

# Bürger:innen- information 13. April 2026

Auflage - Entwurf:  
17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„ Gradnerstraße –  
Aufschließungsgebiet XVII.08“

DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter Stadtplanung

DI Andreas Roschitz, Referent Bebauungsplanung

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



Einwendungsfrist bis  
**21. Mai 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.**

# 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](mailto:andreas.roschitz@stadt.graz.at)



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

Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die gelbe Umrahmung kennzeichnet die Liegenschaften der Antragstellerin im Planungsgebiet.



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

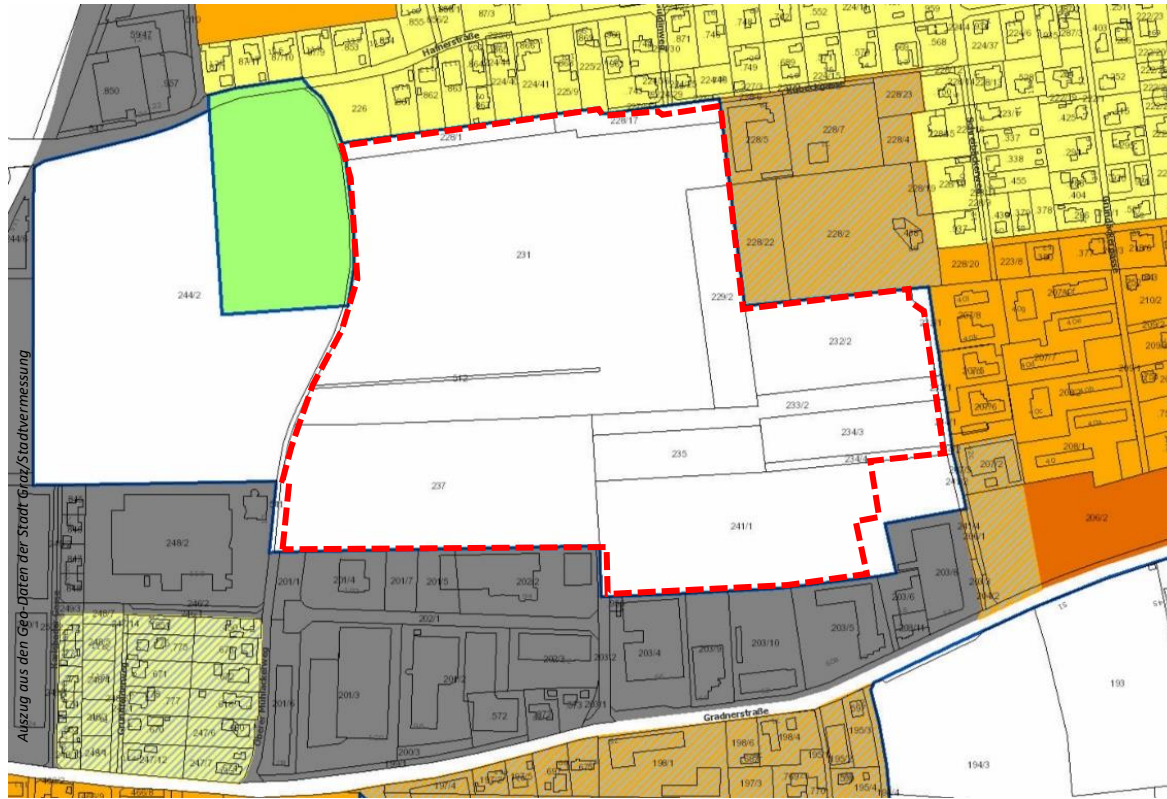
- Innerstädtisches  
Wohn- und Mischgebiet
- Industrie- und Gewerbe / Zentrum
- Industrie- und Gewerbe /  
Wohnen hoher Dichte
- Industrie- und Gewerbe /  
Wohnen mittlerer Dichte ←

