

Bürger:innen- information

14. September 2026

Auflage:

05.36.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Prankergasse-Idlhofgasse-
Niesenbergergasse“

05.47.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Prankergasse-Kindermannngasse-
Lidlsdorfngasse-Ungergasse-
Idlhofngasse“

Dlin Elisabeth Mahr, Referatsleiterin
Bebauungsplanung, Stadtplanung

Dlin Angelika Kohlbach, Bearbeiterin, Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung



A14 – STADTPLANUNGSAMT

*Einwendungsfrist bis
24. September 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

Freitag, 8:00 – 12:30

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

A14 – STADTPLANUNGSAMT BESPRECHUNGSTERMINE

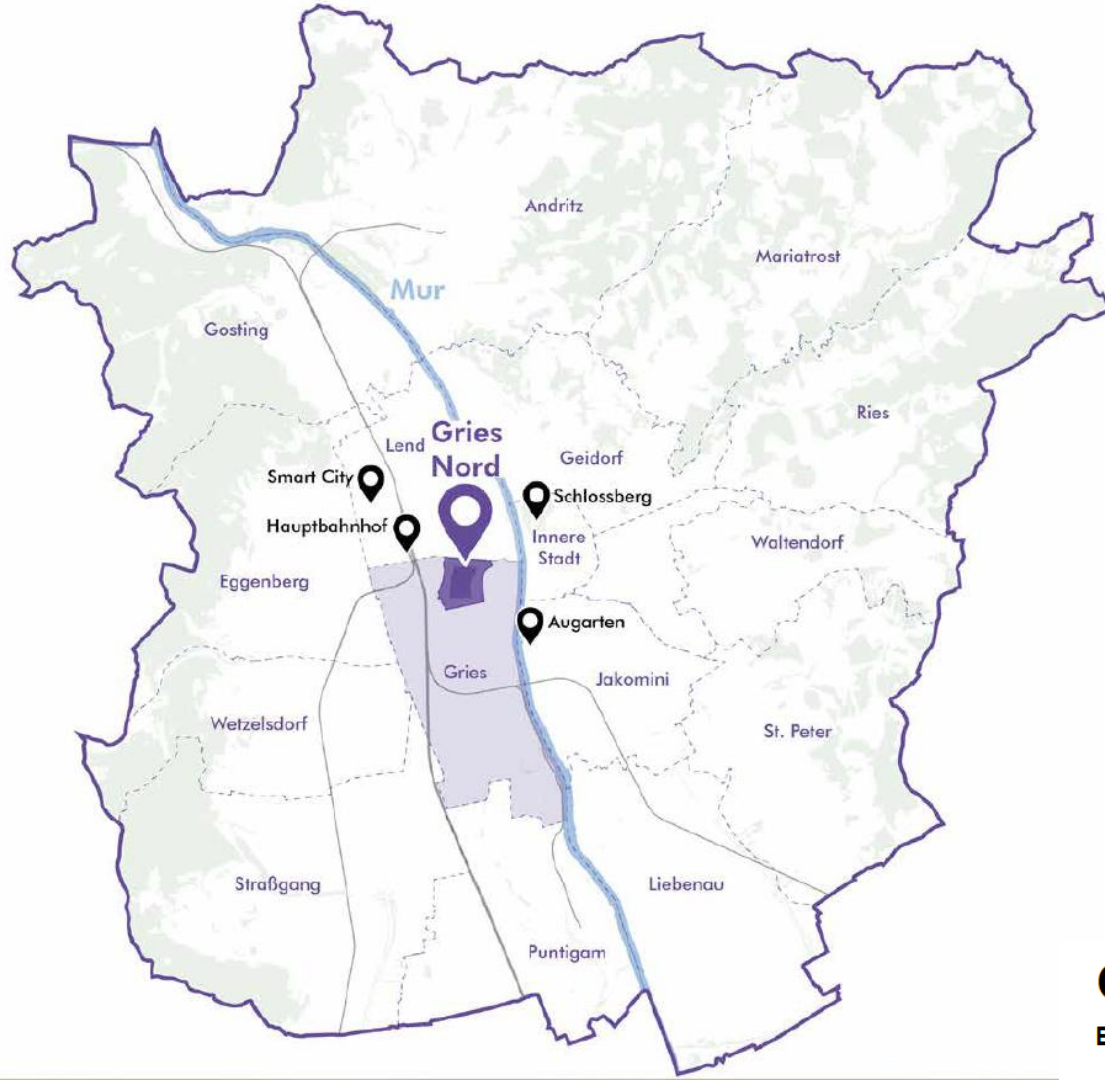
Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiterin: Dlin Angelika Kohlbach

Tel.: + 43 316 872 – 4728

E-Mail: angelika.kohlbach@stadt.graz.at



GRIES NORD

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE

Abb. 3: Überblickskarte Projektgebiet Gries Nord © dt mann

- Betrachtungsräum
- Bearbeitungsgebiet
- Entwicklungsflächen, Liegenschaften

- Betrachtungsraum
- Bearbeitungsgebiet
- Entwicklungsflächen, Liegenschaften

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE

BESTANDSANALYSE

SYNTHESEPLAN

2.2 Synthesepan

Aufbauend auf der Grundlagenerhebung und den thematischen SWOT-Analysen wurde ein Synthesepan erstellt. Er zeigt einerseits die Bestandsituation (Ist-Zustand) im Stadtteil hinsichtlich sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und Gastronomie, Verkehrsinfrastruktur sowie öffentliche Grünanlagen. Andererseits sind auch bereits geplante Projekte und Entwicklungen im Stadtteil sowie Vorgaben aus den übergeordneten Planungsdokumenten der Stadt verortet. Die Plandarstellung ist somit ein gemeinsamer Ausgangspunkt für die Bebauungs- und Freiraumstudie Gries Nord.

Bestandsanalyse

Bebauungs- und Freiraumstudie Idhofgasse/Prankergasse

Nahversorgung und Gastronomie

- Mode
- Beherbergung
- Sonstige Dienstleistungen
- Nachgastwirtschaft
- Optiker
- Café
- Lebensmittel
- Druckshop
- Automatenshop
- Storage-Fflächen
- Tanzschule
- Handy-Shop
- Tankstelle
- Möbel-Geschäft
- Trafik
- Juwelier
- Bank
- Friseur
- Fleischeri
- Galerie/Kunst
- Leerstand

Bildungs-/soziale/öffentliche Infrastruktur

- Religiöse Einrichtung
- Kinderbetreuung
- Soziale Initiativen, Vereine
- JURUS
- I-S-O-P Innovative Sozialprojekte
- Soziale Einrichtungen
- Kulturelle Einrichtung
- Gymnasium
- Krankenhaus
- Apotheke
- Arzt

Verkehrsinfrastruktur

- Großes Parkflächenpotenzial
- Haltestelle ÖV
- Tempolimit 50 km/h
- Tempolimit 30 km/h
- Fehlende/schmale Gehsteige
- Fahrtrichtung Einbahn
- Fahrradwegen gegen die Einbahn
- Brücken
- Kreuzungen mit Unfallschwerpunkt
- Straßenbahn Annenstraße

----- Betrachtungsgebiet

----- Bearbeitungsgebiet

Öffentliche grüne Infrastruktur

- Potenzialflächen (gewidmet Vorbehalt ÖPN)
- Grünräume im umliegenden Gebiet
- Flächen mit Freiraumpotenzial
- Vorgärten
- Potenzialstandorte für Baumpflanzungen (Erhebung zweifelt)
- Potenzialstandorte für Baumpflanzungen (Grazer Baumschutz)
- Bestandsdokumente im Straßenraum (Baumkataster)
- privater Spielplatz
- Mähgung

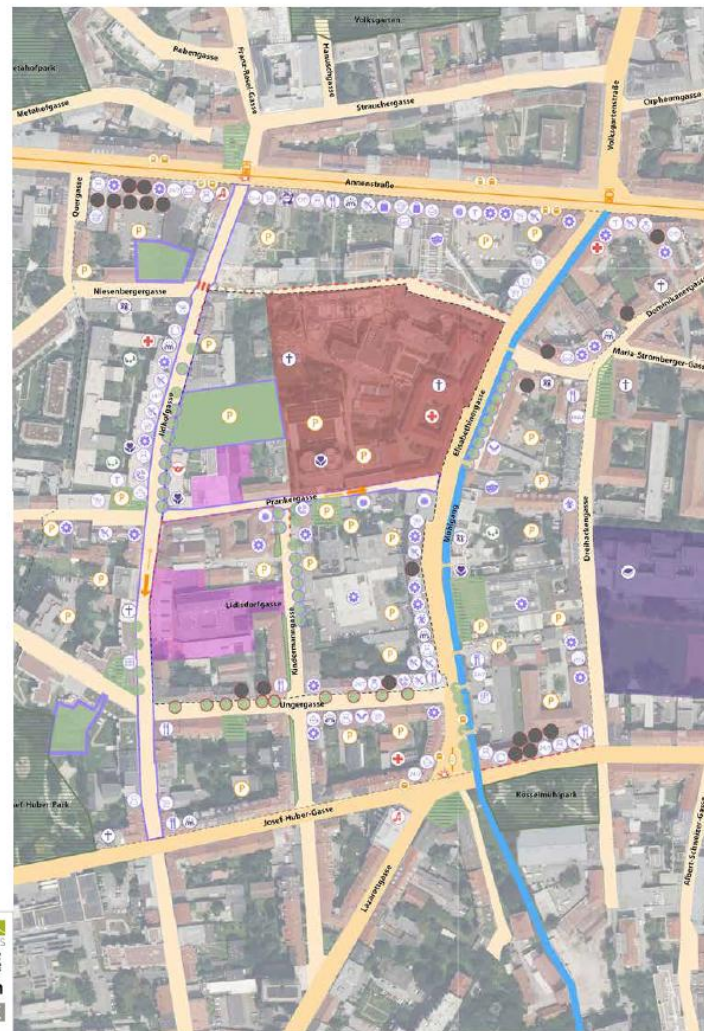
Planungsgrundlage:
Digitale Katastermappe
Daten: Wiener Stadt
Beurteilung:
Erstellung: 2023

Daten:
Kartenkopie des Stadtplan
Eigene Untersuchungen
Karte: Stadtplan (A 3 373) (Stand: 2023)
Karte: Wiener Stadtplan
Karte: Wiener Stadtplan
Karte: Wiener Stadtplan

Maßstab:
1:1000 (A3)

Stand: 08.07.2023

0 25 50 75 100 125 150 175



YEWOLANDSCAPES
SHAREARCHITECTS
di*mann
GRAZ

STRASSEN UND ÖFFENTLICHER RAUM

PLÄTZE UND LEBENDIGE ORTE

Platzsituation Idlhofgasse / Prankergasse

Der Kreuzungsbereich Idlhofgasse/Prankergasse ist durch eine hohe Anzahl unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer geprägt und weist ein erhöhtes Konfliktpotenzial auf. Gleichzeitig entstehen durch die Vielzahl an Nutzungen und Impulsen in den Erdgeschosszonen rege Bewegungsströme, denen jedoch bislang geeignete und großzügige Aufenthaltsflächen fehlen. Es wird vorgeschlagen, diesen Bereich zu einem niveaugleichen Platzraum auszugestalten, der die vorhandenen Funktionen, wie z.B. den Lebensmittelmarkt, verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Angebote, räumlich einbindet und besser miteinander verknüpft. Durch einen niveaugleichen Straßenraum und eine entsprechend hochwertige Oberflächengestaltung kann die Kreuzung deutlich entschärft werden. Zudem sollen konsumfreie, punktuelle Aufenthaltsbereiche entstehen, die den öffentlichen Raum aufwerten und eine höhere Aufenthaltsqualität unabhängig von kommerziellen Angeboten ermöglichen. Speziell Jugendliche und junge Erwachsene profitieren von diesem Angebot.

