

Bürger:innen- information 03. April 2024

Auflage:
17.26.0 Bebauungsplan - 2. Entwurf
„Triester Straße – Mälzerweg –
Feldkirchner Weg“

DIⁿ Elisabeth Mahr,
Referatsleitung Bebauungsplanung
DIⁿ Eva Maria Traschler, Referentin,
Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung

GRAZ



*Einwendungsfrist bis
02. Mai 2024*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

Kanzlei: Montag bis Donnerstag 8:00 - 15:00 Uhr und

Freitag 8:00 – 12:30 Uhr

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

Tel.: + 43 316 872 – 4705

E-Mail: evamaria.traschler@stadt.graz.at

Bebauungsplangebiet - Luftbild



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

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet entlang der Triester Straße.

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)



- 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 ungefährer Lage*
- Grünverbindung**

Verkehr

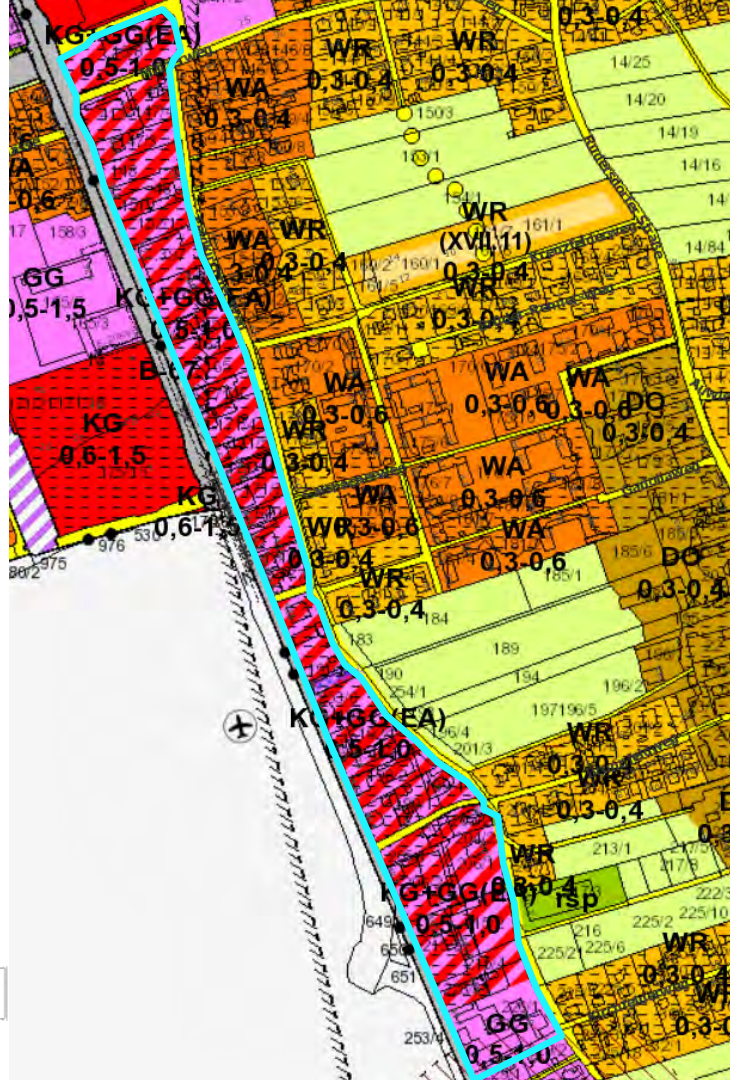
- Bahn**
- Straßenbahn**
- Straßenbahn-Projekt**

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet im Bereich mit der Funktion **Industrie, Gewerbe**



-  0 Eignungszonen STEK 4.0
-  1 Altstadt und Vorstadt
-  2 Blockrandbebauung
-  3 Straßenrandbebauung
-  4 Vororte mit Zentrumfunktion
-  5 Geschoßbau
-  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

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet im Bereichstyp **Straßenrandbebauung** überwiegend kommerziell genutzt



BAULAND §30

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- KG Kerngebiet
- 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 Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

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

Grundstück hat **1000 m²**.