Grünflächen

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

Verkehr

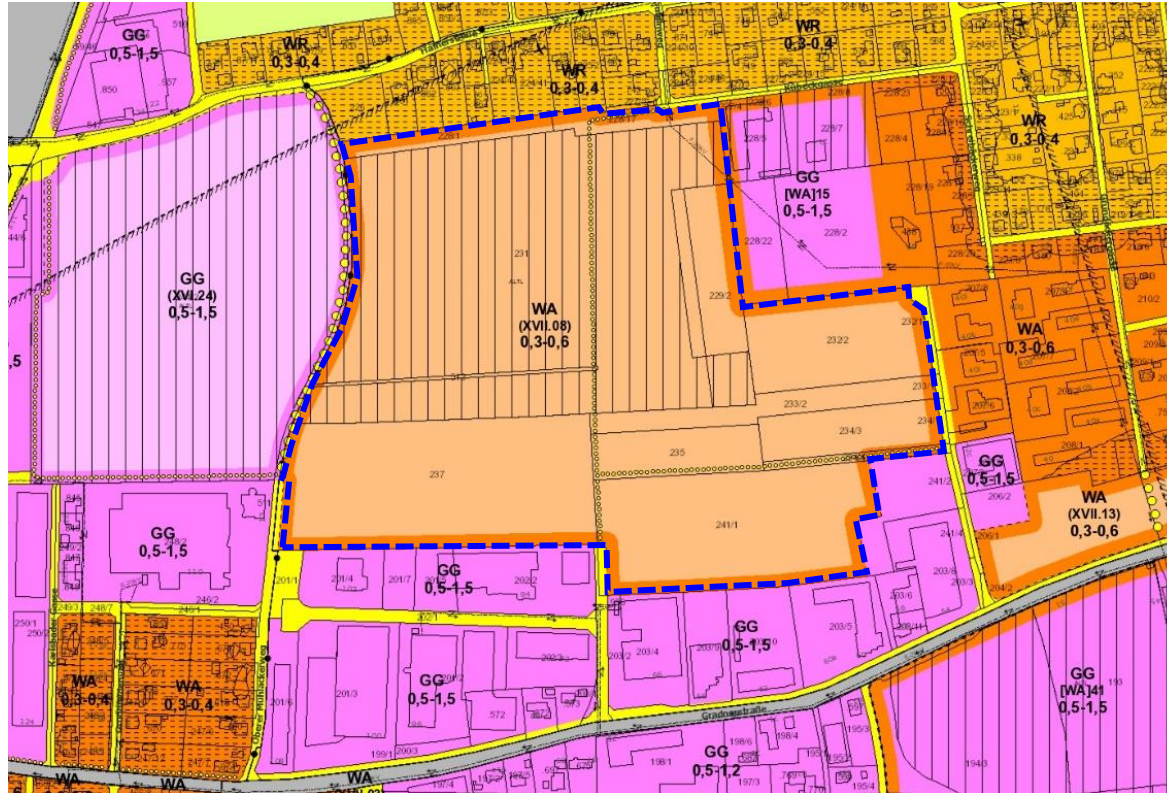
- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt



- 0 Eignungszonen STEK 4.0
- 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
- 11 Öffentliche Einrichtungen
- 12 Entwicklungsbereiche ←
- 13 Dorfgebiete

Der rot strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereichstyp „Entwicklungsbereiche“ im Teilraum Nr. 26 „Puntigam Süd West“.



Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.  
 Aufschliessungsgebiet XVII.08 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6  
 Aufschliessungserfordernisse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11.

## 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*
- (I.01) *Aufschliessungsgebiet (Bezirk mit fortlaufender Nummer) ←*
- KG+WA (EA) *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss*
- VERK+GG *Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung*
- VERK+GG *Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung*
- BAHN+KG *Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet*
- BAHN+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 m<sup>2</sup>**.

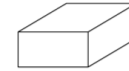
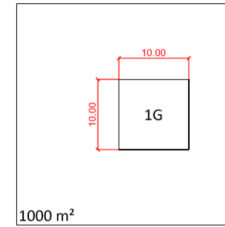
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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>**.

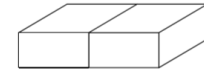
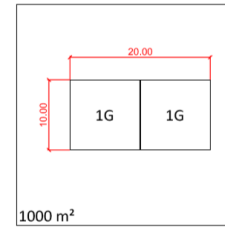
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

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>**.

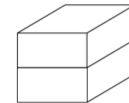
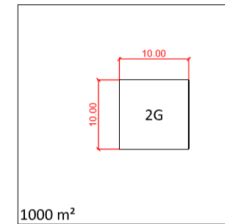
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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“

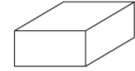
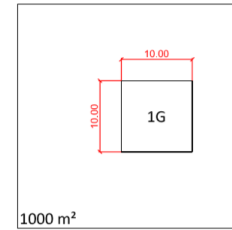
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



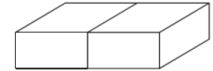
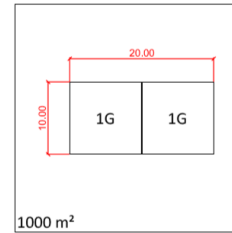
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

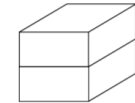
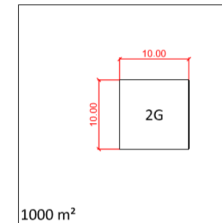
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

