

# Bürger:innen- information 19. März 2026

Auflage-ENTWURF:

04.47.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Straße – Asperngasse –  
Daungasse – Waagner-Biro-Straße“

D<sup>l</sup><sup>n</sup> Elisabeth Mahr, Referatsleiterin  
Bebauungsplanung, Stadtplanungsamt  
D<sup>l</sup><sup>n</sup> Vanessa Bauer, Referentin,  
Stadtplanungsamt

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

GRAZ



*Einwendungsfrist bis  
26. Februar 2026 bis  
23. April 2026*

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

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

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto: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: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer**

*Tel.: + 43 316 872 – 4710*

*E-Mail: [vanessa.bauer@stadt.graz.at](mailto:vanessa.bauer@stadt.graz.at)*

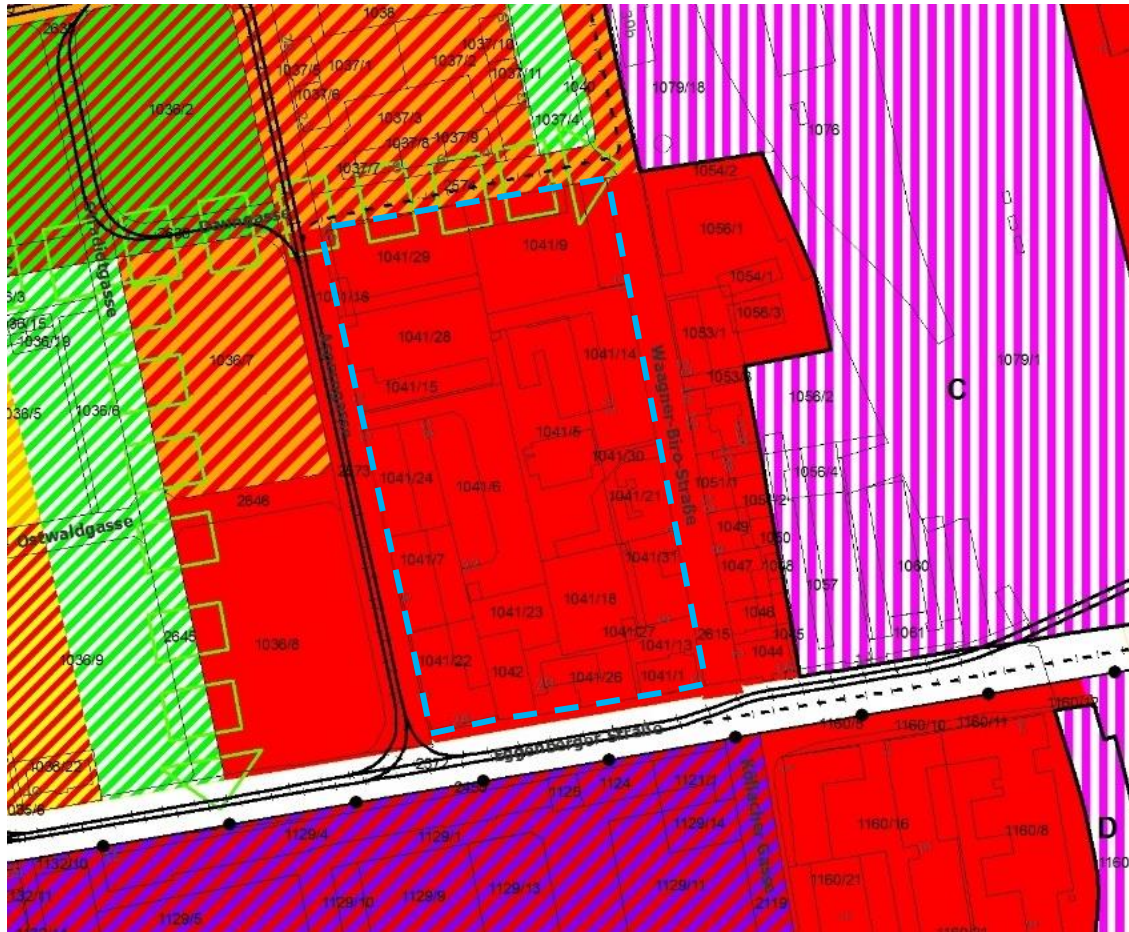
**Zur Beantwortung Ihrer Einwendung geben Sie bitte Ihre  
Postadresse bekannt!**



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Die rote Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

# 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.f.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 ungefährender Lage
- Grünverbindung

### Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bauungsplangebiet.



Für das Aufschließungsgebiet Nr. IV.05 - Nutzung „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse umzusetzen:

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 und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

Für das Aufschließungsgebiet Nr. IV.06 - Nutzung „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse umzusetzen:

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 und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

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

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

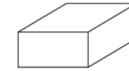
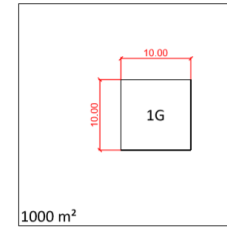
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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>**.

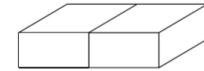
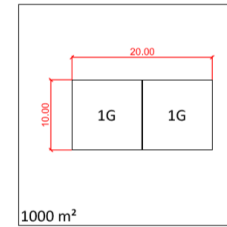
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

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>**.

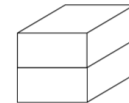
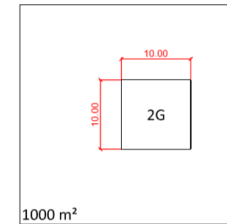
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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 und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche“

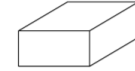
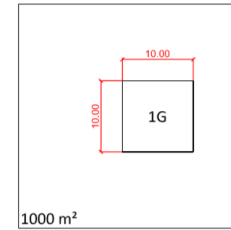
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



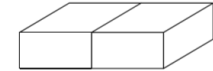
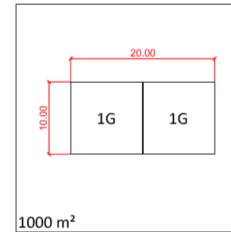
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

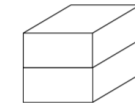
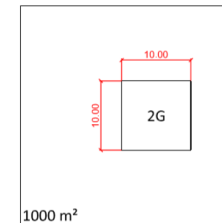
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

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

Bebauungsgradberechnung:

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



# 4.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



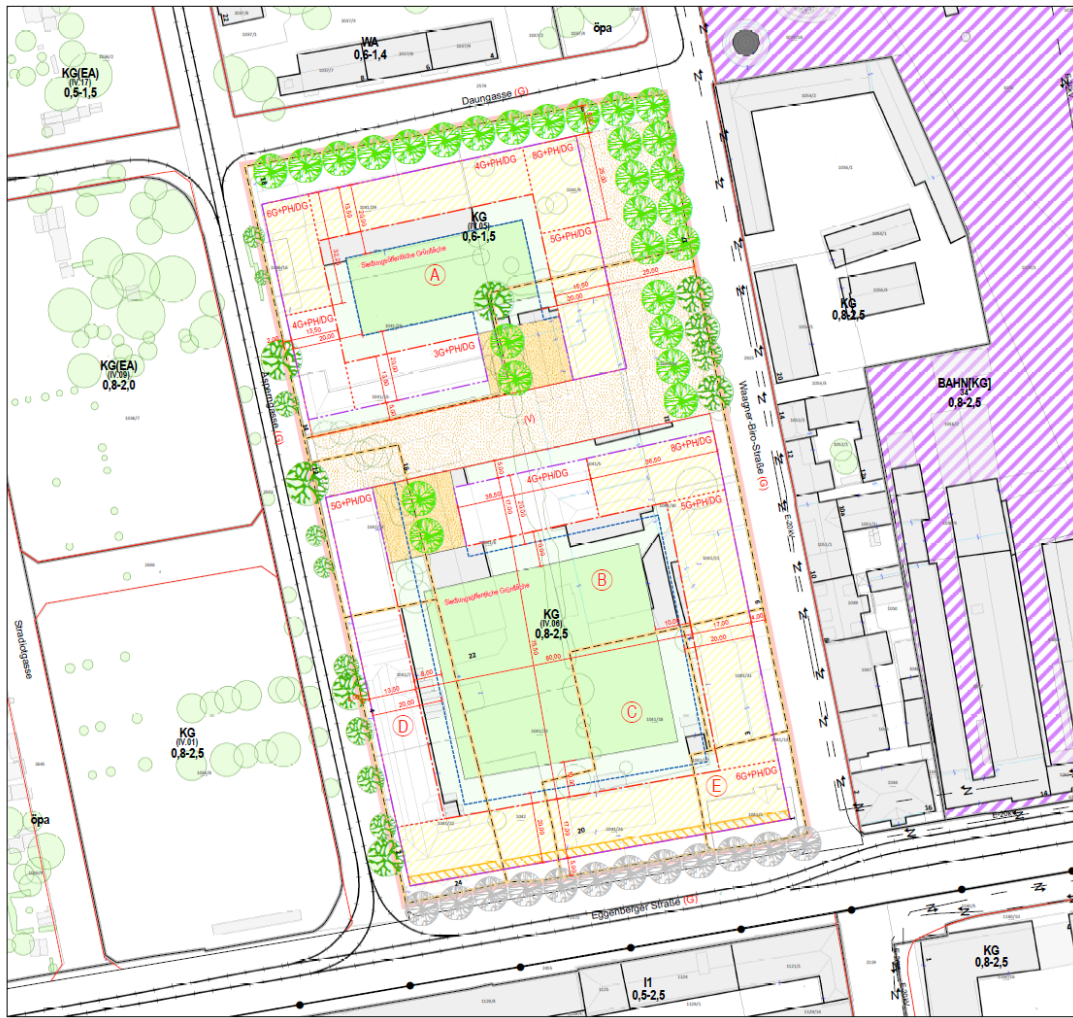
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Die rote Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Die gelb punktierte Umrandung markiert das Grundstück „Waagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, Blick in nördliche Richtung.

Die gelb punktierte Umrandung markiert das Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller) – das Bestandsgebäude wurde inzwischen abgebrochen.

# 04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße – Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

EGGENBERGER STRASSE – ASPERNGASSE – DAUNGASSE –  
WAAGNER-BIRO-STRASSE

AS - 028797/2025

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

KG	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
BB-15	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
KG	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
BB-25	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

BEREICHSTYPEN: 2: Stadtbebauung

TEILRAUM: 13: Lageringeb. Alter Poststraße

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

--- (rot gestrichelt)	Baufuchtlinie	Bebauung
--- (blau gestrichelt)	Baugrenzlinie	
--- (rot gestrichelt)	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Bebauung
--- (blau gestrichelt)	Grenze Tiefgarage u. unterirdische Bauteile max. Geschosshöhe + PH/DG	
--- (gelb gestrichelt)	keine Wohnnutzung im EG	
--- (orange gestrichelt)	Arcade	
--- (rot gestrichelt)	Platz	
--- (blau gestrichelt)	Halböffentliche Fläche	Bebauung
--- (orange gestrichelt)	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	Bebauung
--- (rot gestrichelt)	Straßenfuchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	Verkehrsflächen
(V)	Verkehrsfläche	
---	Freifläche	Freiflächen
---	Grünfläche	
---	zu erhaltende Bäume	
---	Neue Laubbumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefährige Standorte) Neue Laubbumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes	

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planverlegte Stadtvermessungsamt)

--- (schwarz)

Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer

--- (schwarz)

Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME** (Planverlegte Stadtvermessungsamt)

--- (schwarz)

Kronendurchmesser bzw. Umkreis aus Luftbildauswertung

○ (grün)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

○ (grün)

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN** Maßstab: 1:1.000

Fläche des Planungsgebietes ca. 25152,29 m<sup>2</sup>

---

### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

EGGENBERGER STRASSE – ASPERNGASSE – DAUNGASSE –  
WAAGNER-BIRO-STRASSE

AS - 028797/2025

Datum: Februar 2025

städtische Bearbeitung: DP Vanessa BAUER

techn. Bearbeitung: Udo WITZINGER

AUFTRAG: VOR- bis

BEZUGSURI: DP EGGENBERGER STRASSE

BECHTOLDING GMBH

	Signiert von	Ingrid Bernhard
	Datum/Zeit	2025-01-26T16:48:26+01:00
	Prüfinformation	<a href="https://sign.spp.gz.at/signature-verification">https://sign.spp.gz.at/signature-verification</a>

# 04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße – Eggenberger Straße“ Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße



### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

EGGENBERGER STRASSE – ASPERNGASSE – DAUNGASSE – WAGNER-BIRO-STRASSE  
A44 - 02/8787/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
88-15	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
KG	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
88-25	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

---

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

BEREICHTYPEN: 2 - Stockenbebauung  
TERRAUM: 13 - Lagerbau, Alte Poststraße

---

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

—	Baufuchtlinie	Bebauung
—	Saugrenzlinie	
—	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Verkehrsflächen
—	Grenze Tiefgarage u. unterirdische Bauteile	
—	max. Geschossanzahl + PH/DG	
—	keine Wohnnutzung im EG	
—	Arkade	Freiflächen
—	Platz	
—	Halböffentliche Fläche	
—	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	
—	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrfläche	
—	Freifläche	Freiflächen
—	Grünfläche	
—	zu erhaltende Bäume	
—	Neue Laubbäumepflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
—	Neue Laubbäumepflanzung außerhalb des Planungsgebietes	