ZIELE FÜR LEBENDIGE ORTE

attraktive und konsumfreie Aufenthaltsräume mit Bepflanzung und Möblierung



sichere Wege und Orte für den Fuß- und Radverkehr

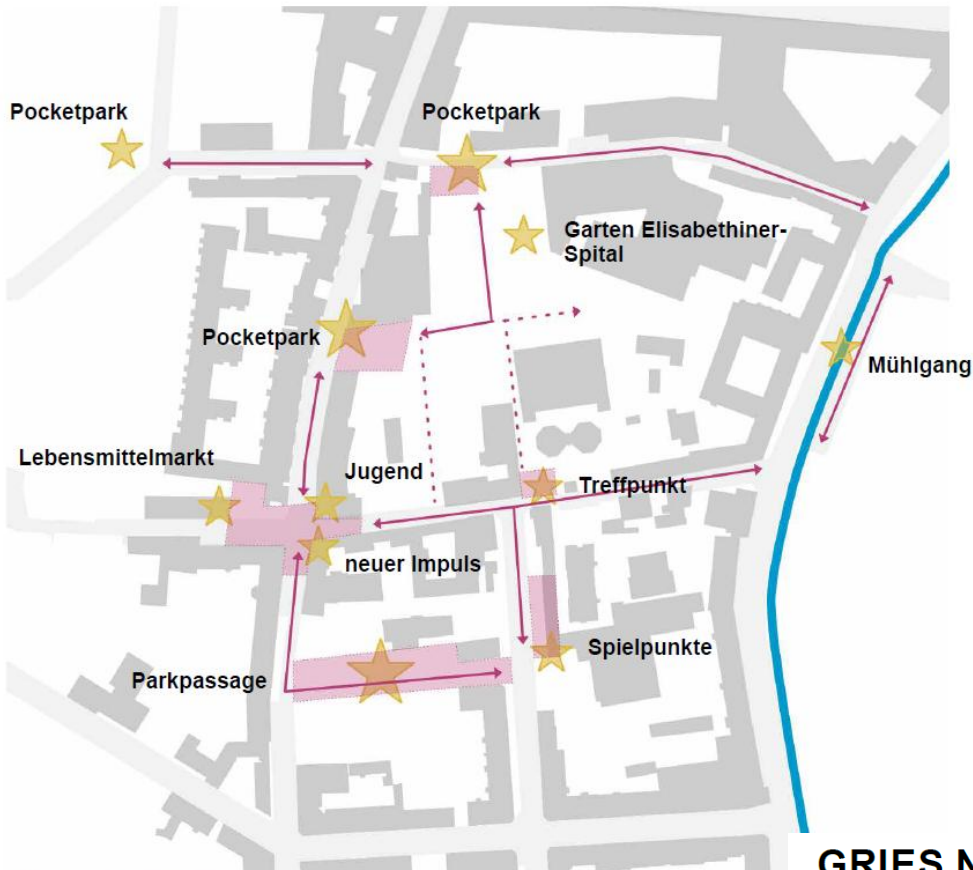


Abb. 28: Skizze Lebendige Orte im Quartier

GRIES NORD

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE



Idlhofgasse – Pocketpark



Idlhofgasse – Parkpassage

GRIES NORD

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE



OPTION HOFBEBAUUNG

- POCKET PARK
- POCKET PARK /
VORPLATZ
ELISABETHINEN
(PRIVATFLÄCHE)
- PARKPASSAGE
- DURCHWEGUNG
- BEBAUUNGS-
OPTIONEN



OPTION PUNKTBEBAUUNG

GRIES NORD

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE



<https://www.data.gv.at/datasets/65b21cd6-b7e2-4eb4-9ede-75b0fd31174a?locale=de>

GRIES NORD

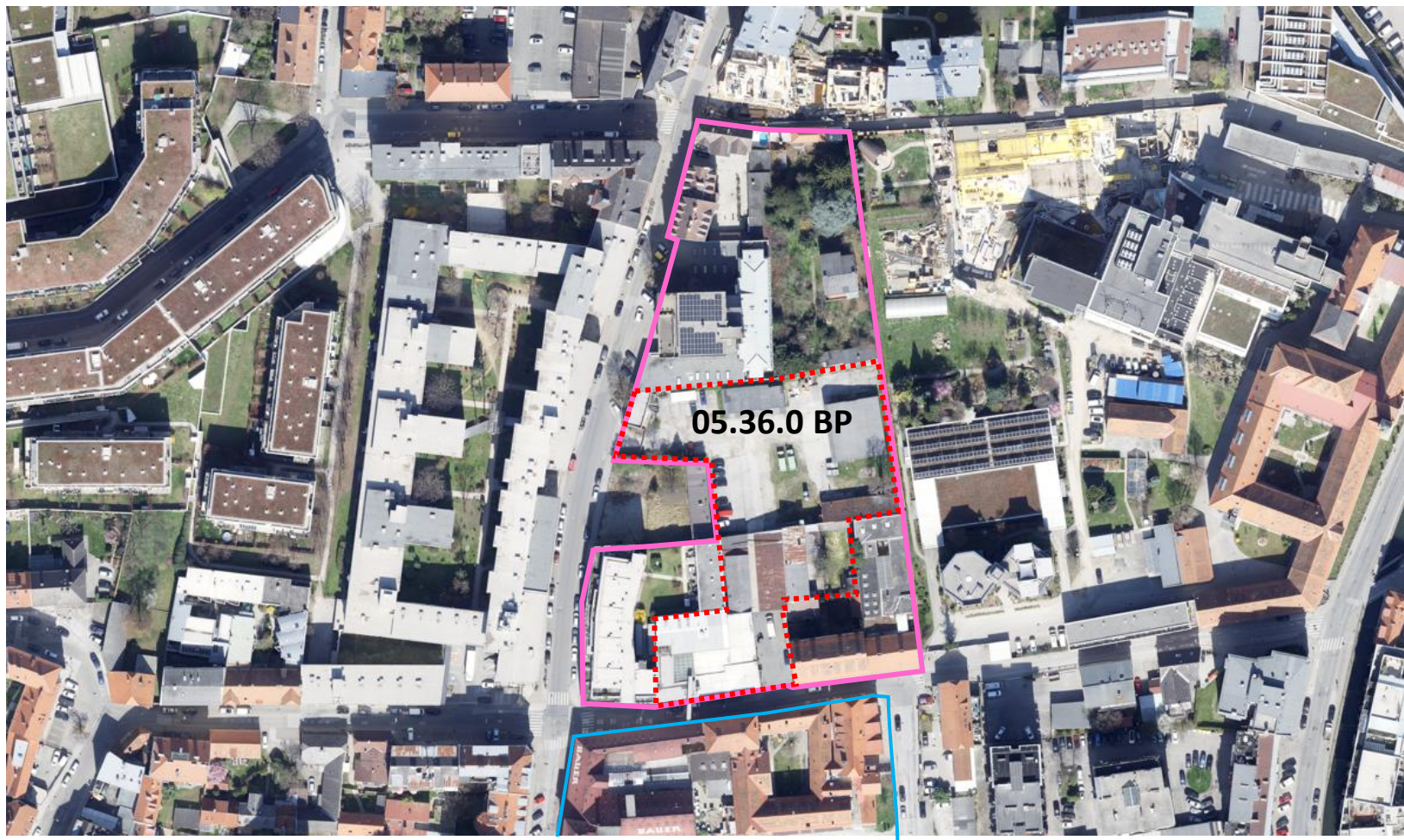
BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE

Bebauungsplangebiete - Luftbild



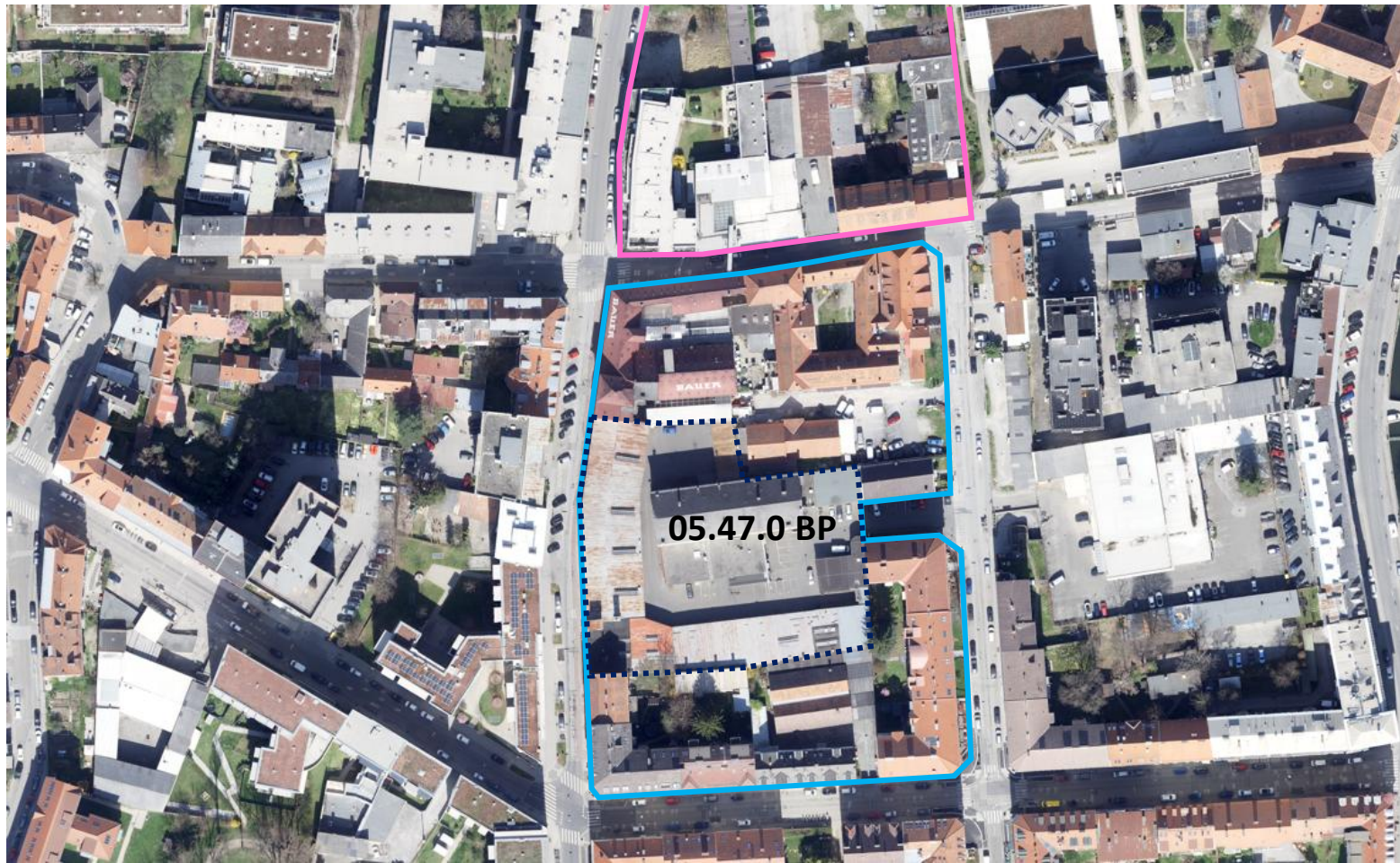
Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