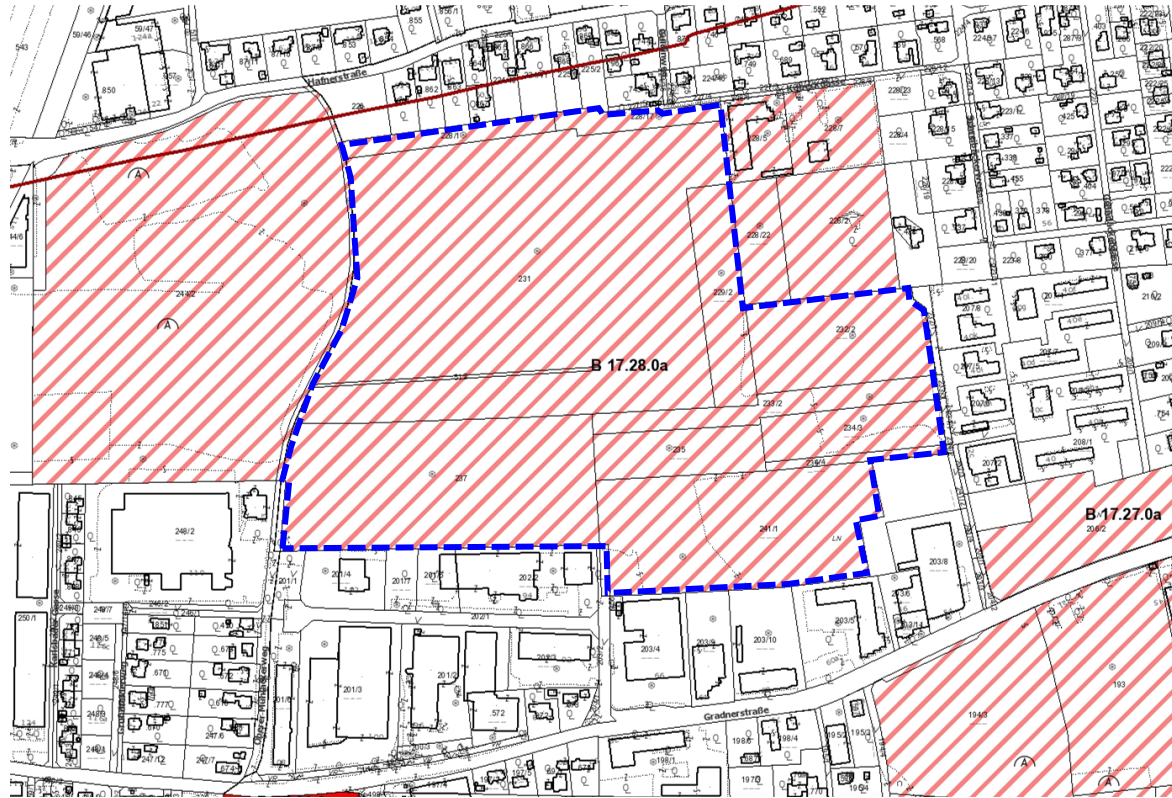
und 2 Geschosse (2G),






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

Bebauungsgradberechnung:

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





-  **B 01.02.0a** BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
-  **B 05.24.0a** BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer) ←
-  BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
-  **B 04.16.0a** 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)

Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschliessungsgebiet XVII.08“



### 17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGBIET XVII.08"

A14 - 09/26/2025

	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
	Katastralgemeindengrenze
	E-20KV
	Hochspannungskabel

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

**BEREICHSTYPEN:** 32 - Entwicklungsbereiche

**TEILRAUM:** 26 - Puntigam Süd West

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

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgarabengrenze u. unterirdische Bauteile	
	max. Geschollanzahl	
	Nutzung Erdgeschoss	
	Nutzung Hochgarage	
	Platz	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Geh- und Radweg (ungefähre Lage)	Verkehrsfächen
	Quartiersgasse (ungefähre Lage)	
	Temporäre Buslinieführung (ungefähre Lage)	
	Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsfächen
	Gemeindestraße	
	Landesstraße	Freiflächen
	Freifläche	
	Grünfläche	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume Neue Laubbäumplanung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN** Maßstab: 1:1.000



















Fläche des Planungsgebietes ca. 143.364,05 m<sup>2</sup>


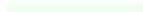


### 17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

G R A Z



"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGBIET XVII.08"

A14 - 09/26/2025  
 Datum: Februar 2026  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Andreas RÖSCHTZ  
 Digitale Bearbeitung: Ulrike WIRTLING  
 AUSLAGE VOM: BGS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

<h2 style="text-align: center;">17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</h2> <h3 style="text-align: center;">"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.08"</h3> <p style="text-align: center;">A14 - 095261/2025</p>	
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<h4 style="text-align: center;">INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</h4>	
	Aufschließungsgebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Katastralgemeindegrenze
	Hochspannungskabel
<h4 style="text-align: center;">FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</h4>	
BEREICHSTYPEN:	12 - Entwicklungsbereiche
TEILRAUM:	26 - Puntigam Süd West
<h4 style="text-align: center;">INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</h4>	
<p> Baufluchtlinie</p> <p> Baugrenzlinie</p> <p> Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</p> <p> Tiefgarangengrenze u. unterirdische Bauteile</p> <p style="text-align: center;"><b>8G</b></p> <p> Nutzung Erdgeschoß</p> <p> Nutzung Hochgarage</p> <p> Platz</p> <p> Baufeld</p> <p style="text-align: center;"><b>A</b></p> <p> Baufeldbezeichnung</p> <p> Geh- und Radweg (ungefähre Lage)</p> <p> Quartiersgasse (ungefähre Lage)</p> <p> Temporäre Buslinienführung (ungefähre Lage)</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>Bebauung</p>