---

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

— Gebäudebestand (Kataster Sichtgasdaten 2025.10) mit Hausnummer  
— Gebäudebestand (Luftbilddauerwertung)

---

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

— Kronenschatten bzw. Umrisse von Laubbäumen  
— Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes  
— Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

---

#### STÄDTETEBLICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 25152,29 m<sup>2</sup>      Maßstab: 1:1.000

---

### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

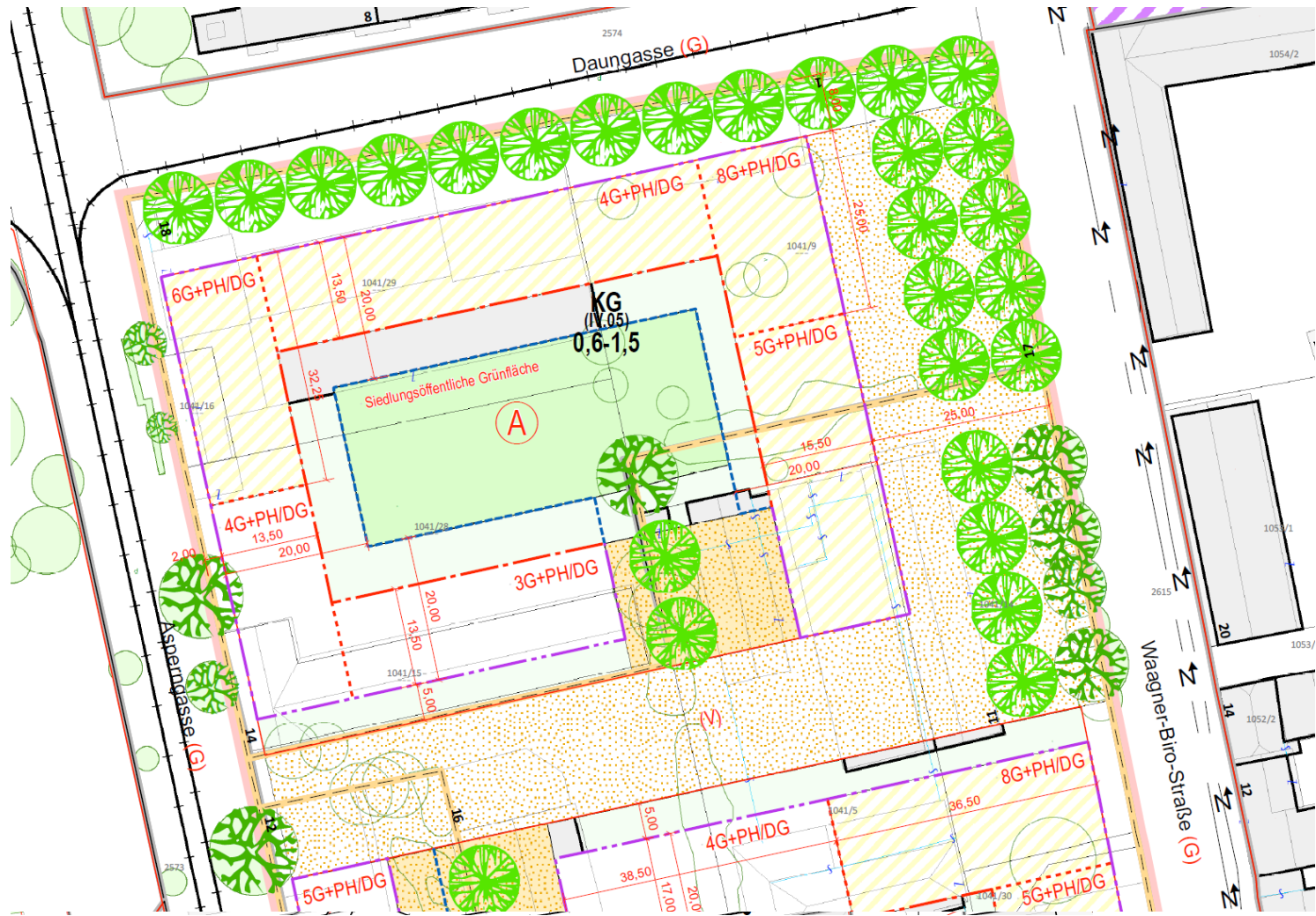
EGGENBERGER STRASSE – ASPERNGASSE – DAUNGASSE – WAGNER-BIRO-STRASSE

A44 - 02/8787/2025  
Datum: Februar 2026  
Mündliche Besprechung: DI Vanessa BAUER  
Digitale Bearbeitung: Ulrike WELTING  
ALP PLAN 1000 - 88  
MISCHLÖSUNG DES GRÄNZENKAFES WSM  
BECHTOLD/LEHMANN

---

SIGNATURE	Signiert von:	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit:	2026-01-26T16:48:26+01:00
	Prüfinformation:	<a href="https://sign-app.graz.at/signature-verification">https://sign-app.graz.at/signature-verification</a>

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



# 04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße – Eggenberger Straße“



### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

EGGENBERGER STRASSE – ASPERGASSE – DAUNGASSE – WAGNER-BIRO-STRASSE  
A44 - 02/07/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG	Aufschlüsselungsgebiet - Kerngebiet
88-15	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
KG	Aufschlüsselungsgebiet - Kerngebiet
88-25	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

---

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

BEREICHTYPEN: 2 - Blockrandbebauung  
TERRAUM: 13 - Lagerbau, Alte Poststraße

---

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

—	Baufuchtlinie	Bebauung	
—	Baugrenzlinie		
—	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Bebauung	
—	Grenze Tiefgarage u. unterirdische Bauteile		
—	max. Geschossanzahl + PH/DG		
—	keine Wohnnutzung im EG		
—	Arkade	Bebauung	
—	Platz		
—	Halböffentliche Fläche		
—	Baufeld		
(A)	Baufeldbezeichnung	Bebauung	
—	Straßenfuchtlinie		Verkehrsfächen
(G)	Gemeindestraße		
(V)	Verkehrsfäche		
—	Freifläche	Freiflächen	
—	Grünfläche		
—	zu erhaltende Bäume		
—	Neue Laubbäumplanung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)		
—	Neue Laubbäumplanung außerhalb des Planungsgebietes		