05.36.0 Bebauungsplangebiet – Luftbild



Der rosarote Rahmen kennzeichnet das 05.36.0 Bebauungsplangebiet, die rote Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

05.47.0 Bebauungsplangebiet – Luftbild



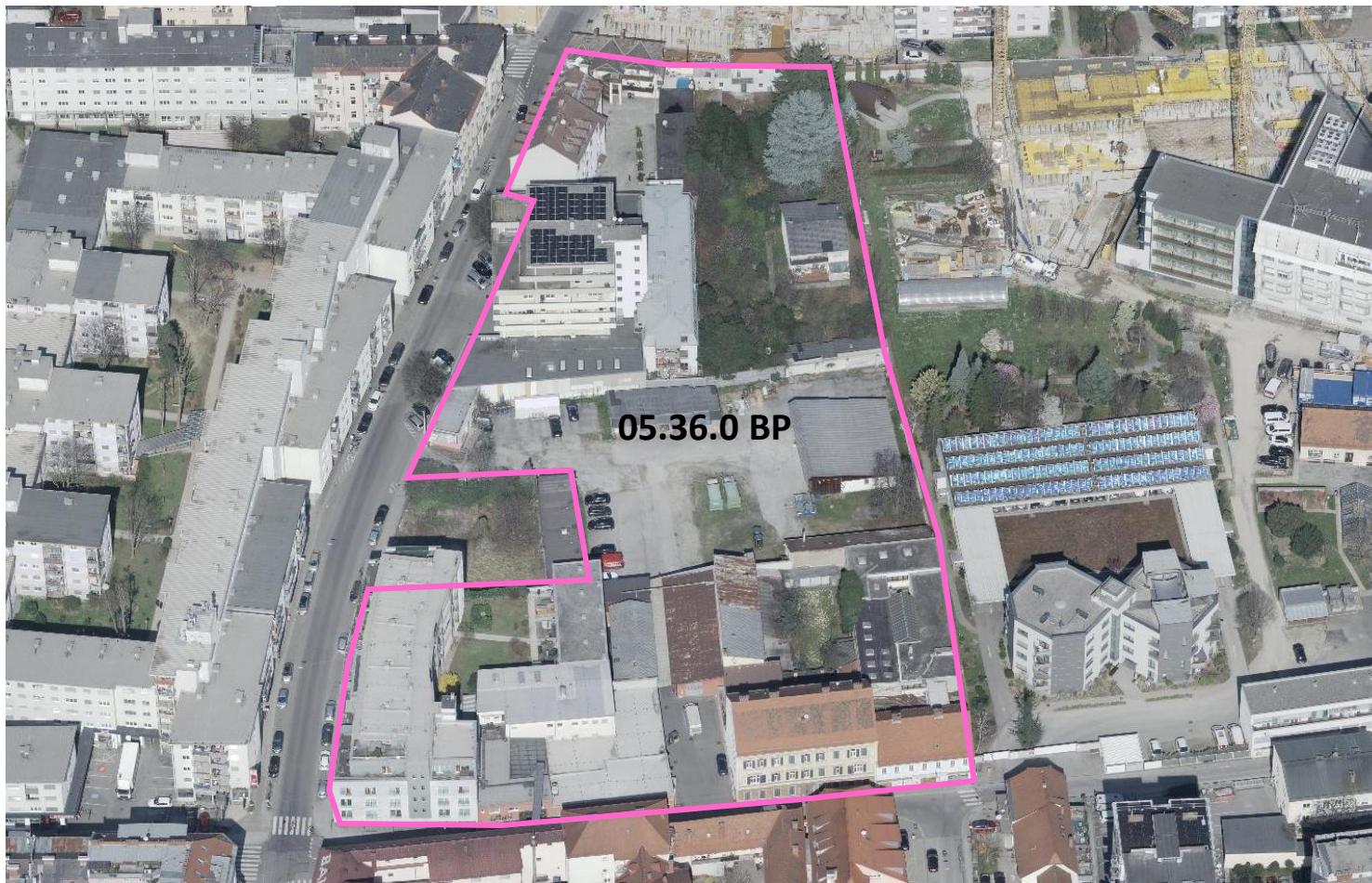
Der rosarote Rahmen kennzeichnet das 05.36.0 Bebauungsplangebiet, die rote Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

05.36.0 Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



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

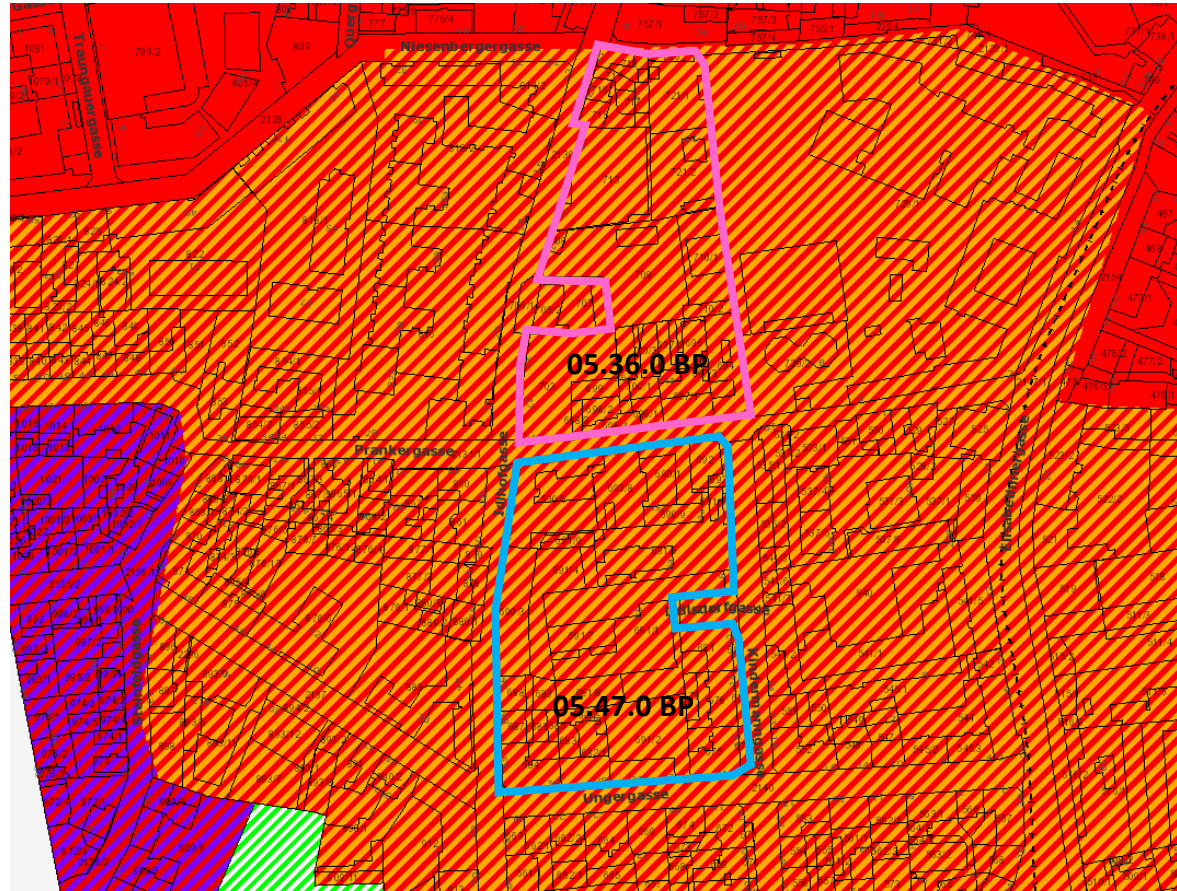
05.36.0 Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



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

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

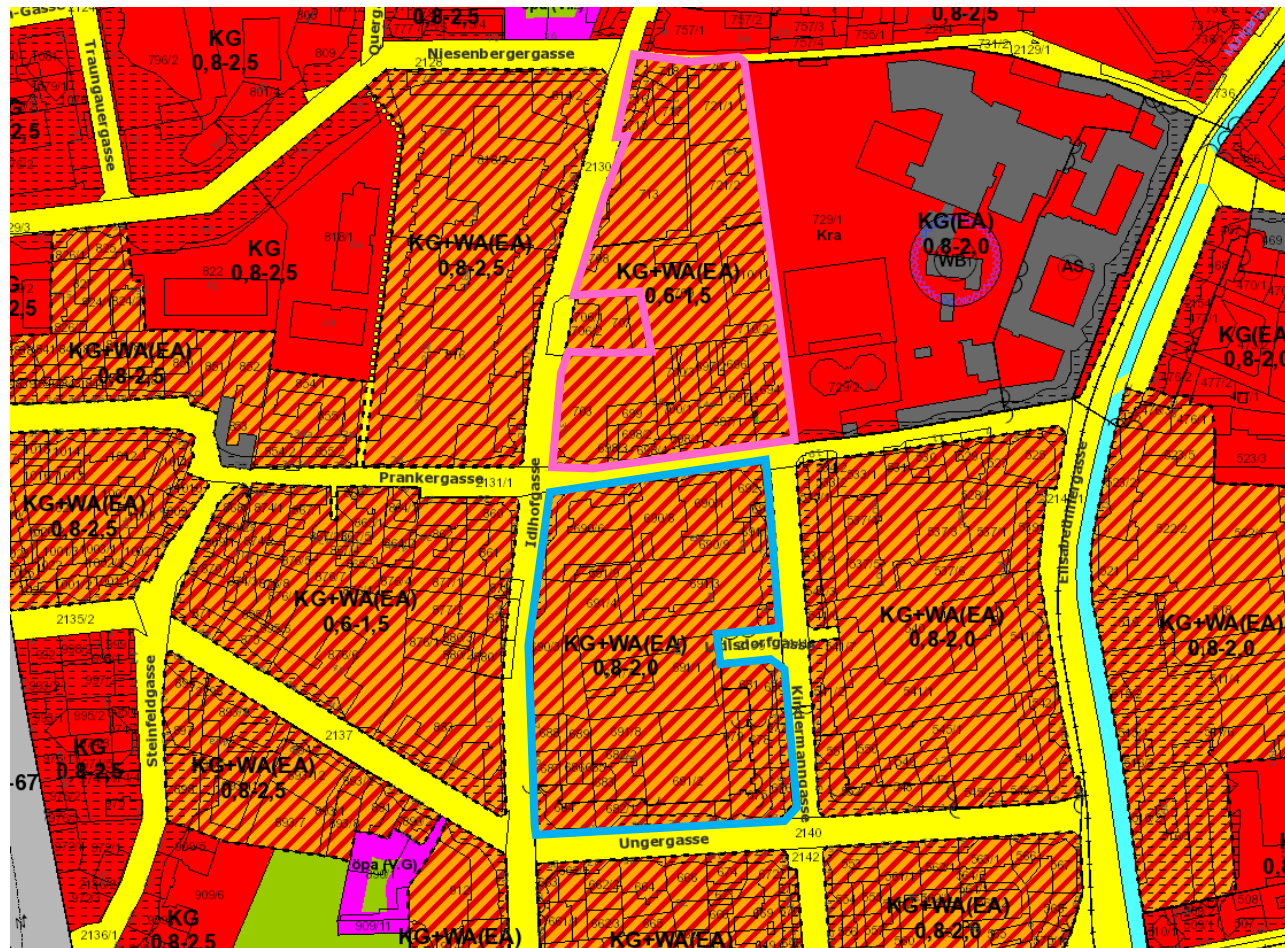
Grünflächen

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

Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Der rosarote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes, der hellblaue Rahmen das Bebauungsplangebiet des 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurfes.