	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(L)	Landesstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume Neue Laubbaumpflanzung, großkronig ( 1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

<h4>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</h4> <p style="text-align: right;">(Planvorlage Stadtvermessungsamt)</p>	
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

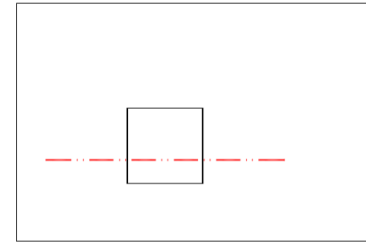
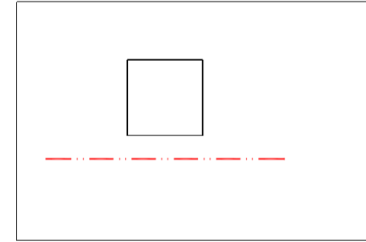
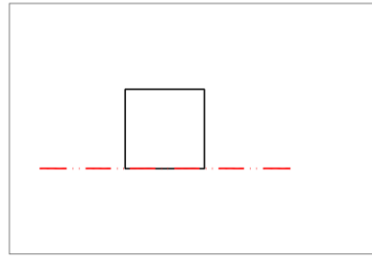
<h4>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME</h4> <p style="text-align: right;">(Planvorlage Stadtvermessungsamt)</p>	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

<h4>STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN</h4> <p>Fläche des Planungsgebietes ca. 143.364,05 m<sup>2</sup></p>	<p>Maßstab: 1:1.000</p> <p style="text-align: right;">N</p> 
---	---

<h2 style="margin: 0;">17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</h2> <h3 style="margin: 0;">"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.08"</h3> <p style="margin: 0;">A14 - 095261/2025</p> <p style="margin: 0;">Datum: Februar 2026</p> <p style="margin: 0;">Inhaltliche Bearbeitung: DI Andreas RÖSCHITZ</p> <p style="margin: 0;">Digitale Bearbeitung: Ulrike WILFLING</p> <p style="margin: 0;">AUFLAGE VON: BIS</p> <p style="margin: 0;">BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:</p> <p style="margin: 0;">RECHTSWIRKSAM AB:</p>		<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">G R A Z</h1>
	<p>Signiert von: Inesinger Bernhard</p> <p>Datum/Zeit: 2026-03-04T09:42:41+01:00</p> <p>PrüfInformation: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a></p>	

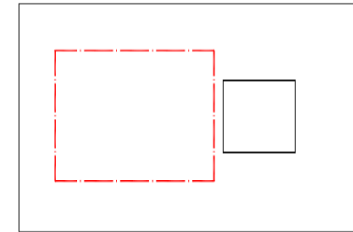
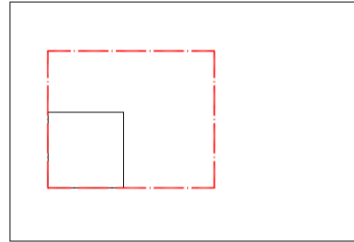
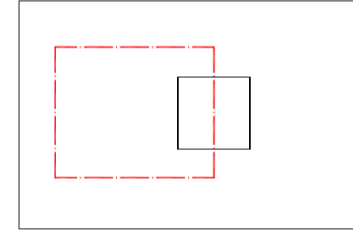
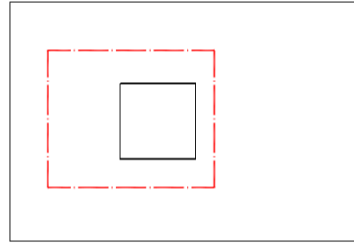
Fachbegriffe:



















Baufluchtlinie


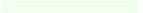
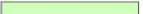



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



<h2 style="text-align: center;">17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</h2> <h3 style="text-align: center;">"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.08"</h3> <p style="text-align: center;">A14 - 095261/2025</p>	
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<h4 style="text-align: center;">INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</h4>	
	Aufschließungsgebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Katastralgemeindegrenze
	Hochspannungskabel
<h4 style="text-align: center;">FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</h4>	
BEREICHSTYPEN:	12 - Entwicklungsbereiche
TEILRAUM:	26 - Puntigam Süd West
<h4 style="text-align: center;">INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</h4>	
<p> Baufluchtlinie</p> <p> Baugrenzlinie</p> <p> Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</p> <p> Tiefgaragengrenze u. unterirdische Bauteile</p> <p style="text-align: center;"><b>8G</b></p> <p> Nutzung Erdgeschoß</p> <p> Nutzung Hochgarage</p> <p> Platz</p> <p> Baufeld</p> <p style="text-align: center;"><b>A</b></p> <p> Baufeldbezeichnung</p> <p> Geh- und Radweg (ungefähre Lage)</p> <p> Quartiersgasse (ungefähre Lage)</p> <p> Temporäre Buslinienführung (ungefähre Lage)</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)</p>	Bebauung