---

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Gebäudebestand (Kataster Sichtgasdaten 2025.10) mit Hausnummer  
 Gebäudebestand (Luftbilddauerwertung)

---

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

---

#### STÄDTETEBLICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 25152,29 m<sup>2</sup>      Maßstab: 1:1.000

---

### 04.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

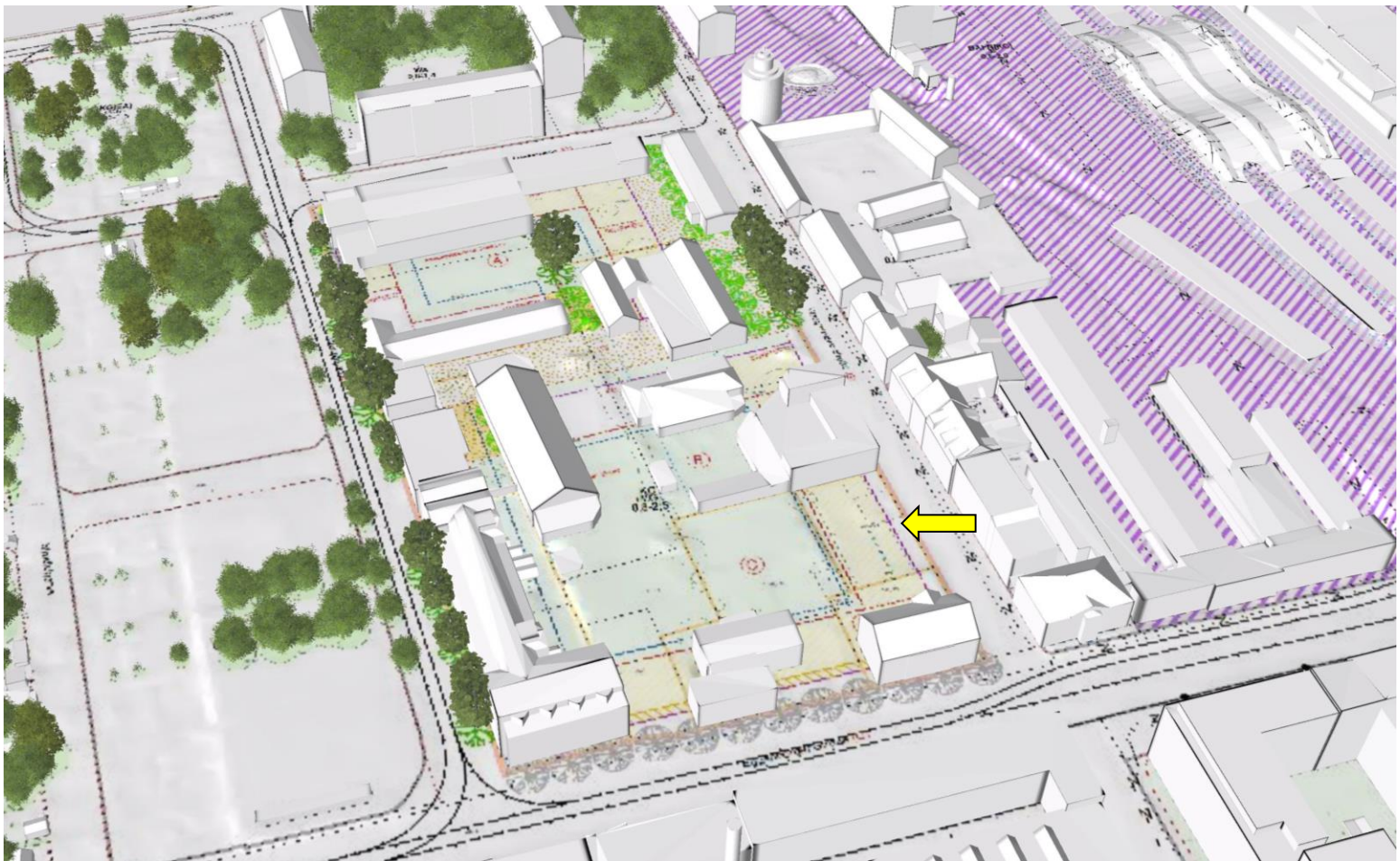
EGGENBERGER STRASSE – ASPERGASSE – DAUNGASSE – WAGNER-BIRO-STRASSE

A44 - 02/07/2025  
Datum: Februar 2026  
Inhaltliche Bearbeitung: DI Verena BAUER  
Digitale Bearbeitung: Ulrike WELTING  
ALP-APP V026 - 01  
MFC/ULRIKE DES GRAMZINKERES V016  
RECHTSPERSONEN AB:

---

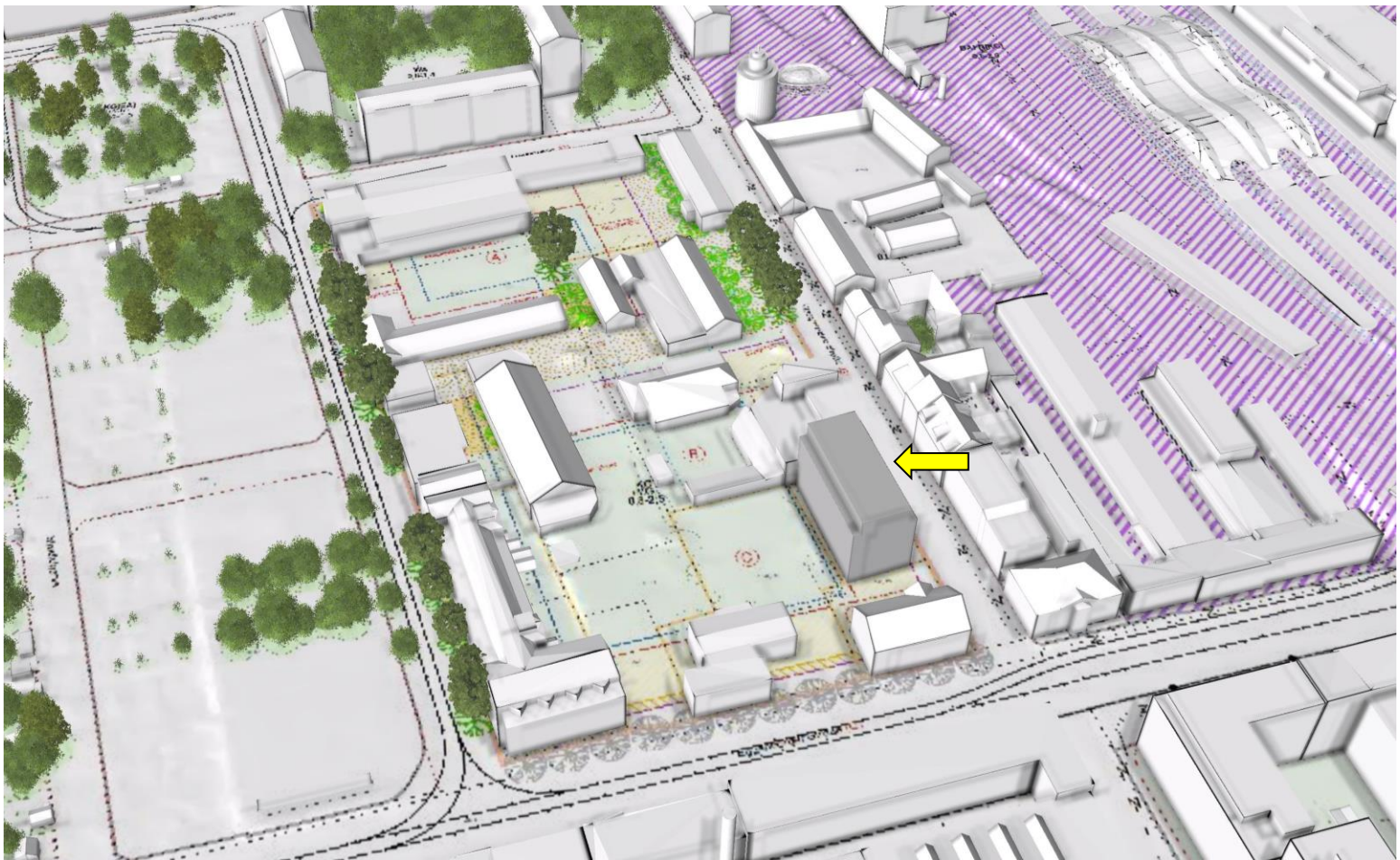
	Signiert von:	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit:	2026-01-26T16:48:26+01:00
	Prüfinformation:	<a href="https://sign-app.graz.at/signature-verification">https://sign-app.graz.at/signature-verification</a>

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



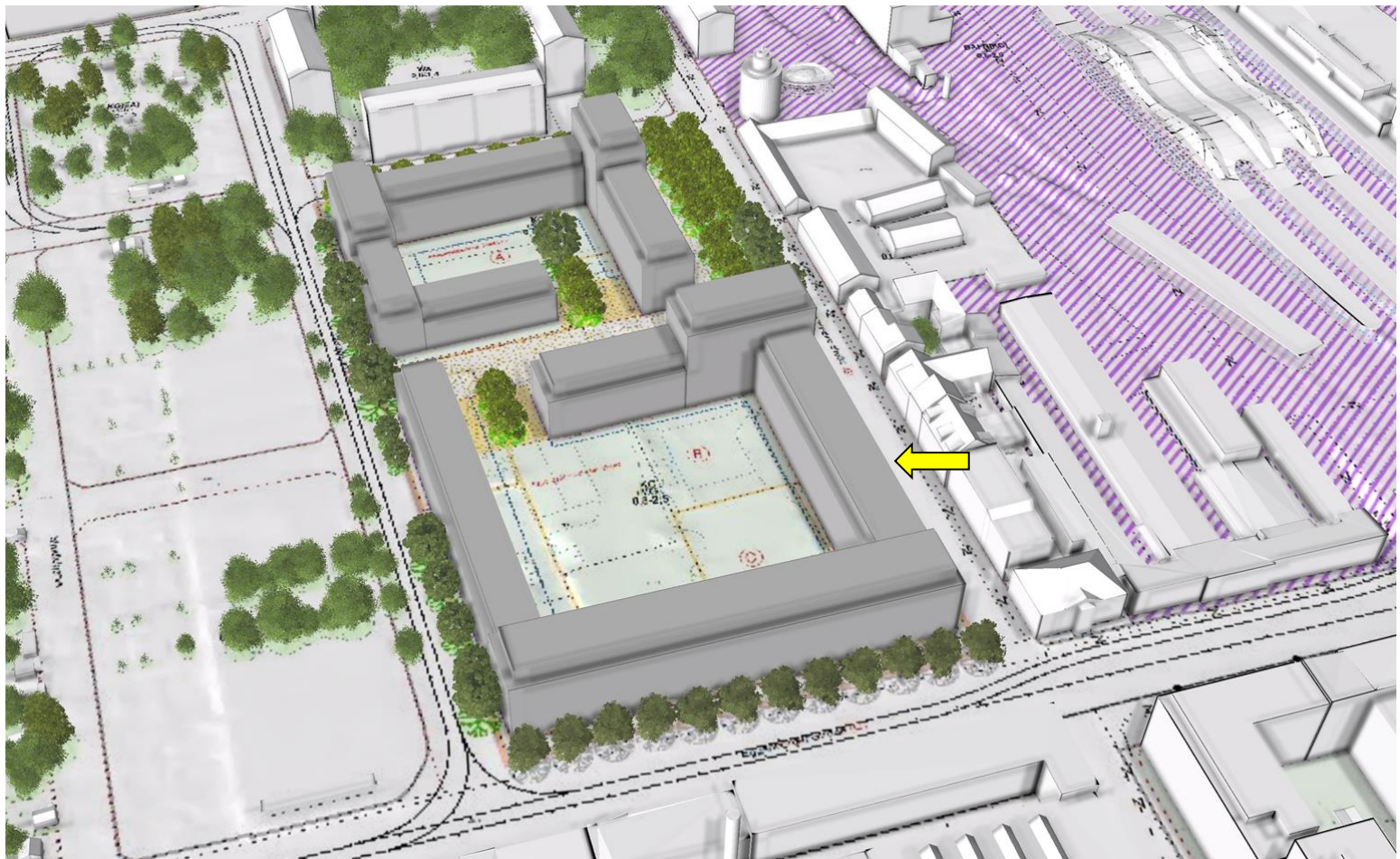
3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung) – Bestandssituation mit Baumbestand: Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Waagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