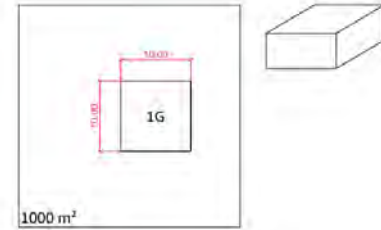
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



Grundstück hat **1000 m²**.

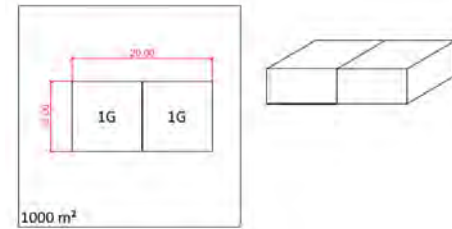
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Grundstück hat **1000 m²**.

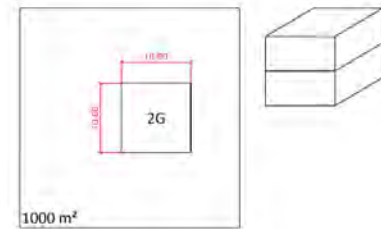
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Fachbegriff:

Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

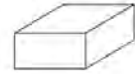
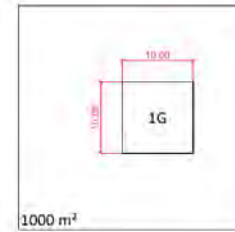
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



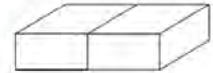
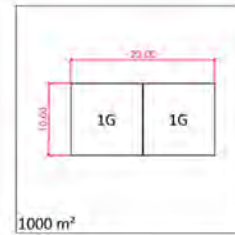
Grundstück hat **1000 m²**.

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**.

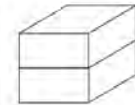
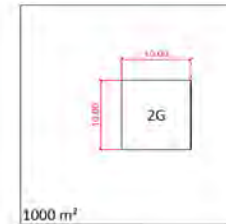
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

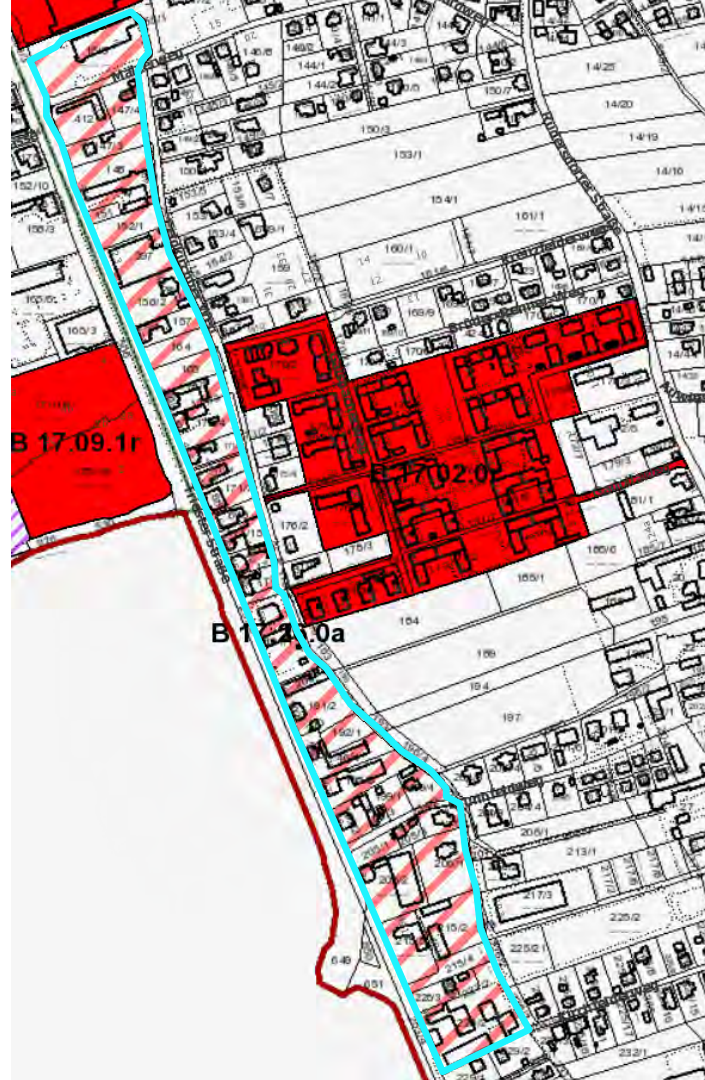
die bebaute Fläche beträgt **200 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

