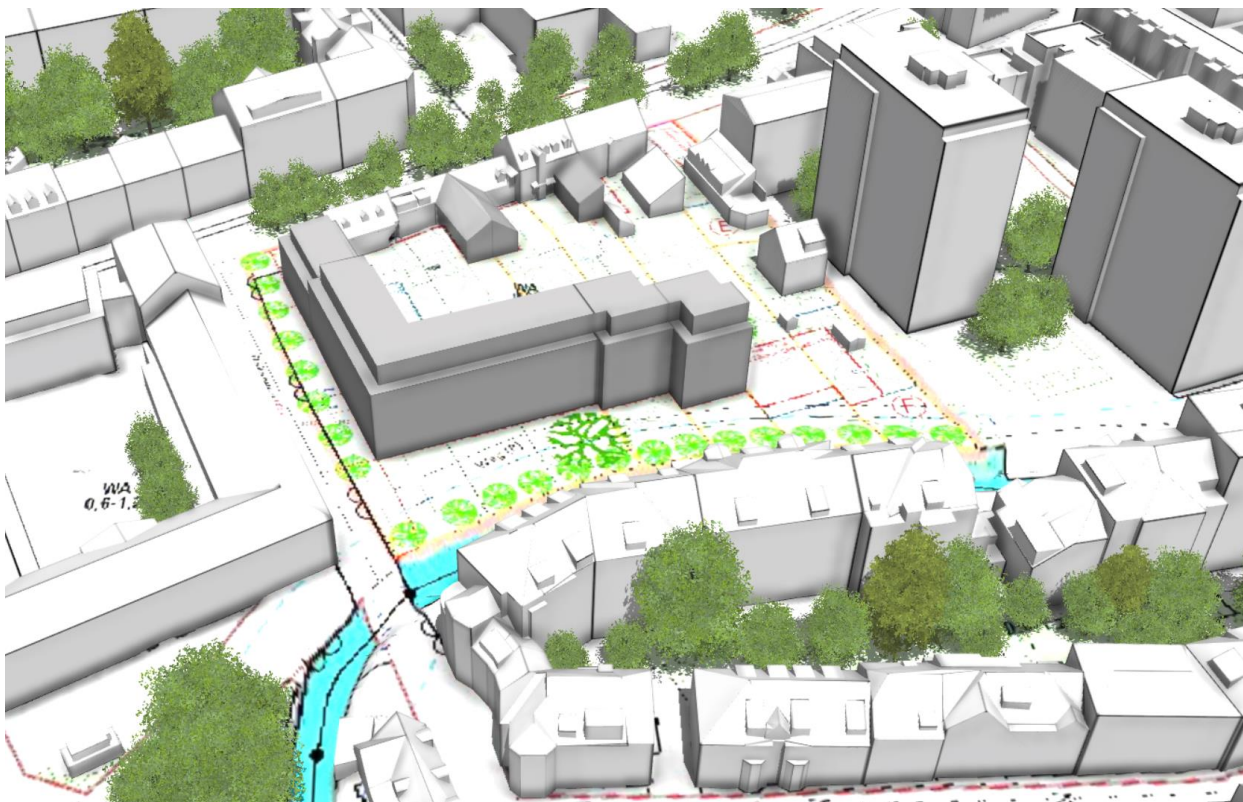
3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



3D Schaubild - Blick in nördliche Richtung



3D Schaubild - Blick in südöstliche Richtung

*Einwendungsfrist bis
02. April 2026*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00

Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00

Freitag, 08:00 – 12:30

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Tel.: + 43 316 872 – 4711

E-Mail: elisabeth.mahr@stadt.graz.at

Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

Tel.: + 43 316 872 – 4708

E-Mail: wolfgang.walder-weissberg@stadt.graz.at

A14 – STADTPLANUNGSAMT

*Einwendungsfrist bis
02. April 2026*



Dialog über Bebauungsvarianten – Beantwortung
QR-Code



02.22.0 Bebauungsplan - Entwurf
QR-Code

*Danke und
auf Wiedersehen!*