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
P+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

Der rosarote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes, der hellblaue Rahmen das Bebauungsplangebiet des 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurfes.

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

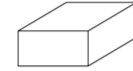
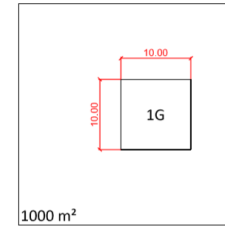
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

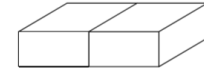
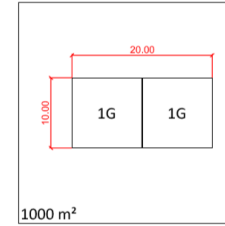


Grundstück hat **1000 m²**.

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

Bebauungsdichteberechnung:

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

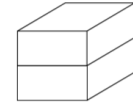
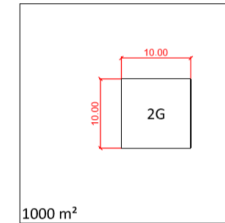


Grundstück hat **1000 m²**.

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“

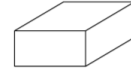
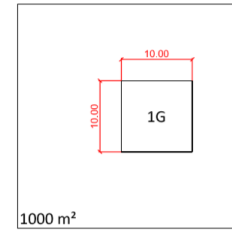
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



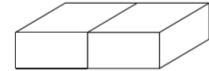
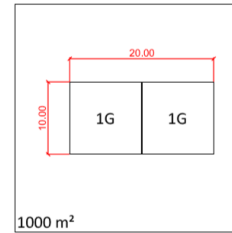
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

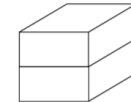
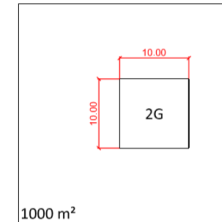
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

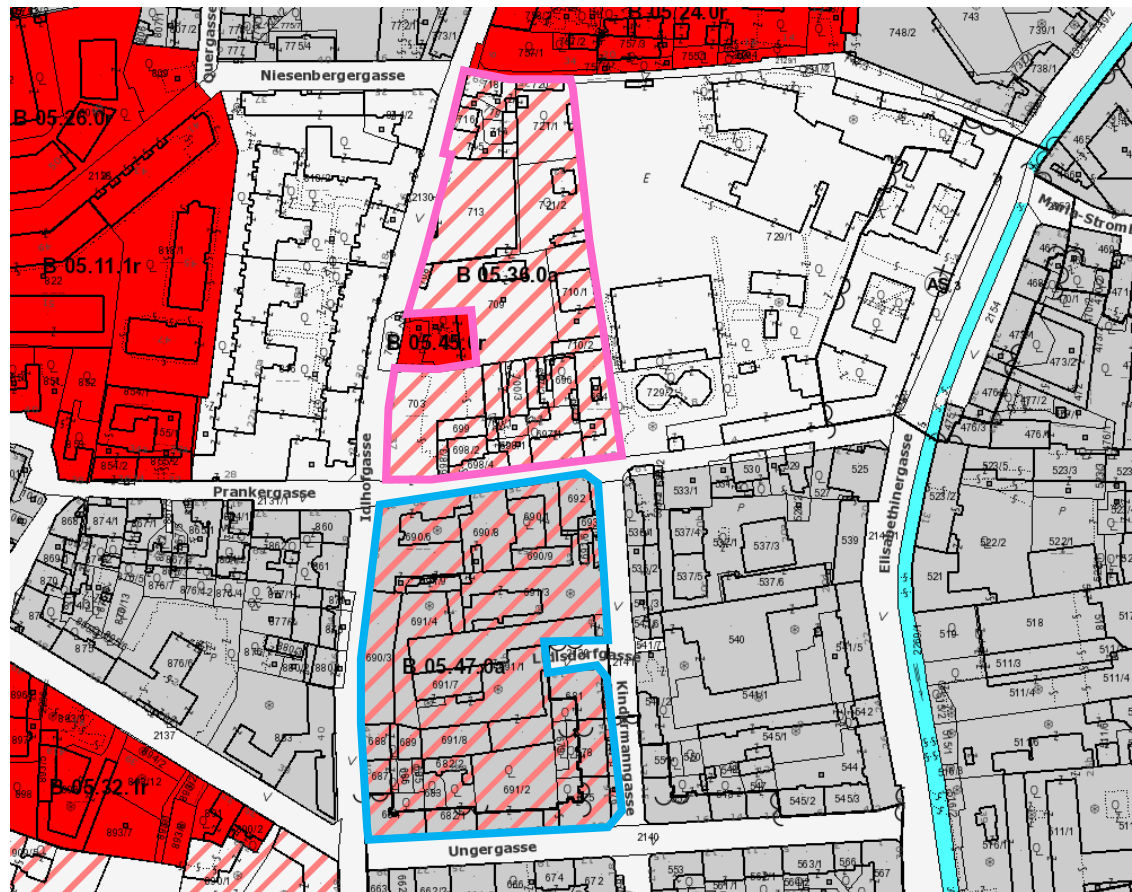
die bebaute Fläche beträgt **200 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



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)

Der rosarote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes, der hellblaue Rahmen das Bebauungsplangebiet des 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurfes.

[illegible]

This detailed site plan illustrates the layout of the 'Kommunale Wohnanlage' (Communal Housing Complex) in Vienna. The complex is situated within a grid of streets: Prankergasse (G) to the north, Lidtsdorfgasse (G) to the east, Ungergasse (G) to the south, and Kindermühlgasse (G) to the west. The plan features three distinct courtyards labeled A, B, and C. Courtyard A is located at the northern end, Courtyard B is in the center, and Courtyard C is at the southern end. The buildings are depicted with various colors and patterns, including orange hatching for specific sections. The plan also shows surrounding urban context, including other residential blocks and green spaces. Key zoning labels include 'KG+WA(EA) 0,6-1,5' and 'KG+WA(EA) 0,8-2,5'. A scale bar at the bottom indicates distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

05.36.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„PRANKERGASSE - IDLHOFASSE - NIESENBERGERGASSE“

A14 - 096287/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG+WA (EA)

0,6 - 1,5

Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit
Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN: 2 - Blockrandbebauung

TEILRAUM: 3 - Murvorstadt Lend - Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Geschoßanzahl	
	keine Wohnnutzung im EG	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	Verkehrsflächen
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Freiflächen
	Gemeindestraße	
	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

05.47.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„PRANKERGASSE - KINDERMANNASSE - LIDLSDORFGASSE
- UNGERGASSE - IDLHOFASSE“

A14 - 0026853/2026

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG+WA (EA)

0,8 - 2,0

Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit
Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien



Altstadtschutzzone 3

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN: 2 - Blockrandbebauung

TEILRAUM: 3 - Murvorstadt Lend - Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Geschoßanzahl	
	Abbruch	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	Verkehrsflächen
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Zu- / Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Freiflächen
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41



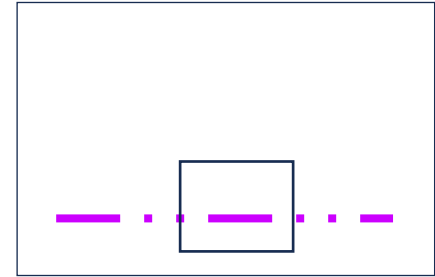
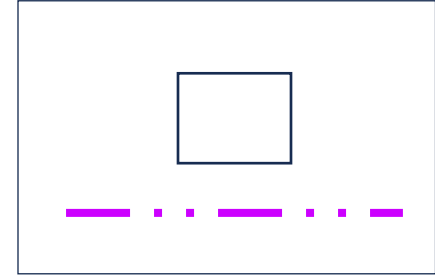
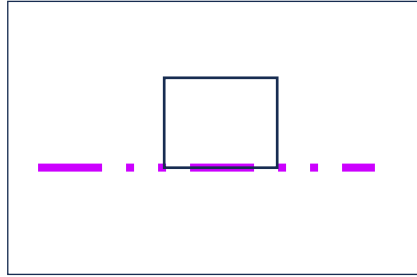
Baufluchtlinie



Baugrenzlinie

Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41



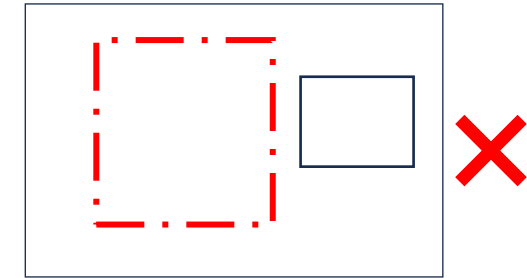
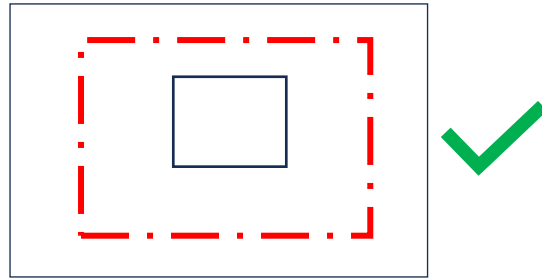
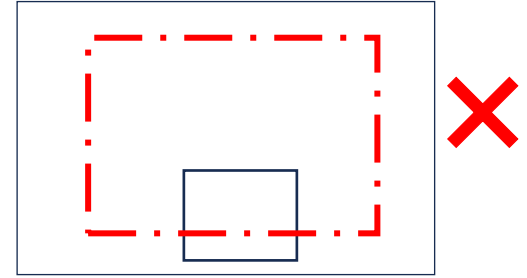
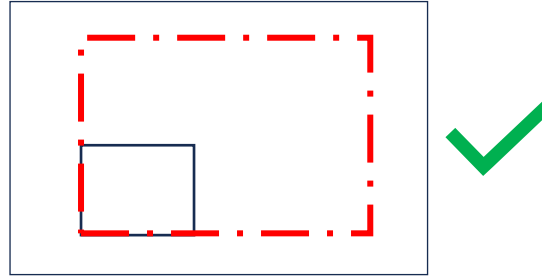
Baufluchtlinie



Baugrenzlinie

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

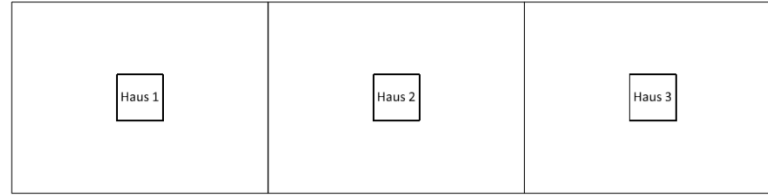


Fachbegriff:

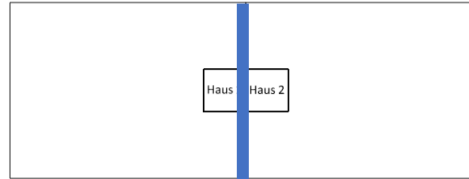
Bebauungsweise

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

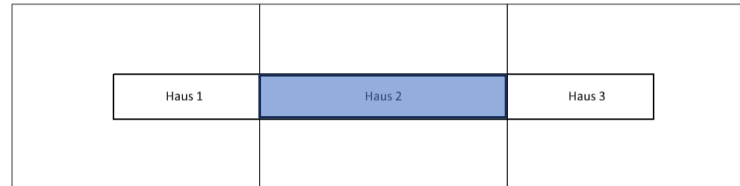
Offene Bebauungsweise:



gekuppelte Bebauungsweise (Doppelhaus):



geschlossene Bebauungsweise:



Auflage: 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“



Auflage: 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“



Auflage: 05.36.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“



VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14- 096287/2019/0005

05.36.0 Bebauungsplan

„Prankergasse - Idlhofgasse - Niesenberggasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.36.0 Bebauungsplan „Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

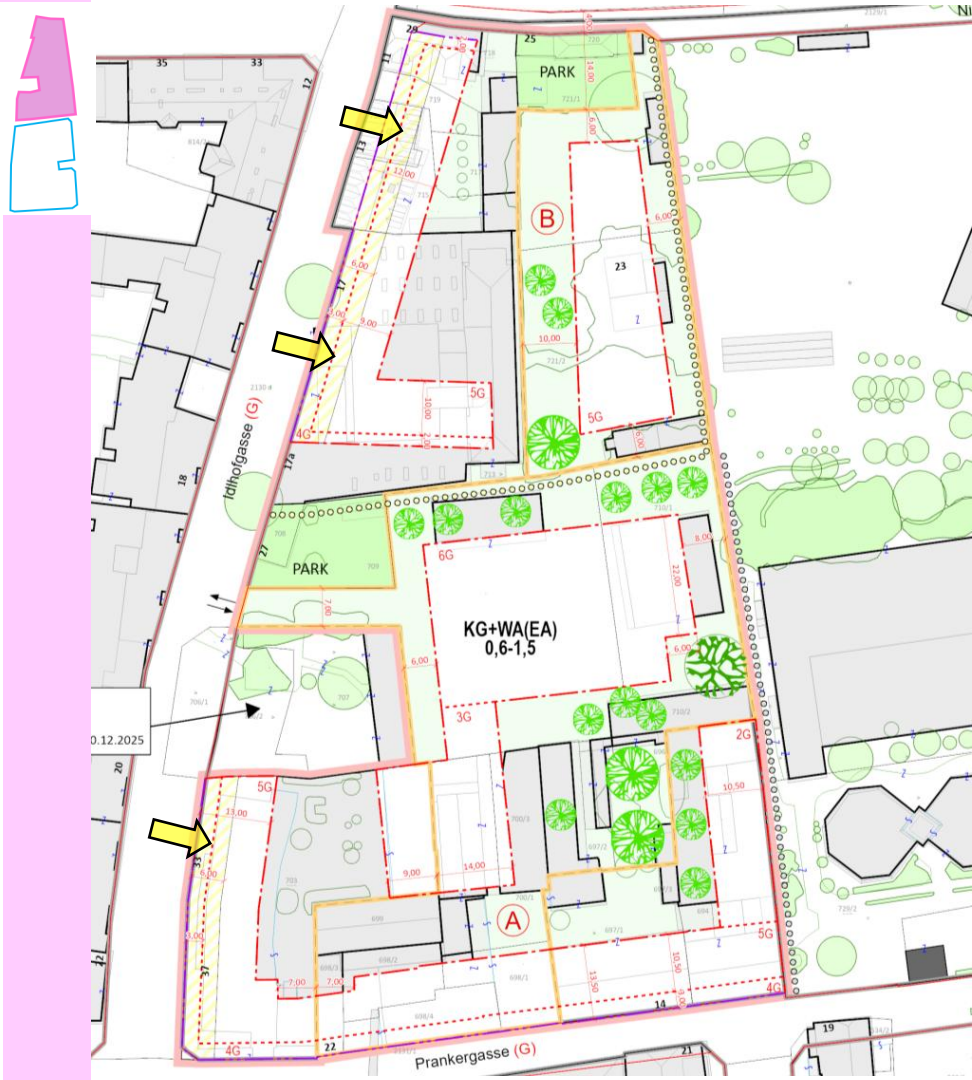
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauungsweise
Gekuppelte Bauungsweise
Offene Bauungsweise
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20 % zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind nur abseits der im Erdgeschossplan eingetragenen, gelb schraffierten Flächen und ausschließlich mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen und dgl.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A, B,) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke: 696, 697/2, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699, 700/1, 700/3, 710/1, 710/2, und Teil von 709 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 5.472 m².
- (3) Der „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 720, Teil von 721/1 und 721/2 und der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m².



VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14- 096287/2019/0005

05.36.0 Bebauungsplan

„Prankergasse - Idlhofgasse - Niesenberggasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.36.0 Bebauungsplan „Prankergasse - Idlhofgasse - Niesenberggasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

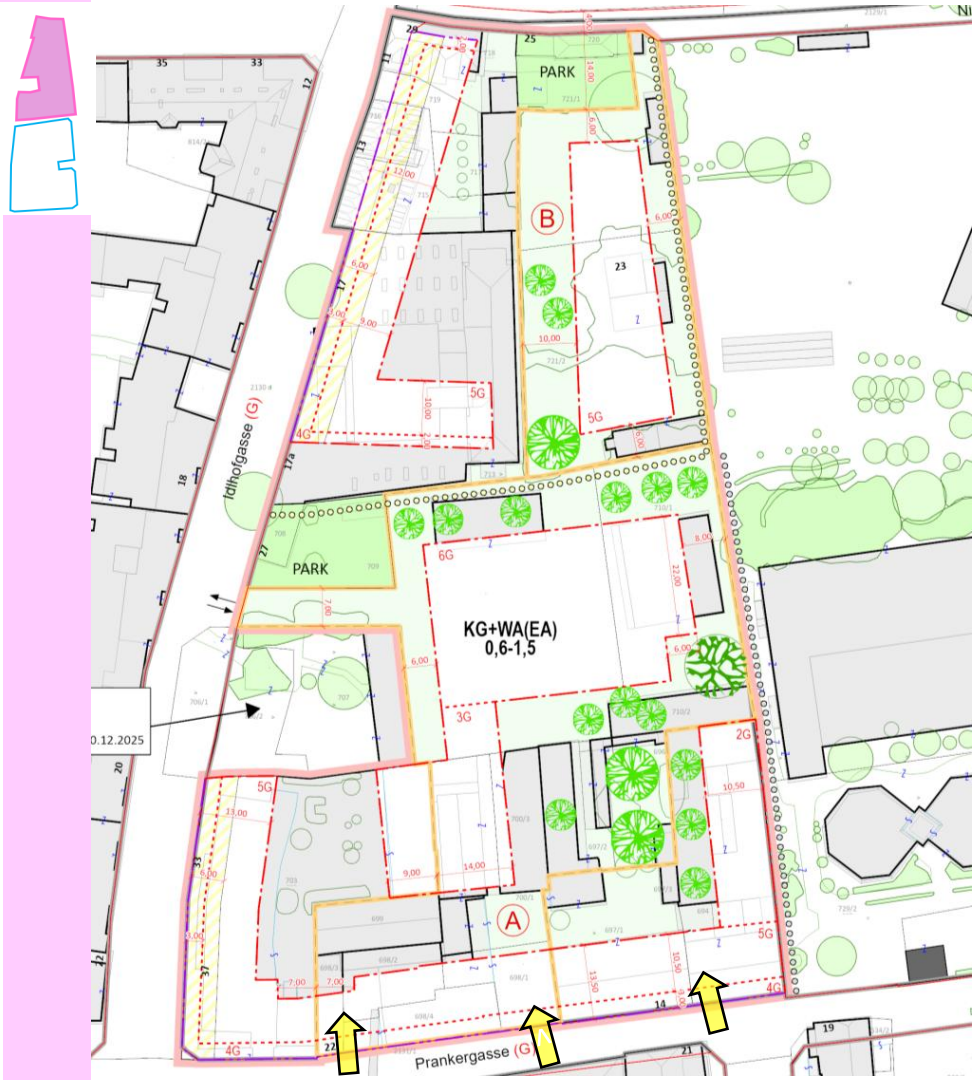
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauungsweise
Gekuppelte Bauungsweise
Offene Bauungsweise
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20 % zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind nur abseits der im Erdgeschossplan eingetragenen, gelb schraffierten Flächen und ausschließlich mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen und dgl.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A, B,) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke: 696, 697/2, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699, 700/1, 700/3, 710/1, 710/2, und Teil von 709 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 5.472 m².
- (3) Der „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 720, Teil von 721/1 und 721/2 und der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m².



VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14- 096287/2019/0005

05.36.0 Bebauungsplan

„Prankergasse - Idlhofgasse - Niesenberggasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.36.0 Bebauungsplan „Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

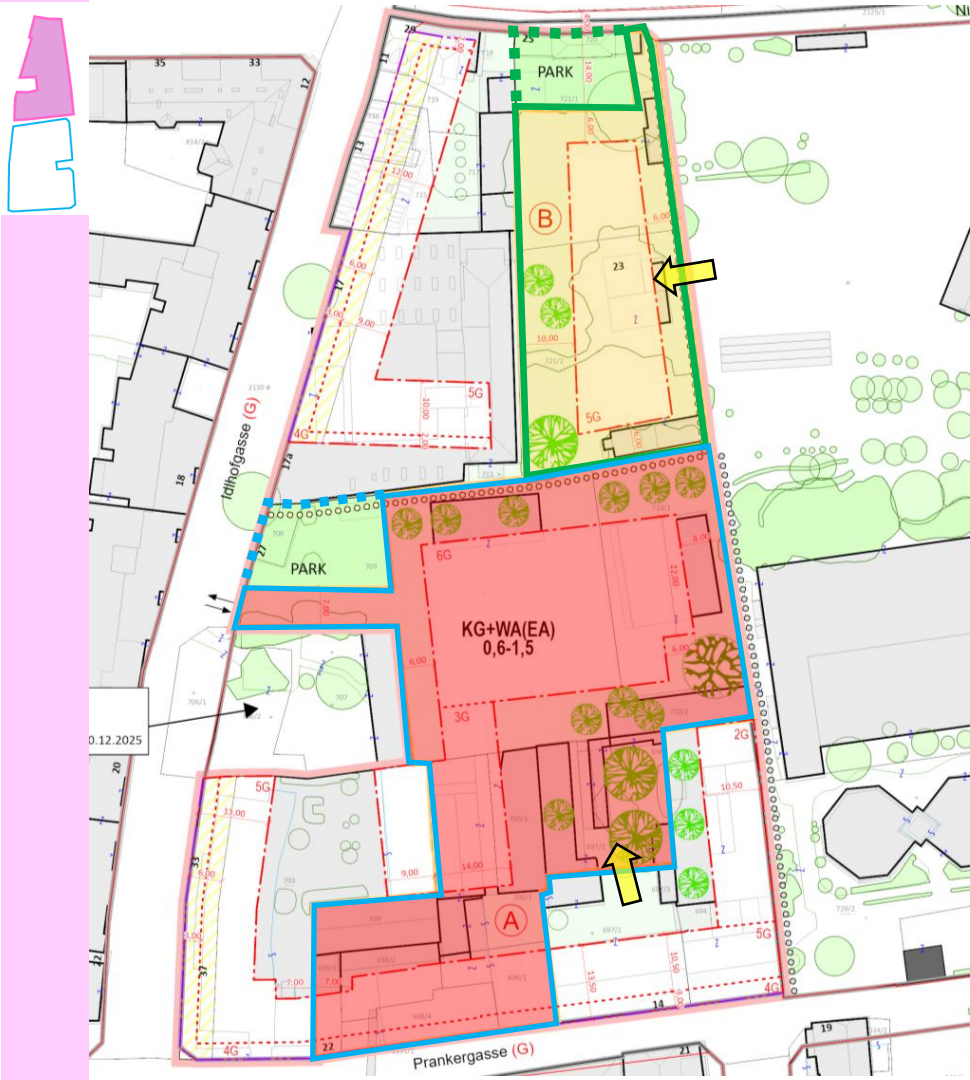
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauungsweise
Gekuppelte Bauungsweise
Offene Bauungsweise
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20 % zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind nur abseits der im Erdgeschossplan eingetragenen, gelb schraffierten Flächen und ausschließlich mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen und dgl.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A, B,) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke: 696, 697/2, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699, 700/1, 700/3, 710/1, 710/2, und Teil von 709 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 5.472 m².
- (3) Der „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 720, Teil von 721/1 und 721/2 und der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m².