	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(L)	Landesstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume Neue Laubbaumpflanzung, großkronig ( 1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE <span style="float: right;">(Planvorlage Stadtvermessungsamt)</span>	
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME <span style="float: right;">(Planvorlage Stadtvermessungsamt)</span>	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Maßstab: 1:1.000 
Fläche des Planungsgebietes ca. 143.364,05 m <sup>2</sup>	

<h2 style="margin: 0;">17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</h2> <div style="display: flex; justify-content: flex-end; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">G</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">R</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">A</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Z</div> </div>	
<h3 style="margin: 0;">"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGEBIET XVII.08"</h3>	
A14 - 095261/2025	
Datum: Februar 2026	
Inhaltliche Bearbeitung:	DI Andreas RÖSCHITZ
Digitale Bearbeitung:	Ulrike WILFLING
AUFLAGE VON:	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
	Signiert von: Inesinger Bernhard Datum/Zeit: 2026-03-04T09:42:41+01:00 Prüfinformation: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a>

# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08 “



## § 2 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C und D) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 33.100,20 m<sup>2</sup>. Das „Baufeld A“ besteht aus Teilen der Grundstücke 228/1, 228/17 und 231, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 24.871,53 m<sup>2</sup>.
- (3) Das „Baufeld B“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 47.416,69 m<sup>2</sup>. Das „Baufeld B“ besteht aus Teilen der Grundstücke 231, 237 und 512, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 36.374,80 m<sup>2</sup>.
- (4) Das „Baufeld C“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 13.381,38 m<sup>2</sup>. Das „Baufeld C“ besteht aus Teilen der Grundstücke 228/17, 229/2 und 231 jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 8007,51 m<sup>2</sup>.
- (5) Das „Baufeld D“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 49.465,78 m<sup>2</sup>. Das „Baufeld D“ besteht aus Teilen der Grundstücke 229/2, 231, 232/2, 233/2, 234/2, 234/4, 235 und 241/1, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 37.905,20 m<sup>2</sup>.
- (6) Am „Baufeld A“ ist eine dichterelevante Bruttogeschosßfläche von maximal 19.860,12 m<sup>2</sup> zulässig.
- (7) Am „Baufeld A“ ist zusätzlich zur zulässigen Bruttogeschosßfläche die Errichtung einer dichterelevanten Hochgarage für maximal 390 PKW-Stellplätze zulässig. Die Lage der Hochgarage ist im Planwerk festgelegt.
- (8) Am „Baufeld B“ ist eine dichterelevante Bruttogeschosßfläche von maximal 28.450,01 m<sup>2</sup> zulässig.
- (9) Am „Baufeld C“ ist eine dichterelevante Bruttogeschosßfläche von maximal 8.028,83 m<sup>2</sup> zulässig.
- (10) Am „Baufeld D“ ist eine dichterelevante Bruttogeschosßfläche von maximal 29.679,47 m<sup>2</sup> zulässig.
- (11) Am „Baufeld D“ ist zusätzlich zur zulässigen Bruttogeschosßfläche die Errichtung einer dichterelevanten Hochgarage für maximal 305 PKW-Stellplätze zulässig. Die Lage der Hochgarage ist im Planwerk festgelegt.
- (12) Bebauungsdichteunterschreitungen sind bezogen auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zulässig.
- (13) Bebauungsgrad: höchstens 0,40.
- (14) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, WOHNUNGSGRÖSSEN, NUTZUNGEN

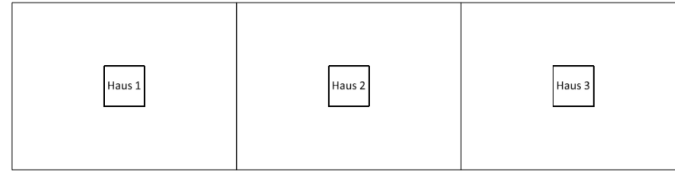
- (1) Für „Baufeld A“ und „Baufeld B“ gilt die offene Bebauungsweise.
- (2) Für „Baufeld C“ und „Baufeld D“ gilt auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m<sup>2</sup> betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (5) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (6) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge in einem Ausmaß von max. 20% der straßenzugewandten Ansichtsflächen der Erdgeschoßfassade zulässig.
- (7) Die gelb schraffierten Flächen weisen im Planwerk Bereiche aus in denen je Baufeld die Wohnnutzung, bezogen auf die dichterelevante Bruttogeschoßfläche der Erdgeschoßzone, mit maximal 50 % beschränkt ist.
- (8) Innerhalb der gelb schraffierten Flächen sind im Erdgeschoss alle dichterelevanten Flächen, die der Wohnnutzung zuzuordnen sind wie z.B. Erschließungsflächen, Fahrradabstellräume, Müllräume und Technikräume, in der Flächenermittlung der Wohnnutzung zuzuordnen.
- (9) Die grau schaffierten Flächen dienen ausschließlich der Nutzung Tiefgarage und der zukünftigen Nutzung „Hochgarage“. Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich Car-Sharing Angebote im Sinne der sanften Mobilität, Fahrradverleih, Lastenradverleih, E-Scooterleih und weitere Mobilitätsoptionen sowie automatisierte Paketabholstationen möglich.