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



4.0 Flächenwidmungsplan - Deckplan 1



Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf
„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“


GRAZ



17.26.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"TRIESTER STRASSE - MÄLZERWEG - FELDKIRCHNER WEG"

A14_083620/2020

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG + GG(EA)


Kerngebiet Gewerbegebiet
mit Einkaufszentrenausschluss

GG

Gewerbegebiet

0,5 - 1,0

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH.max.: 18.00m	max. Gebäudehöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(L)	Landesstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Verweilzone mit Sitzbank	
	zu erhaltende Bäume	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)



Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



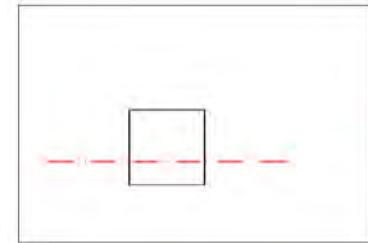
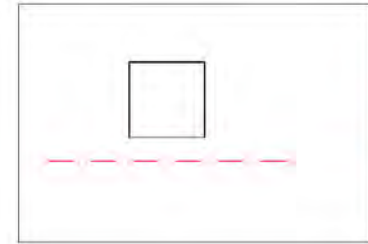
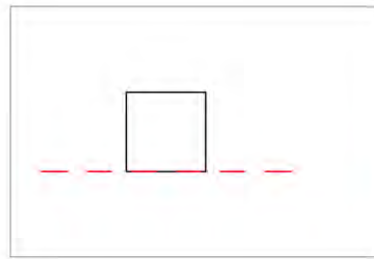
Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 65.521m²

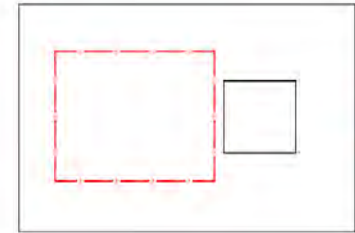
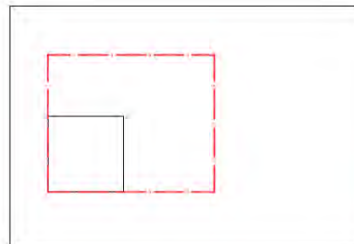
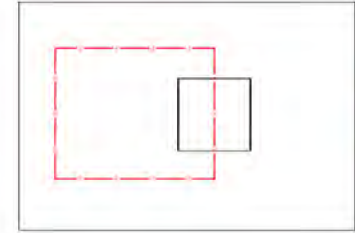
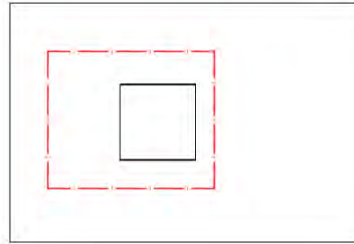
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