- (4) Für das Baufeld A gilt ein max. Bebauungsgrad von 0,40.
- (5) Für den Bauplatz B gilt ein max. Bebauungsgrad von 0,36.
- (6) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird für die übrigen Bauplätze durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Flugdächer und Nebengebäude gemäß § 3 (13), Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) und Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) festgelegt.
- (7) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (8) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld A gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,61 festgelegt.
- (9) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld B gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,73 festgelegt.
- (10) Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan der Bebauungsdichte und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwerte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en zulässig.
- (11) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (12) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen. Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (13) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hofffläche zulässig

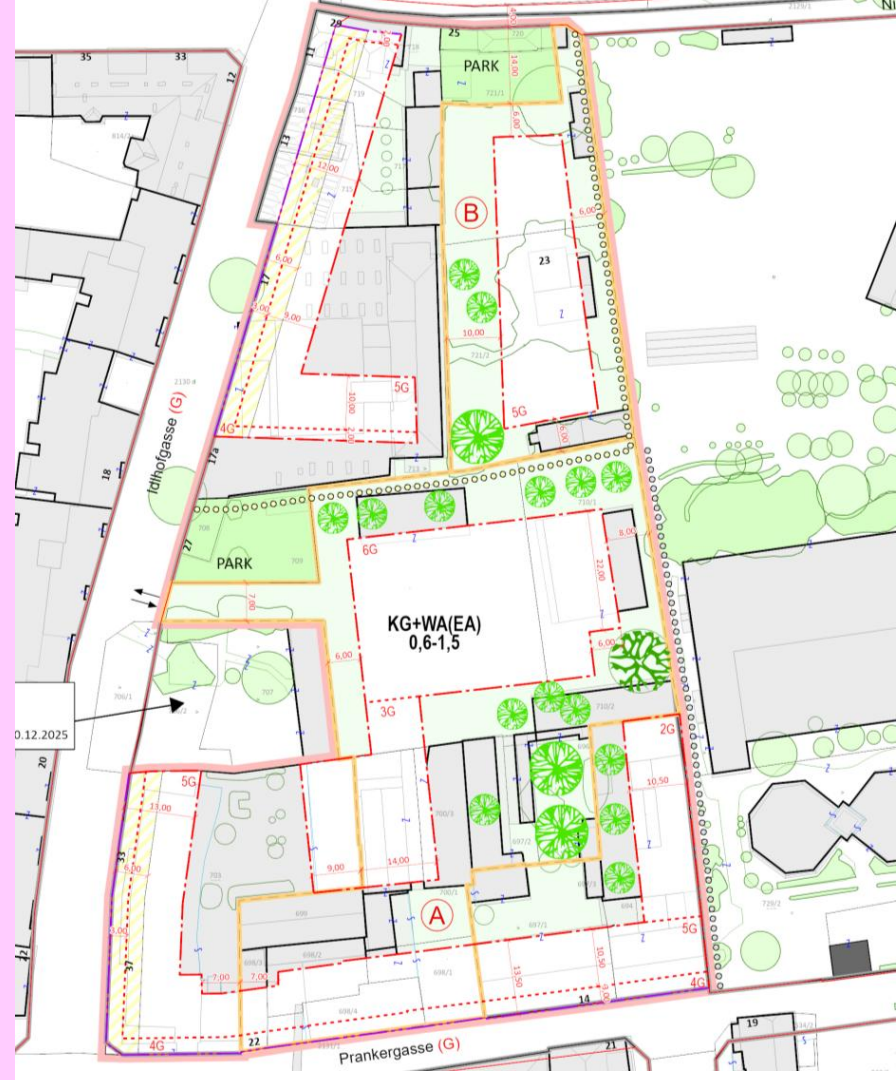
§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.
- (2) Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl:	Gesamthöhe:
2 G	max. 8,5 m
3 G	max. 11,5 m
4 G	max. 15,5 m
5 G	max. 17,5 m
6 G	max. 21,0 m
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Liffe und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.



- (4) Für das Baufeld A gilt ein max. Bebauungsgrad von 0,40.
- (5) Für den Bauplatz B gilt ein max. Bebauungsgrad von 0,36.
- (6) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird für die übrigen Bauplätze durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Flugdächer und Nebengebäude gemäß § 3 (13), Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) und Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) festgelegt.
- (7) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (8) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld A gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,61 festgelegt.
- (9) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld B gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,73 festgelegt.
- (10) Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan der Bebauungsdichte und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwerte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en zulässig.
- (11) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (12) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen. Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (13) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hofffläche zulässig

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

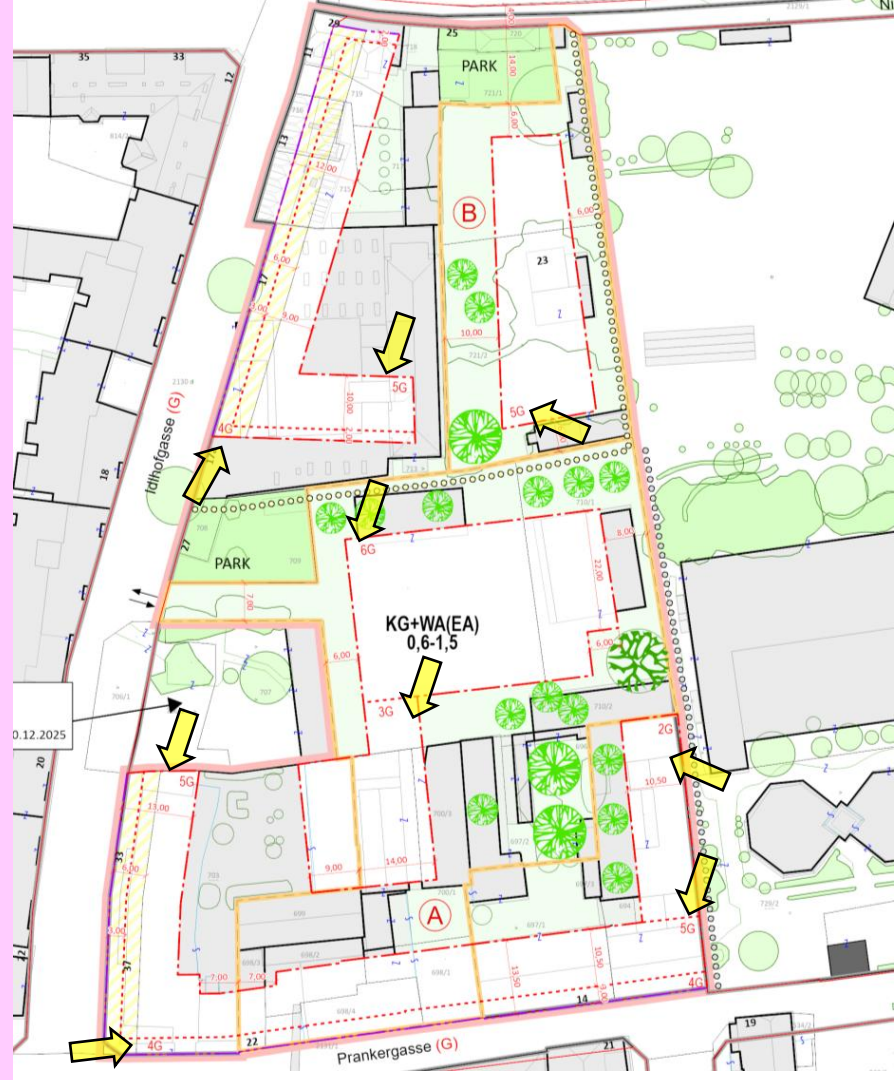
§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

(2) Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
2 G	max. 8,5 m
3 G	max. 11,5 m
4 G	max. 15,5 m
5 G	max. 17,5 m
6 G	max. 21,0 m

- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.



- (5) Züsätzliche Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (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 wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mind. 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen. Davon ausgenommen sind PV-Anlagen.
- (8) Im Bereich der im Plan „gelb schraffiert“ eingetragenen Flächen hat das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Das straßenseitige Erdgeschoss ist angepasst an die Gestaltung des Gebäudes mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) 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) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (4).
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.



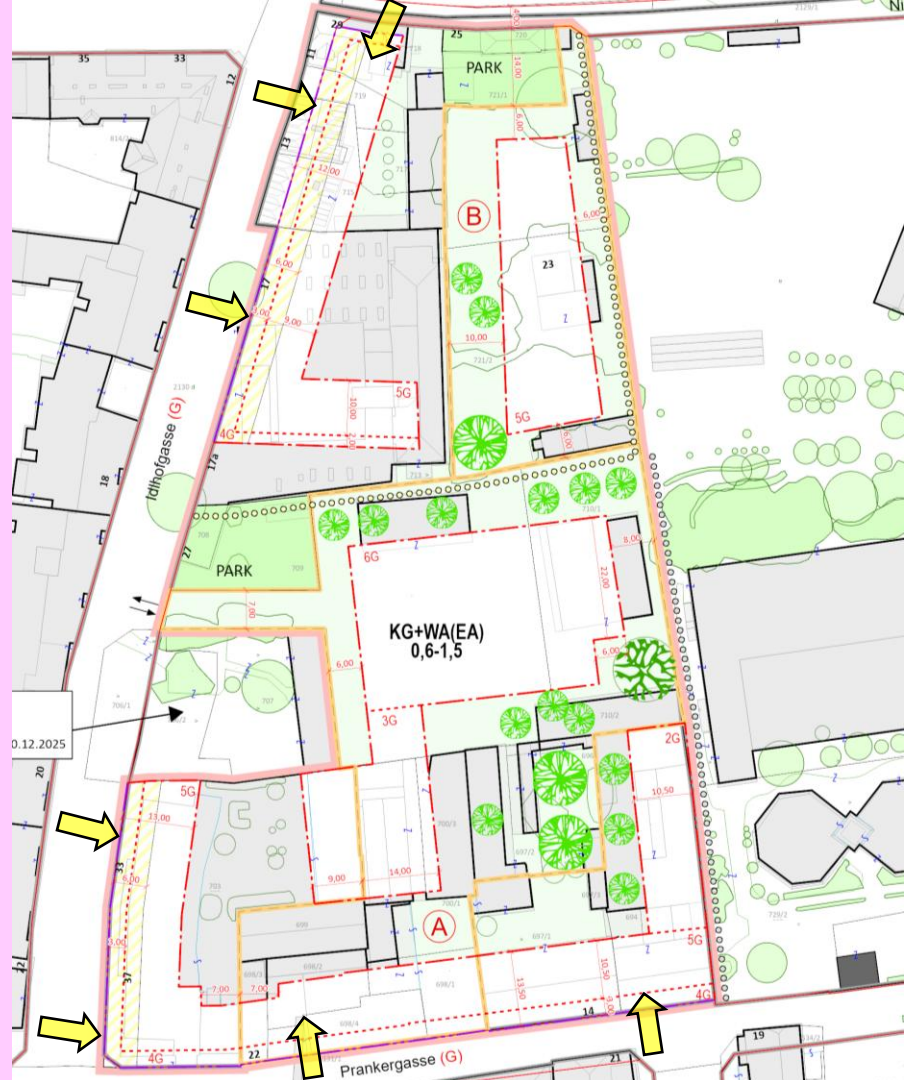
- (5) Zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mind. 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen. Davon ausgenommen sind PV-Anlagen.
- (8) Im Bereich der im Plan „gelb schraffiert“ eingetragenen Flächen hat das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Das straßenseitige Erdgeschoss ist angepasst an die Gestaltung des Gebäudes mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und ausragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) 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) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (4).
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.