## Fachbegriff:

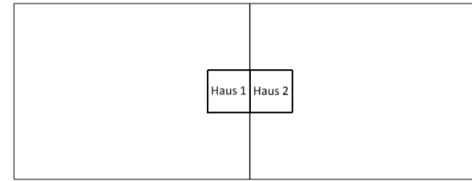
### Bauweise

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

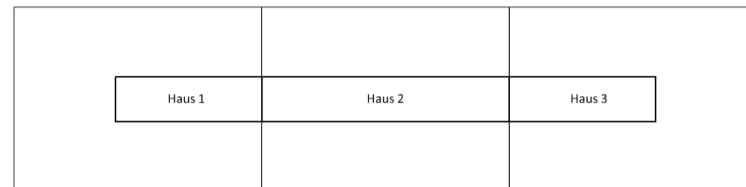
*offene Bauweise:*



*gekuppelte Bauweise:*



*geschlossene Bauweise:*



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08 “



#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten auch für unterirdische Bauteile und Tiefgaragen, jedoch nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausung.
- (3) Am Baufeld D ist die Errichtung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien innerhalb der im Planwerk festgelegten blau strichlierten Linien möglich.
- (4) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (5) Fassadenbegrünungssysteme dürfen maximal 0,50 m über die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (6) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (7) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Es darf pro Baufeld nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche errichtet werden.
- (9) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.

## § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

<b>Geschoßanzahl:</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum:</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika):</b>
1 - 3G	max. 11,00 m	max. 12,00 m
1 - 4G	max. 14,00 m	max. 15,00 m
5G	max. 17,00 m	max. 18,00 m
6G	max. 20,00 m	max. 21,00 m
7G	max. 23,00 m	max. 24,00 m
8G	max. 26,00 m	max. 27,00 m

- (2) Für Stiegehäuser, 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 des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes.
- (4) Innerhalb der im Planwerk festgelegten gelb schraffierten Flächen ist im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit mind. 0,8 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen auszuführen.
- (5) Innerhalb der im Planwerk festgelegten gelb schraffierten Flächen wird eine Höhe der Rohdecke über dem Erdgeschoss von mindestens 3,50 m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen, festgelegt.
- (6) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (7) 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. Stiegehäusern und Liften.
- (8) 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 gemäß der Begriffsdefinition des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz sind im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung von Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (4) Hochgaragen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten weitgehend geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (5) Bei Hochgaragen sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; die Bepflanzung ist bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen.

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

- (1) PKW-Stellplätze und PKW-Stellplätze für Car-Sharing-Angebote sind in Hoch- oder in Tiefgaragen zu verorten.
- (2) Die PKW-Stellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für alle Nutzungen je angefangene 130 m<sup>2</sup> dichterelevante Bruttogeschosßfläche 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
- (4) 10% der vorgesehenen PKW-Stellplätze werden als Besucherparkplätze festgelegt und sind als solche zu kennzeichnen.
- (5) Zusätzlich sind je Baufeld zu ebener Erde maximal drei PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (6) Zusätzlich ist für Car-Sharing-Angebote im Sinne der sanften Mobilität innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen je angefangene 3.500 m<sup>2</sup> dichterelevanter Bruttogeschosßfläche ein PKW-Stellplatz bereitzustellen.
- (7) Am „Baufeld A“ und am „Baufeld D“ ist im Planwerk jeweils die Lage einer Hochgarage festgelegt.
- (8) Die Zu- und Abfahrten für Hochgaragen und Tiefgaragen sind in ungefährer Lage im Planwerk eingetragen. Eine Zu- und Abfahrt ist am „Baufeld A“ und eine Zu- und Abfahrt ist am „Baufeld D“ verortet.
- (9) Zusätzlich ist je Baufeld die Errichtung einer „Quartiersgasse“ gemäß den Festlegungen im Planwerk zulässig.
- (10) Quartiersgassen sind ausschließlich über die neue Quartiersstraße aufzuschließen und dienen der An- und Ablieferung, der Müllentsorgung, der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und als Geh- und Radwege.
- (11) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für Besucher:innen auszuführen.
- (12) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (13) Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch zu situieren.
- (14) Mindestens 50 % der oberirdischen Fahrradabstellplätze sind innerhalb von Hauptgebäuden zu errichten.
- (15) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Hauptgebäuden dürfen nicht überdacht werden.