Bebauungsplan - 2. Entwurf



Bebauungsplan - 1. Entwurf



Bebauungsplan - 2. Entwurf Baumentfall und Änderung der Baugrenzlinien



Bebauungsplan - 2. Entwurf Baumentfall und Änderung der Baugrenzlinien



Bebauungsplan - 2. Entwurf Verlegung Geh-/Radwege



Bebauungsplan - 2. Entwurf Aufenthaltsbereiche



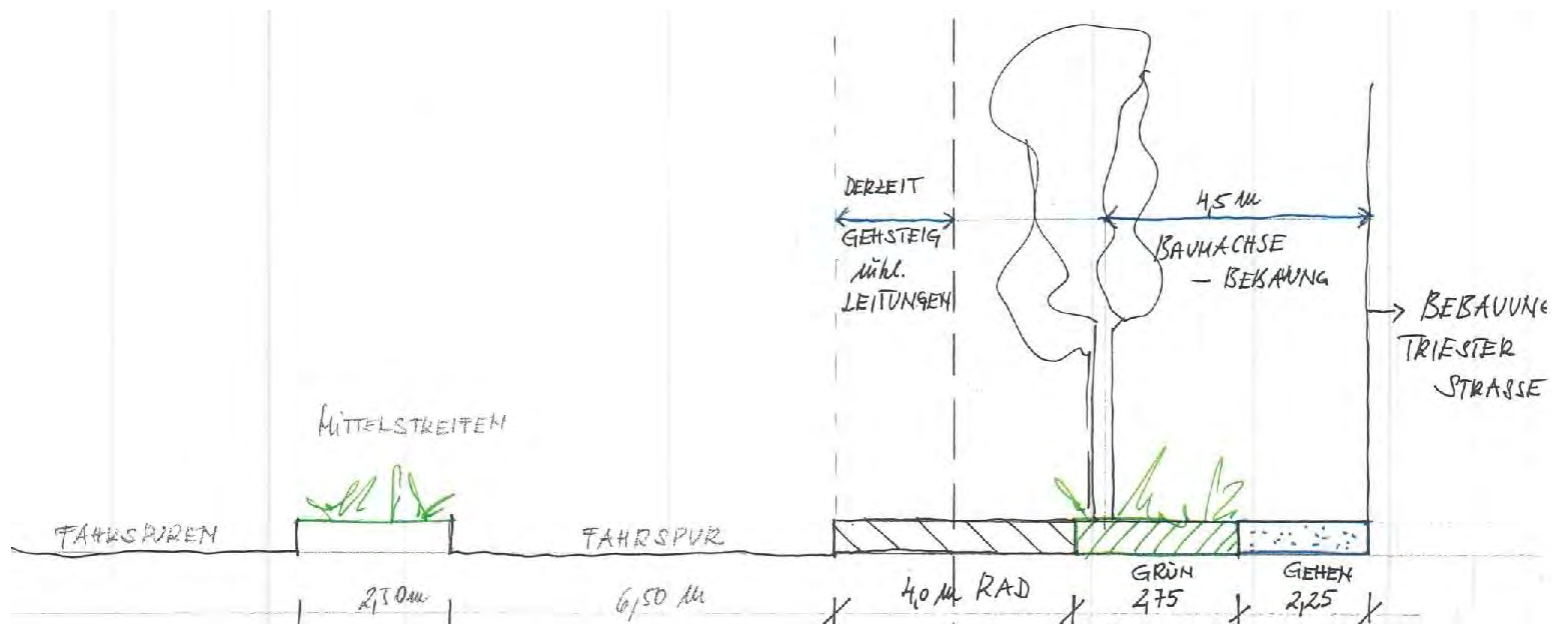
Bebauungsplan - 2. Entwurf Gebäudehöhen zur Triester Straße



GH. mind.: 14 m, GH. max.: 18 m
bzw. bereichsweise 21,5 m

GRAZ

GH. mind.: 10,50 m, GH. max.: 14 m



Skizze Straßenquerschnitt

Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“



3D-Darstellung mit Bestandsgebäuden





Variante 1: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 441 und Triester Straße 445 und 445a (Höhe: 15 m, Tiefe: 15 m)