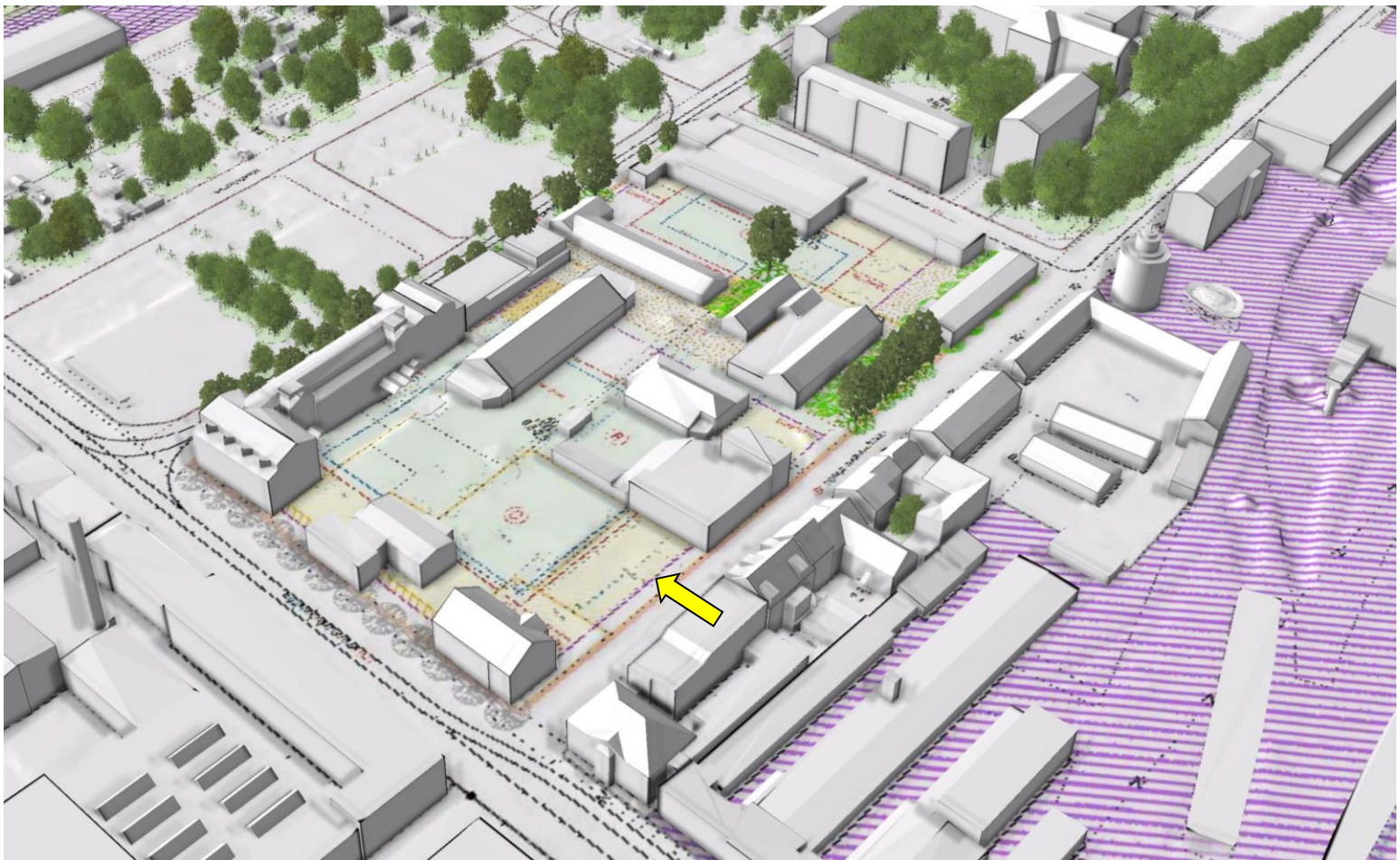
3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung) – Bestandssituation mit Bestandsbäumen mit Entwicklung auf dem Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“, mit gelbem Pfeil markiert, mit 5 Geschossen mit zurückversetztem Penthouse straßen- und hofseitig.

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



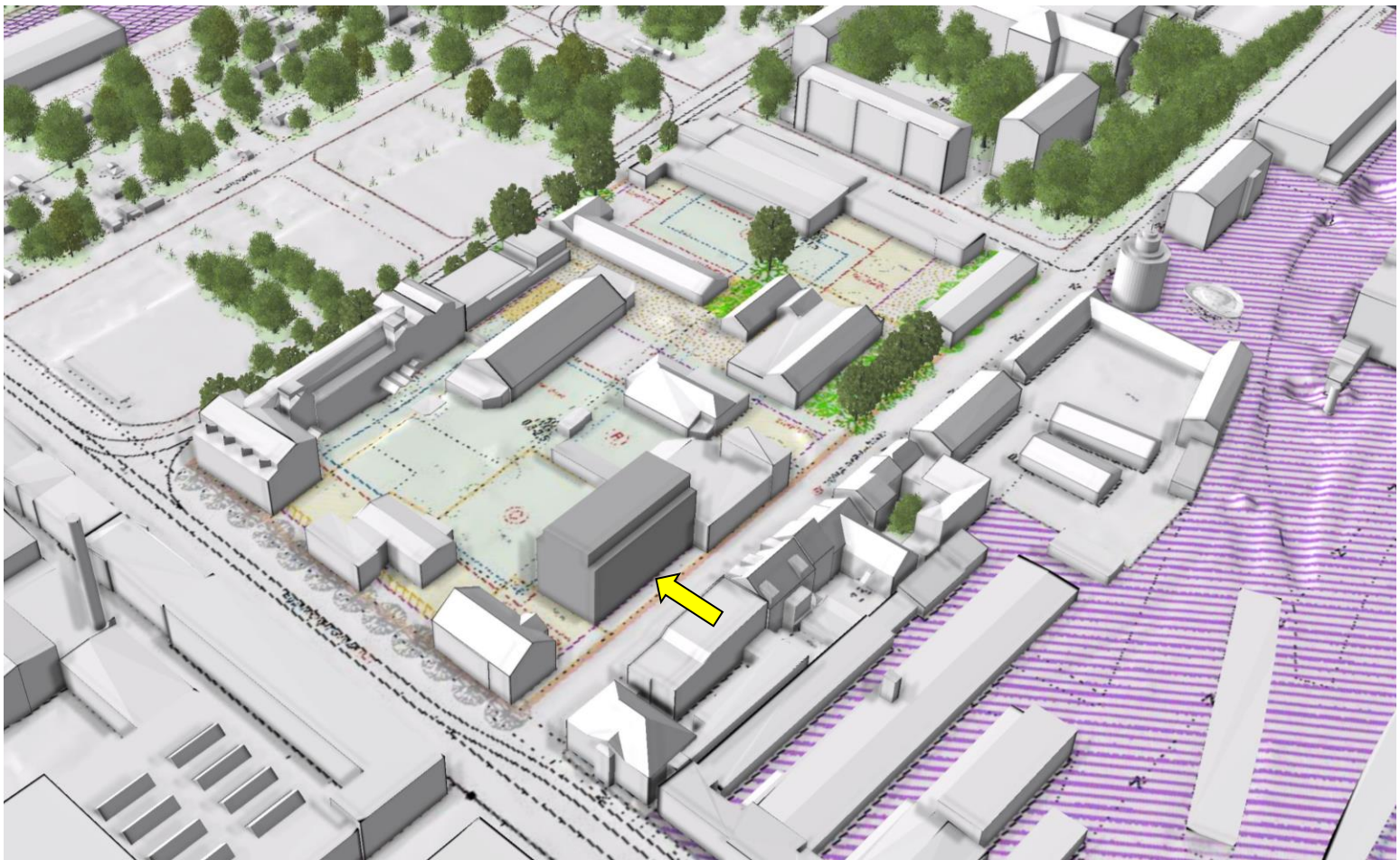
3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung): Maximale Höhenfestlegungen gemäß Bebauungsplan-Entwurf.  
Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