- (5) Zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (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 wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mind. 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen. Davon ausgenommen sind PV-Anlagen.
- (8) Im Bereich der im Plan „gelb schraffiert“ eingetragenen Flächen hat das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. Das straßenseitige Erdgeschoss ist angepasst an die Gestaltung des Gebäudes mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und ausragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) 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) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (4).
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.



§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Tiefgarage

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

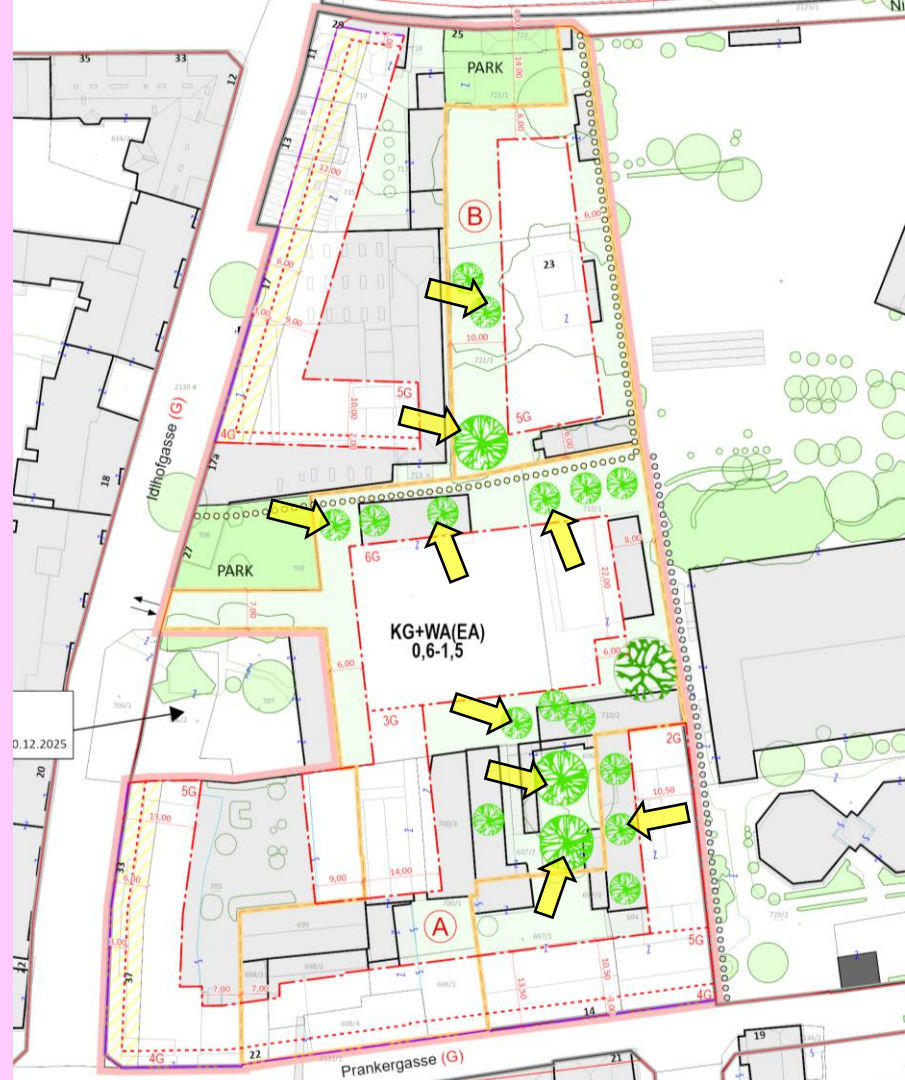
- (8) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.



§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Tiefgarage

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (8) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.



§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Tiefgarage

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (8) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.



§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 3 m² zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 2 m² begrenzt ist.
- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 5 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.



Auflage: 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Prankergasse – Kindermannasse – Lidsdorfasse –
Unterfasse – Idlhofasse“



Auflage: 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Prankergasse – Kindermannasse – Lidsdorfasse – Unterfasse – Idlhofasse“



Auflage: 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Prankergasse – Kindermannasse – Lidsdorfasse – Unterfasse – Idlhofasse“





VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14-026853/2026/0006

05.47.0 Bebauungsplan

„Prankergasse – Kindermanngrasse -Lidldorfgrasse -Ungergasse- Idldhofgrasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.47.0 Bebauungsplan „Prankergasse-Kindermanngrasse -Lidldorfgrasse -Ungergasse- Idldhofgrasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

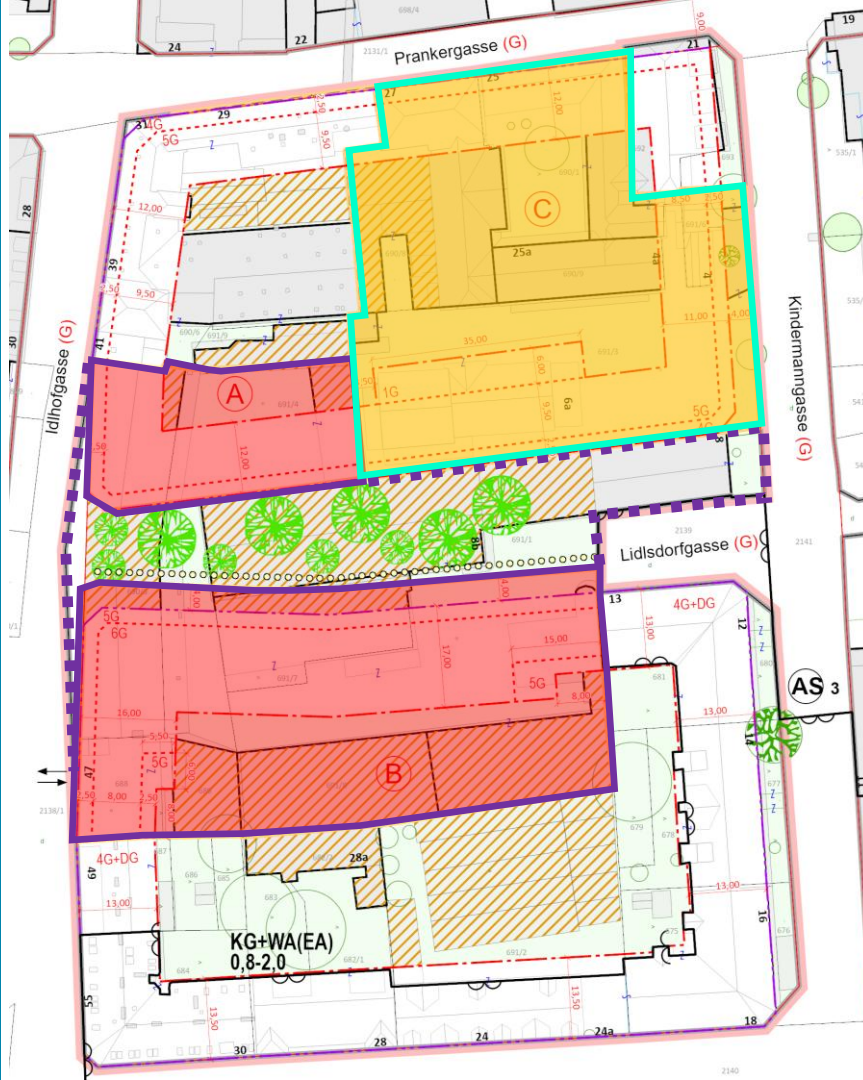
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauweise
Gekuppelte Bauweise
- (2) Im straßenseitigen Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 30 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind ausschließlich zur Parkzone (in Verlängerung der Lidldorfgrasse) orientiert zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (5) Wohnnutzungen sind im Bestandshaus „Kindermanngrasse 8“ nicht zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B, C) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/4, Teil von 691/7 und Teil von 690/3 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 966 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/1, Teil von 691/4, Teil von 690/3, GSt.Nr. 691/8, 689 und 688 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.486 m².
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke: 690/1, 690/8, 690/9, 691/3, 691/6 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.785 m².



VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14-026853/2026/0006

05.47.0 Bebauungsplan

„Prankergasse – Kindermannngasse -Lidsdorfasse -Ungergasse- Idlhofgasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.47.0 Bebauungsplan „Prankergasse-Kindermannngasse -Lidsdorfasse -Ungergasse- Idlhofgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauweise
Gekuppelte Bauweise
- (2) Im straßenseitigen Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 30 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind ausschließlich zur Parkzone (in Verlängerung der Lidsdorfasse) orientiert zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (5) Wohnnutzungen sind im Bestandshaus „Kindermannngasse 8“ nicht zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B, C) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/4, Teil von 691/7 und Teil von 690/3 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 966 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/1, Teil von 691/4, Teil von 690/3, GSt.Nr. 691/8, 689 und 688 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.486 m².
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke: 690/1, 690/8, 690/9, 691/3, 691/6 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.785 m².



- (5) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird bei Neubauten durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 3 (10), Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude) zulässig, sowie für Zubauten gemäß § 9 (2) und für Dachraumausbauten.
- (8) Unter Einhaltung der Baufucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (9) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen. Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (10) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hoffläche zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Baugrenzlinien gelten – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Für Baufucht- und Baugrenzlinien entlang der Parkzone oder zu einer Vorgartenzone gilt: Gestaltungselemente, Erker, Balkone bzw. Loggien dürfen max. 30 cm über die Baufucht- und Baugrenzlinien hervortreten

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

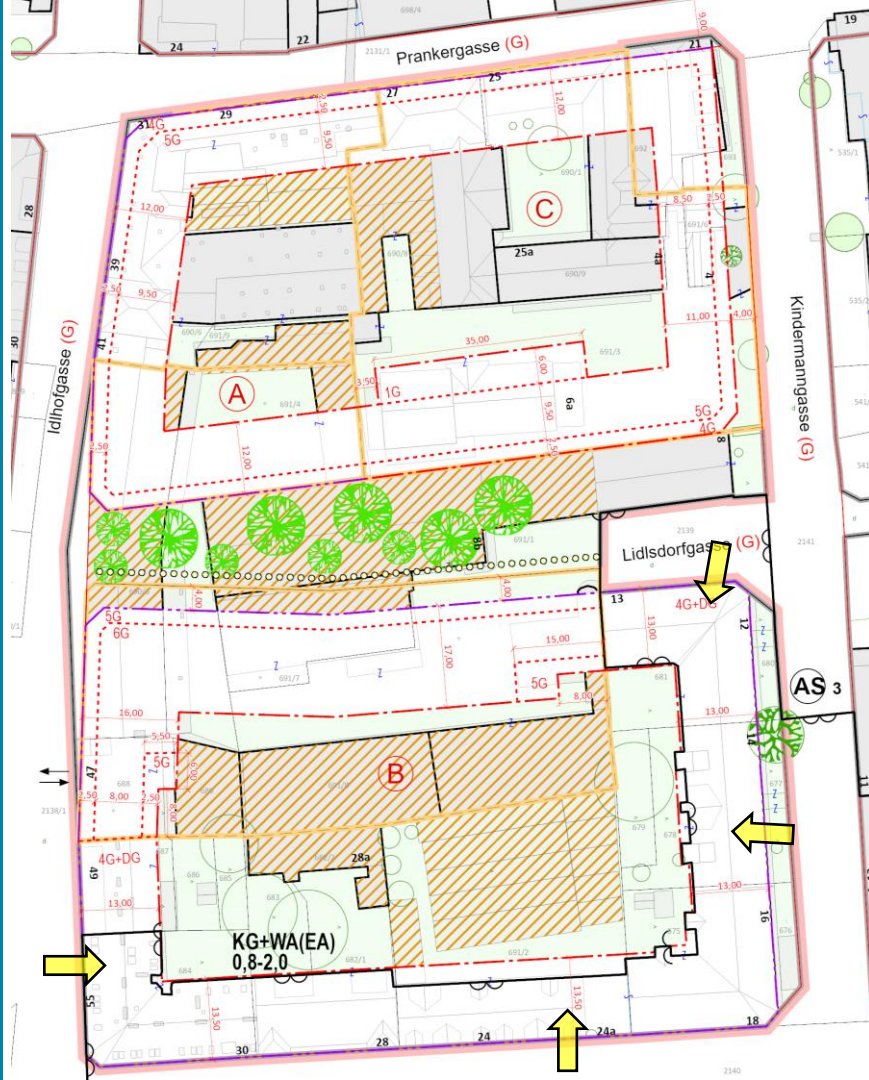
- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Für Steildächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
4G + DG	max. 16,50 m	max. 21,00 m