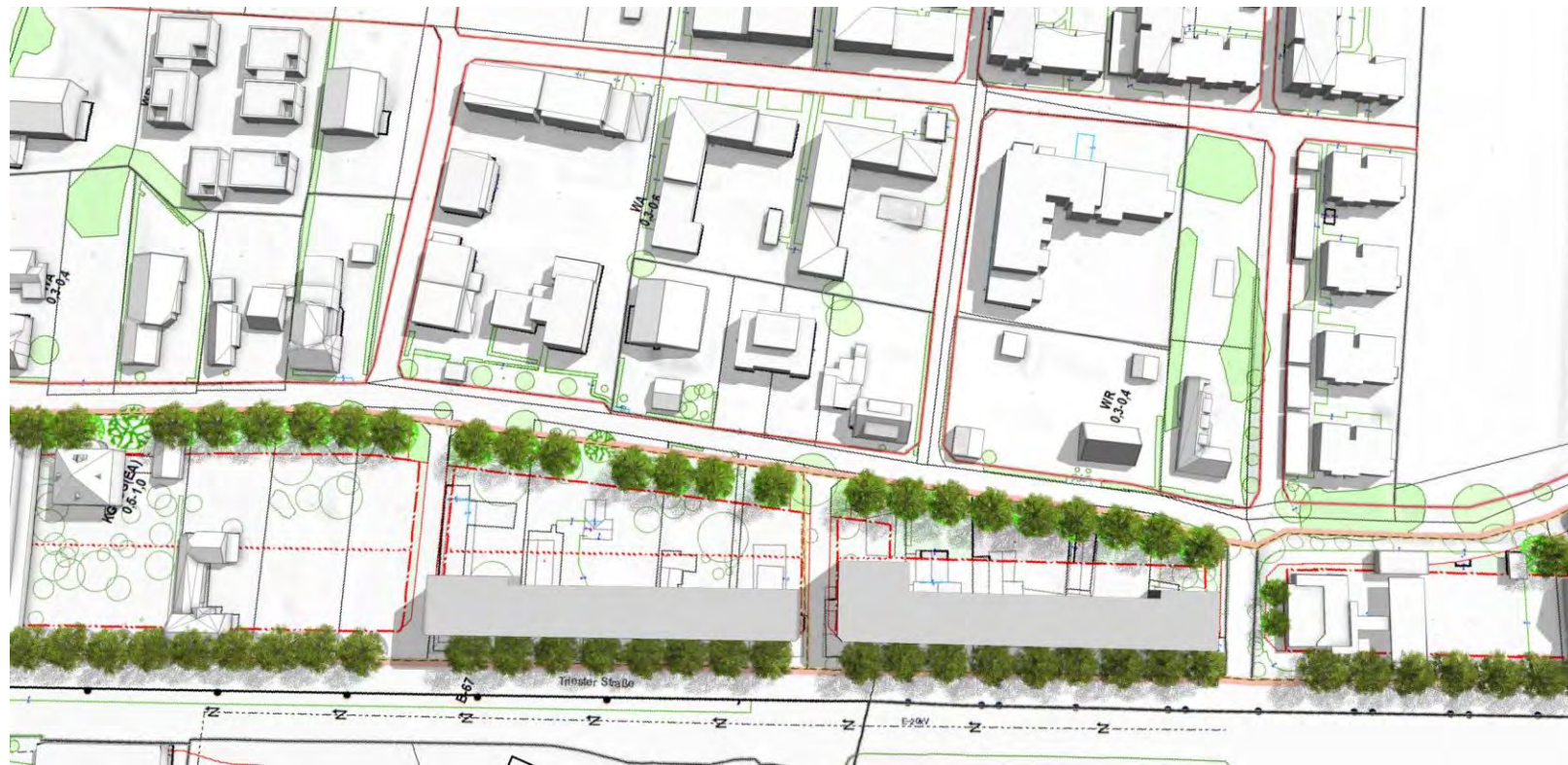
Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“



3D-Darstellung mit Bestandsgebäuden





Variante 2: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457, mit einer 5- bzw. 4-geschossigen Bebauung (Höhe: 18 m bzw. 14 m, Tiefe vorwiegend 11 m)

GRAZ



Variante 2: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften
Triester Straße 439 bis Triester Straße 457



Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“



3D-Darstellung mit Bestandsgebäuden



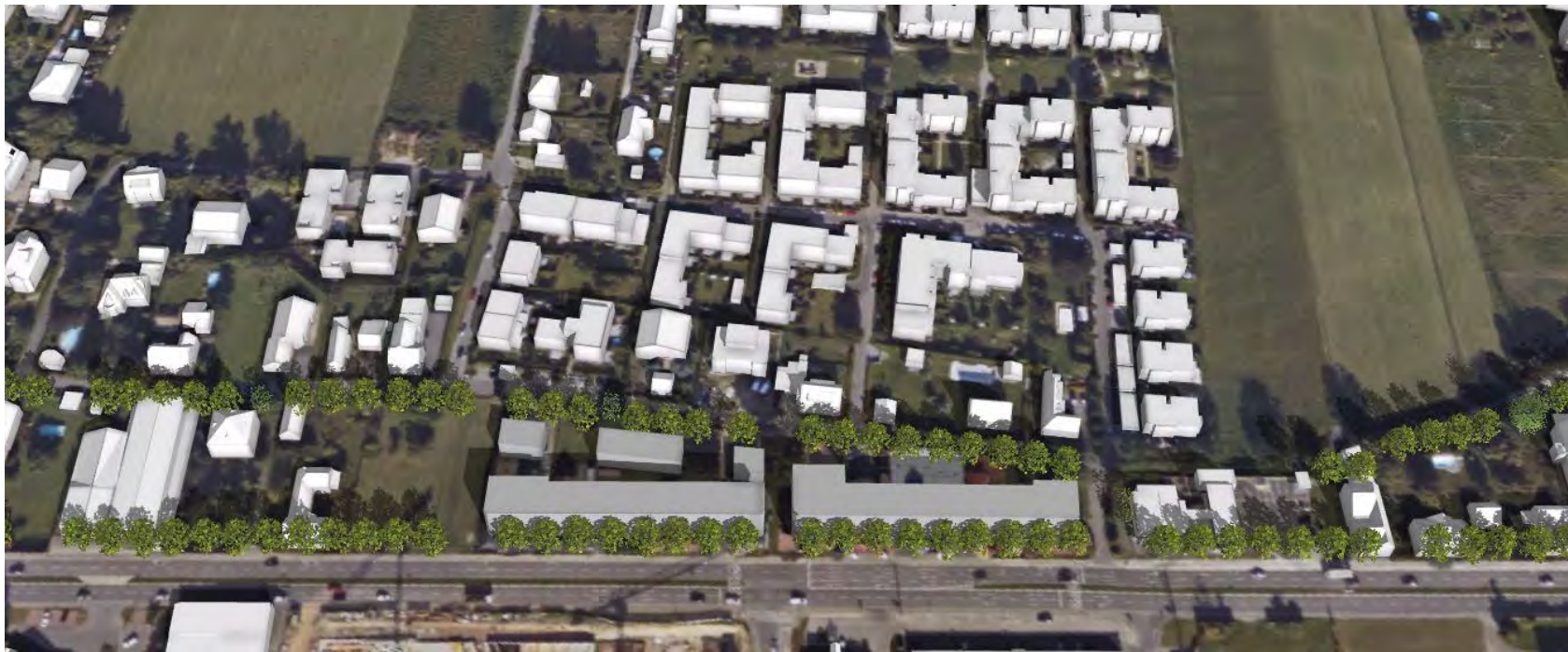
Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“



Variante 3: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457, mit einer 4-geschossigen Bebauung (Höhe: 14 m, Tiefe vorwiegend 11 m) und einer Bebauung zum Feldkirchner Weg (Höhe: 8 m bzw. 5 m, Tiefe: 10 m)

GRAZ



Variante 3: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften
Triester Straße 439 bis Triester Straße 457



Auflage: 17.26.0 Bebauungsplan – 2. Entwurf

„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“



3D-Darstellung mit Bestandsgebäuden





Variante 4: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457 mit einer 5- bzw. 4-geschossigen Bebauung (Höhe: 18 m bzw. 14 m, Tiefe vorwiegend 11 m) und einer bereichsweise Überschreitung der Höhe auf 21,5 m





Variante 4: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457 mit einer bereichsweise Überschreitung der Höhe auf 21,5 m





Variante 4: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457 mit einer bereichsweise Überschreitung der Höhe auf 21,5 m





Variante 4: Die 3D-Darstellung zeigt eine Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaften Triester Straße 439 bis Triester Straße 457 mit einer bereichsweise Überschreitung der Höhe auf 21,5 m



*Einwendungsfrist bis
02. Mai 2024*

**Bitte geben Sie bei Ihrer
Einwendung Ihre
Postadresse bekannt.**

Vielen Dank.

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 - 14:00 Uhr

Kanzlei: Montag bis Donnerstag 8:00 - 15:00 Uhr und

Freitag 8:00 – 12:30 Uhr

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

Tel.: + 43 316 872 – 4705

E-Mail: evamaria.traschler@stadt.graz.at

*Danke und
auf Wiedersehen!*