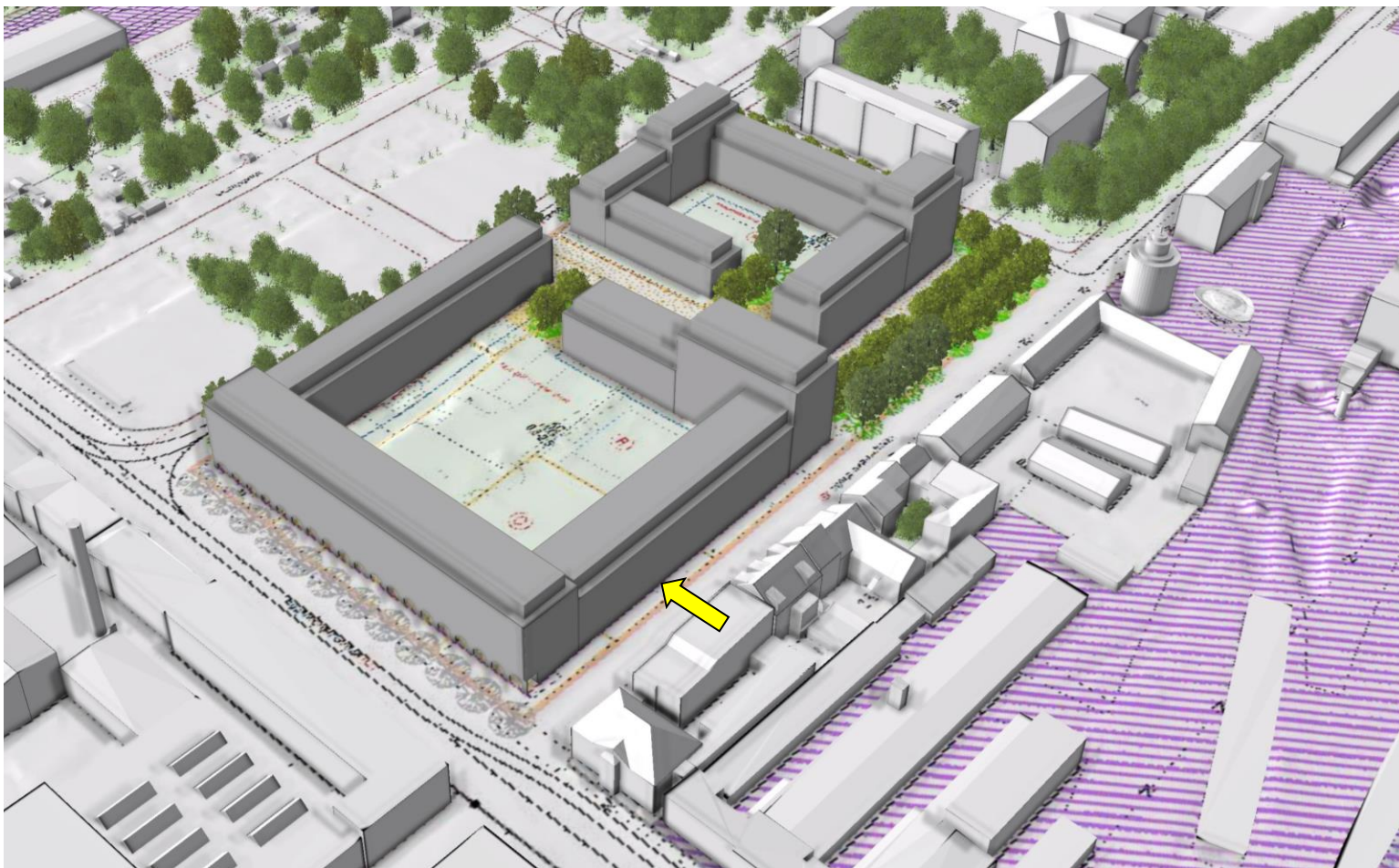
3D Darstellung (Blick in nordwestliche Richtung): – Bestandssituation mit Baumbestand: Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