Für Flachdächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum
1G	max. 5,0 m
4G	max. 15,50 m
5G	max. 17,50 m
6G	max. 21,00 m



- (5) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird bei Neubauten durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 3 (10), Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude) zulässig, sowie für Zubauten gemäß § 9 (2) und für Dachraumausbauten.
- (8) Unter Einhaltung der Baufucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (9) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen. Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (10) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hoffläche zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Baugrenzlinien gelten – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Für Baufucht- und Baugrenzlinien entlang der Parkzone oder zu einer Vorgartenzone gilt: Gestaltungselemente, Erker, Balkone bzw. Loggien dürfen max. 30 cm über die Baufucht- und Baugrenzlinien hervortreten

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

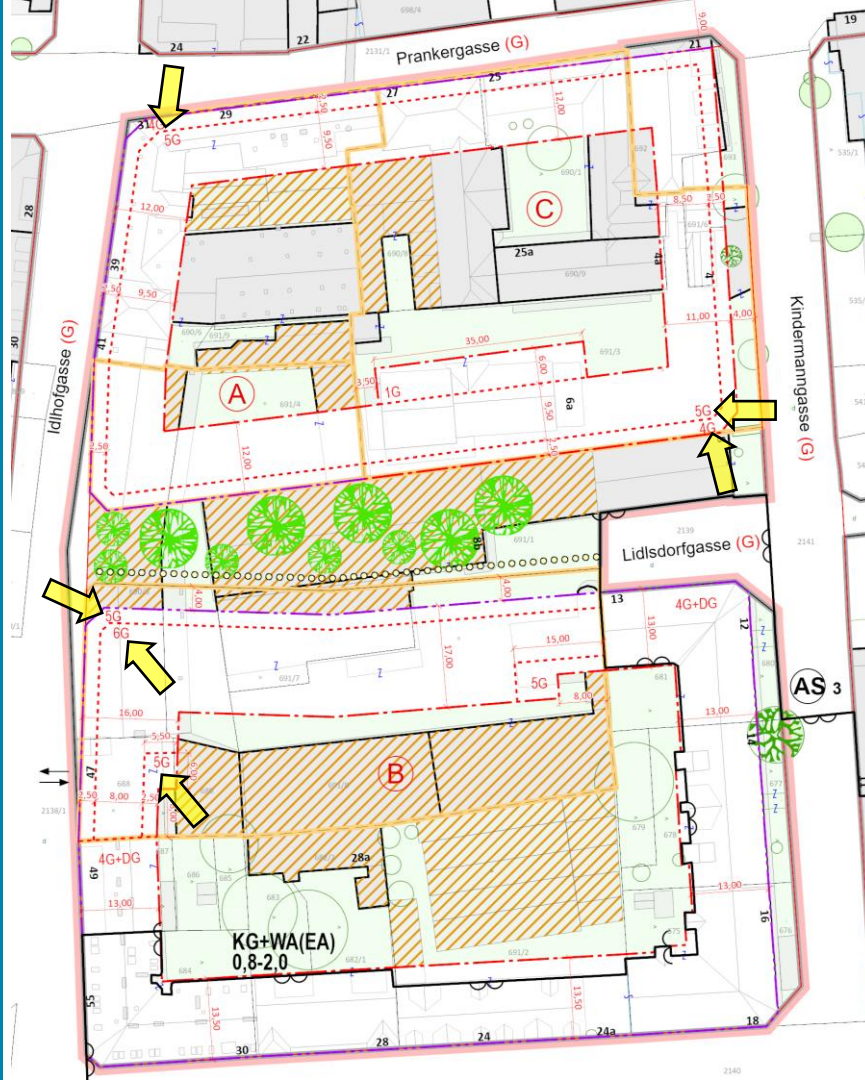
- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Für Steildächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
4G + DG	max. 16,50 m	max. 21,00 m

Für Flachdächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum
1G	max. 5,0 m
4G	max. 15,50 m
5G	max. 17,50 m
6G	max. 21,00 m



- (5) Das maximale Ausmaß des Bauausmaßes wird bei Neubauten durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 3 (10), Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (6) Der Bauausmaß wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bauausmaßverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bauausmaße ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bauausmaßes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude) zulässig, sowie für Zubauten gemäß § 9 (2) und für Dachraumausbauten.
- (8) Unter Einhaltung der Baufucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (9) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen. Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (10) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hoffläche zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Baugrenzlinien gelten – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Für Baufucht- und Baugrenzlinien entlang der Parkzone oder zu einer Vorgartenzone gilt: Gestaltungselemente, Erker, Balkone bzw. Loggien dürfen max. 30 cm über die Baufucht- und Baugrenzlinien hervortreten

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Für Steildächer:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
4G + DG	max. 16,50 m	max. 21,00 m

Für Flachdächer:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum
1G	max. 5,0 m
4G	max. 15,50 m
5G	max. 17,50 m
6G	max. 21,00 m

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 -80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Für die Baupläte A und B gilt: Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Bauplatz B im Ausmaß der erforderlichen PKW-Abstellplätze (A + B) gemäß § 7 (3) ist zulässig.





- (5) 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.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (3).
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

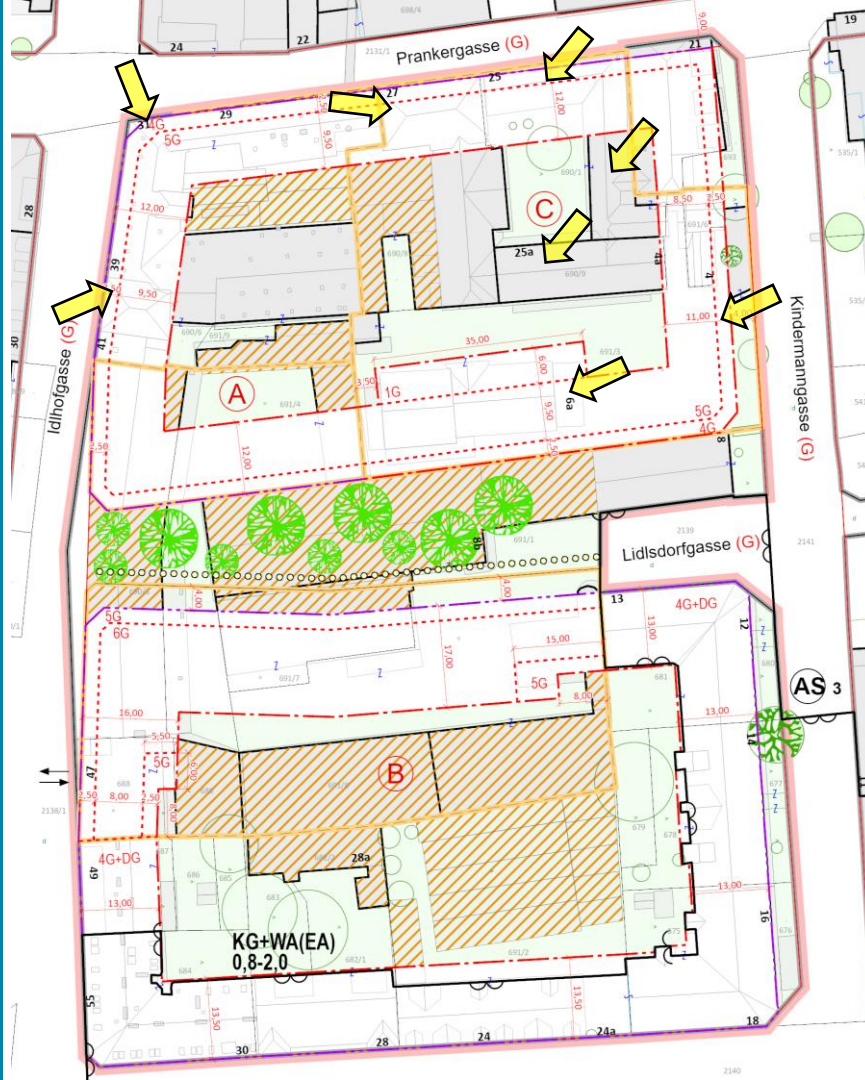
Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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 sicherfähigen Belag zu sichern. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Vorgartenzone

- (7) Die Vorgartenzonen entlang der Kindermannngasse und entlang der Parkzone sind begrünt auszuführen. Die Anordnung von Nebengebäuden, Müllbehältern und deren Einhausungen, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in den Vorgartenzonen unzulässig.
- (8) Die Verwendung der Vorgärten als einzelne den Wohnungen zugeordnete Privatgärten ist unzulässig.



Tiefgarage / Unterbauten

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.
- (10) Eine Unterbauung von Vorgärten oder der Parkzone mit einer Tiefgarage bzw. unterirdischen Bauteilen ist nicht zulässig.

Geländeänderungen

- (11) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (12) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Für die bestehenden, bewilligten Gebäude der Liegenschaften: Idlhofgasse 39, Prankergasse 31 und 29; Prankergasse 27 und 25, 25a und Kindermannasse 2, 4 und 6a gilt:
Zubauten sind vorbehaltlich der Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude in Form von straßenseitigen Aufstockungen und Dachgeschossausbauten auch außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen zulässig.
Des Weiteren sind Balkone und Vordächer bis max. 2 m Tiefe zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 3 m² zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 2 m² begrenzt ist.
- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 5 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufußlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Bestand“



3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufelder A + B + Prankergasse 12“



3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufelder A + B + Prankergasse 12“



3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Bestand“



3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufelder A + B + Prankergasse 12“



3D – Modell 05.36.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufelder A + B + Prankergasse 12“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Bestand“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufeld A und B + Ungergasse“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Entwicklung lt. Bebauungsplan“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Bestand“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Entwicklung Baufeld A und B + Ungerasse“



3D – Modell 05.47.0 Bebauungsplan

„Entwicklung lt. Bebauungsplan“





GRIES NORD

BEBAUUNGS- UND FREIRAUMSTUDIE

*Einwendungsfrist bis
24. September 2026*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

E-Mail: 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: Dlin Angelika Kohlbach

Tel.: + 43 316 872 – 4728

E-Mail: angelika.kohlbach@stadt.graz.at

*Danke und
auf Wiedersehen!*