## **Straßenquerschnitte:**

- (16) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährender Lage sind mit einer Mindestbreite von 5,0 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.
- (17) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Quartiersgassen in ungefährender Lage sind mit einer Mindestbreite von 6,10 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.
- (18) Die im Bebauungsplangebiet festgelegte Quartiersstraße ist mit einer Mindestbreite von 21,50 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen. Der Regelquerschnitt der Straße wird wie folgt definiert: 3,00 m Gehweg, 4,00 m Baumstreifen bzw. ÖV-Haltestelle, 6,50 m Fahrbahn, 4,00 m Baumstreifen bzw. ÖV-Haltestelle, 4,00 m Geh- und Radweg.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als ökologisch wirksame Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Platzgestaltungen, befestigte Flächen bei Kinderspielplätzen, Sportflächen und wohnungszugeordnete Terrassenflächen.
- (2) Im Planwerk werden folgende Grün- und Freiflächen als Parks festgelegt:
  - a) östlich des „Baufeldes A“ in einem Ausmaß von 4.866 m<sup>2</sup>
  - b) östlich des „Baufeldes B“ in einem Ausmaß von 5.543 m<sup>2</sup>
  - c) westlich des „Baufeldes C“ in einem Ausmaß von 3.145 m<sup>2</sup>
  - d) westlich des „Baufeldes D“ in einem Ausmaß von 3.415 m<sup>2</sup>
- (3) Je Baufeld ist zusätzlich zu den im Stmk. Baugesetz gesetzlich geforderten Kinderspielplätzen eine zusammenhängende siedlungsöffentliche Freifläche herzustellen:
  - a) am „Baufeld A“ in einem Ausmaß von mindestens: 3.310 m<sup>2</sup>
  - b) am „Baufeld B“ in einem Ausmaß von mindestens: 4.742 m<sup>2</sup>
  - c) am „Baufeld C“ in einem Ausmaß von mindestens: 1.338 m<sup>2</sup>
  - d) am „Baufeld D“ in einem Ausmaß von mindestens: 4.947 m<sup>2</sup>
- (4) Die siedlungsöffentlichen Freiflächen sind bis zur Fertigstellung oder Teilfertigstellung von Gebäuden mit der Nutzung Wohnen im jeweiligen Baufeld herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (6) Für die im Planwerk dargestellten Plätze sind Oberflächenbeläge in Form von Asphaltflächen ausgeschlossen.

## Pflanzungen, Bäume

- (7) Je 250 m<sup>2</sup> Frei- oder Grünfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährer Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- (9) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Quartiersgassen in ungefährer Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- (10) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (11) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> 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.
- (12) 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 mzu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (13) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (14) Baumpflanzungen im Bereich der im Planwerk dargestellten Plätze sind im Schwammstadtsystem auszuführen.

### **PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche, nicht unterbaute Freibereiche**

- (15) 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.
- (16) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen.
- (17) Nicht befestigte Frei- und Grünflächen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht zu überdecken. Eine Bescheinigung eines befugten Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung ist in den nachgereichten Verfahren der verfahrensführenden Stelle bei Inbetriebnahme vorzulegen.

### **Geländeveränderungen**

- (18) Geländeveränderungen sind in einem Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen und der im Süden des Planungsgebiets verorteten Geländeböschung zulässig.
- (19) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (20) Im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 5,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden.

### **Sonstiges**

- (21) 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 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Freistehende Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08 “