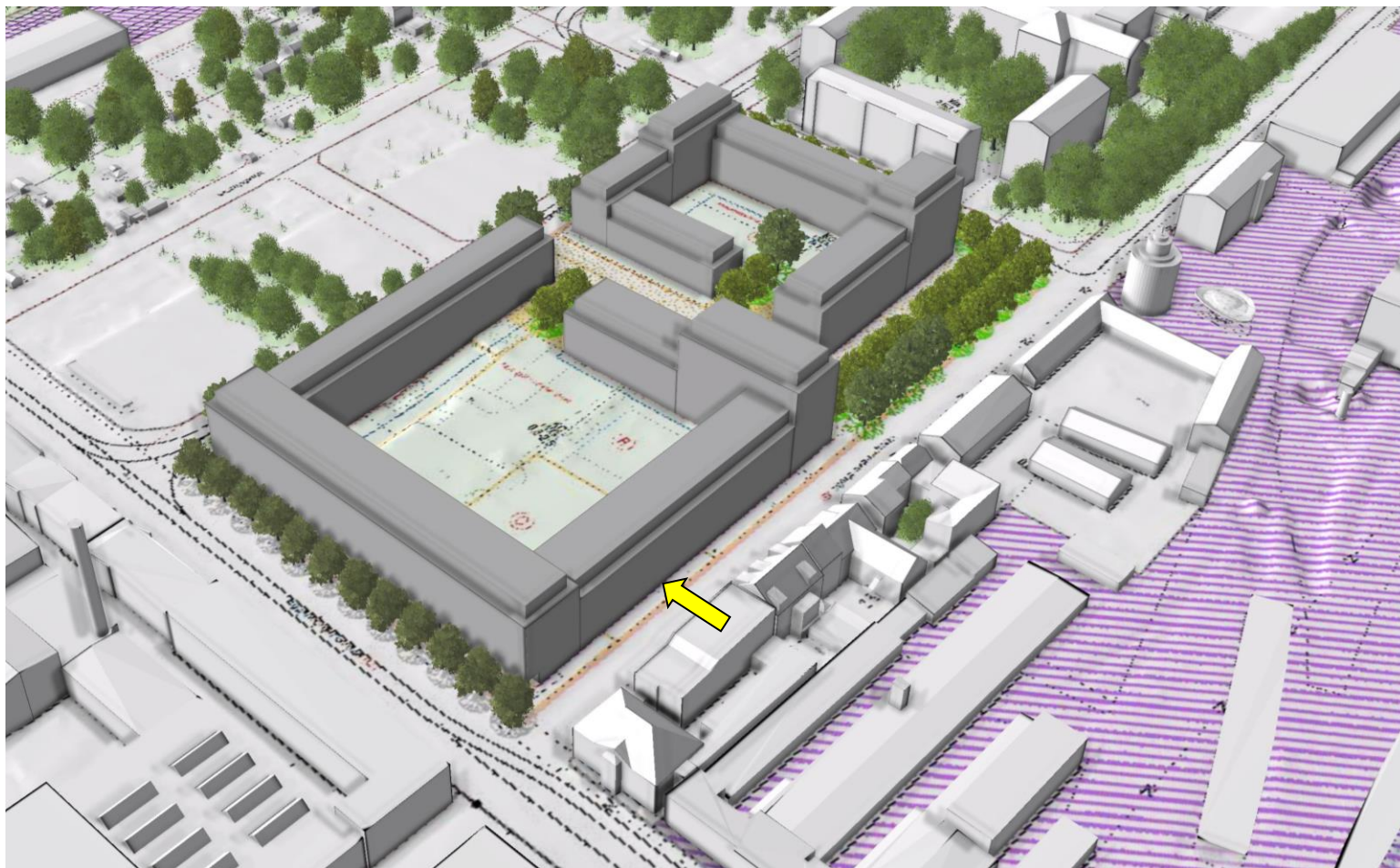
3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung) – Bestandssituation mit Bestandsbäumen mit Entwicklung auf dem Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“, mit gelbem Pfeil markiert, mit 5 Geschossen mit zurückversetztem Penthouse straßen- und hofseitig.

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung): Maximale Höhenfestlegungen gemäß Bebauungsplan-Entwurf mit Arkade entlang der Eggenberger Straße. Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).

04.47.0 Bebauungsplan-Entwurf „Eggenberger Straße –  
Asperngasse – Daungasse – Eggenberger Straße“



3D Darstellung (Blick in nördliche Richtung): Maximale Höhenfestlegungen gemäß Bebauungsplan-Entwurf.  
Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück „Wagner-Biro-Straße 3“ (Antragsteller).

## § 2 BAUFELDER, BRUTTO- UND NETTOBAUPLATZFLÄCHEN, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

Für das Baufeld D gilt: die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.

Für das Baufeld E gilt: die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.

Für das Grundstück 1041/24 KG Lend gilt: die gekuppelte Bebauungsweise zum Baufeld D.

Für das Grundstück 1041/31 KG Lend gilt: die geschlossene Bebauungsweise.

- (5) Der Anteil an Nichtwohnnutzung der Bruttogeschossflächen ist wie folgt festgelegt:
  - Baufeld A: mindestens 40 %
  - Baufeld B: mindestens 40 %
  - Baufeld C: 100 %
  - Baufeld D: mindestens 40 %
  - Baufeld E: mindestens 84 %
  - Gst. Nr. 1041/31 KG Lend: mindestens 40 %
  - Gst. Nr. 1041/24 KG Lend: mindestens 40 %
- (6) In den im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Innerhalb der im Planwerk festgelegten sechsgeschossigen Bebauung mit Penthouse/Dachgeschoss entlang der Eggenberger Straße ist auch in den Obergeschossen sowie im Penthouse/Dachgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- (7) Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge sind im Erdgeschoss Fahrradstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.
- (8) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mindestens 50 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (9) Je 50 Wohneinheiten pro Bauplatz ist mindestens 1 gemeinschaftlich genutzter Raum von mindestens 45,00 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.
- (10) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in Freiflächen, welche an das öffentliche Gut grenzen, ist unzulässig.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKT,  
AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER**

- (2) Die Geschossanzahl bei straßenseitigen Neubauten hat mindestens 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Nebengebäude betragen maximal 3,00 m.
- (5) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat im Neubaufall mindestens 4,50 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (7) Die 1. und 2. Obergeschosse sind als Flex-Geschosse auszuführen.
- (8) Als Flex-Geschoss wird ein Geschoss mit einer Mindestraumhöhe von 3,00 m definiert.
- (9) Es sind ausschließlich Steildächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (10) Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (11) Bei Steildächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (12) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (13) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (14) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen) innerhalb des Dachraumes zu situieren.  
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (15) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

#### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, straßennah und innerhalb der Baugrenzlinsen zulässig.
- (2) In den Innenhöfen, den halböffentlichen Flächen und den Freiflächen, angrenzend an die im Planwerk festgelegte Platzfläche, sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder unzulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 110 - 120 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:innen und Besucher:innen zwischen 0,02 und 0,12 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Verkaufsgeschäften sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 0,12 - 0,38 Stellplätze pro Personal und je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 0,2-1,8 Stellplätze für Kunden:innen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 850 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (9) Ladezonen für gewerbliche Nutzungen und dergleichen sind ausschließlich innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen gebäudeintegriert zulässig.
- (10) Die Zufahrten sind ausschließlich über die Asperngasse und über die Waagner-Biro-Straße zulässig. Davon ausgenommen ist nur das Baufeld C; Hier ist die Zufahrt weiterhin über die Eggenberger Straße zulässig.
- (11) Zufahrten sind mit einem Abstand von mindestens 15,00 m zu den Kreuzungsbereichen zulässig.
- (12) Zufahrten über die im Planwerk festgelegte Platzfläche sind unzulässig.
- (13) Baumfällungen im öffentlichen Gut für Zufahrten sind unzulässig.
- (14) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> 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.
- (15) 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.
- (16) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (17) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinsen dürfen nicht überdacht werden.

*Einwendungsfrist bis  
26. Februar 2026 bis  
23. April 2026*

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

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

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*E-Mail: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto: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: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer**

*Tel.: + 43 316 872 – 4710*

*E-Mail: [vanessa.bauer@stadt.graz.at](mailto:vanessa.bauer@stadt.graz.at)*

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

*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