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung - Bestand



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung – Bestand mit BBPL



# Aufgabe: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung – mögliche Baumassenverteilung – Baufeld D



# Aufgabe: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

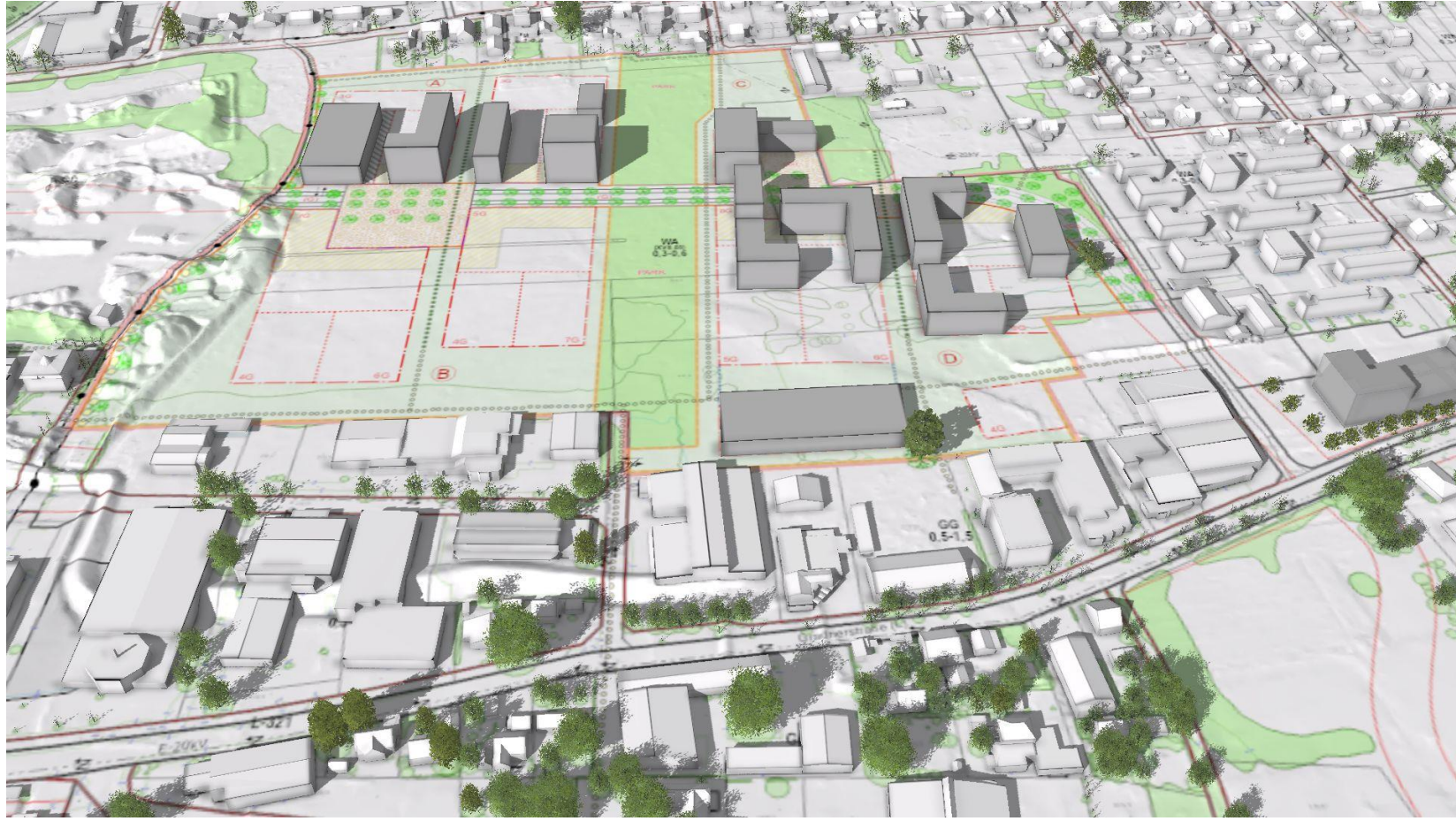
3D Darstellung – mögliche Baumassenverteilung – Baufeld C, D



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08 “

3D Darstellung – mögliche Baumassenverteilung – Baufeld A, C, D



# Aufgabe: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung – mögliche Baumassenverteilung – Baufeld A, B, C, D



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung – Ausstattung mit Bäumen gem. Planwerk



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradherstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

3D Darstellung – Bebauungsdichte 0,8 - Potential



# Auflage: 17.28.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Gradnerstraße – Aufschliessungsgebiet XVII.08“



### 17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGBIET XVII.08"

A14 - 09/26/2025

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

- WA Aufschliessungsgebiet
- 0,3-0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
- Katastralgemeindegrenze
- E-20KV Hochspannungskabel

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

BEREICHSTYPEN: 32 - Entwicklungsbereiche

TEILRAUM: 26 - Puntigam Süd West

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

Baufuchtlinie

Baugrenzlinie

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

Tiefgaragengrenze u. unterirdische Bauteile

max. Geschollanzahl

Nutzung Erdgeschoss

Nutzung Hochgarage

Platz

Baufeld

Baufeldbezeichnung

Geh- und Radweg (ungefähre Lage)

Quartiersgasse (ungefähre Lage)

Temporäre Buslinieführung (ungefähre Lage)

Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)

Straßenfluchtlinie

Gemeindestraße

Landesstraße

Freifläche

Grünfläche

zu erhaltende Bäume

Neue Laubbäumplanung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrißre auf Luftbilddauswertung

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

**STÄDTBEAULICHE KENNGRÖSSEN** Maßstab: 1:1.000

Fläche des Planungsgebietes ca. 143.364,05 m<sup>2</sup>

**17.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **G R A Z**

"GRADNERSTRASSE – AUFSCHLIESSUNGSGBIET XVII.08"

A14 - 09/26/2025

Datum: Februar 2026

Inhaltliche Bearbeitung: DR ANDREAS RÖSCHTZ

Digitale Bearbeitung: UTRIE WIRFLING

AUFLAGE VOM: B15

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: \_\_\_\_\_

RECHTSWIRKSAM AB: \_\_\_\_\_

Geplant von: Graz

Beauftragt durch: Graz

Publiziert von: Graz

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

*Einwendungsfrist bis*  
**21. Mai 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!*

