

# Bürger:innen- information

16. September 2024

Auflage:

14.43.0 Bebauungsplan-Entwurf  
„Seidenhofstraße – Gaswerkstraße –  
Königshoferstraße – Karl-Morre-  
Straße“

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr, Referatsleiterin,  
Stadtplanung

DI Thomas Wagner-Bornik, Bearbeiter,  
Stadtplanung

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

GRAZ



## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

*Einwendungsfrist bis  
26. September 2024*

**Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:**

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

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*Email: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto: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!**

***Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik***

*Tel.: + 43 316 872 – 4715*

*E-Mail: [thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at](mailto:thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at)*



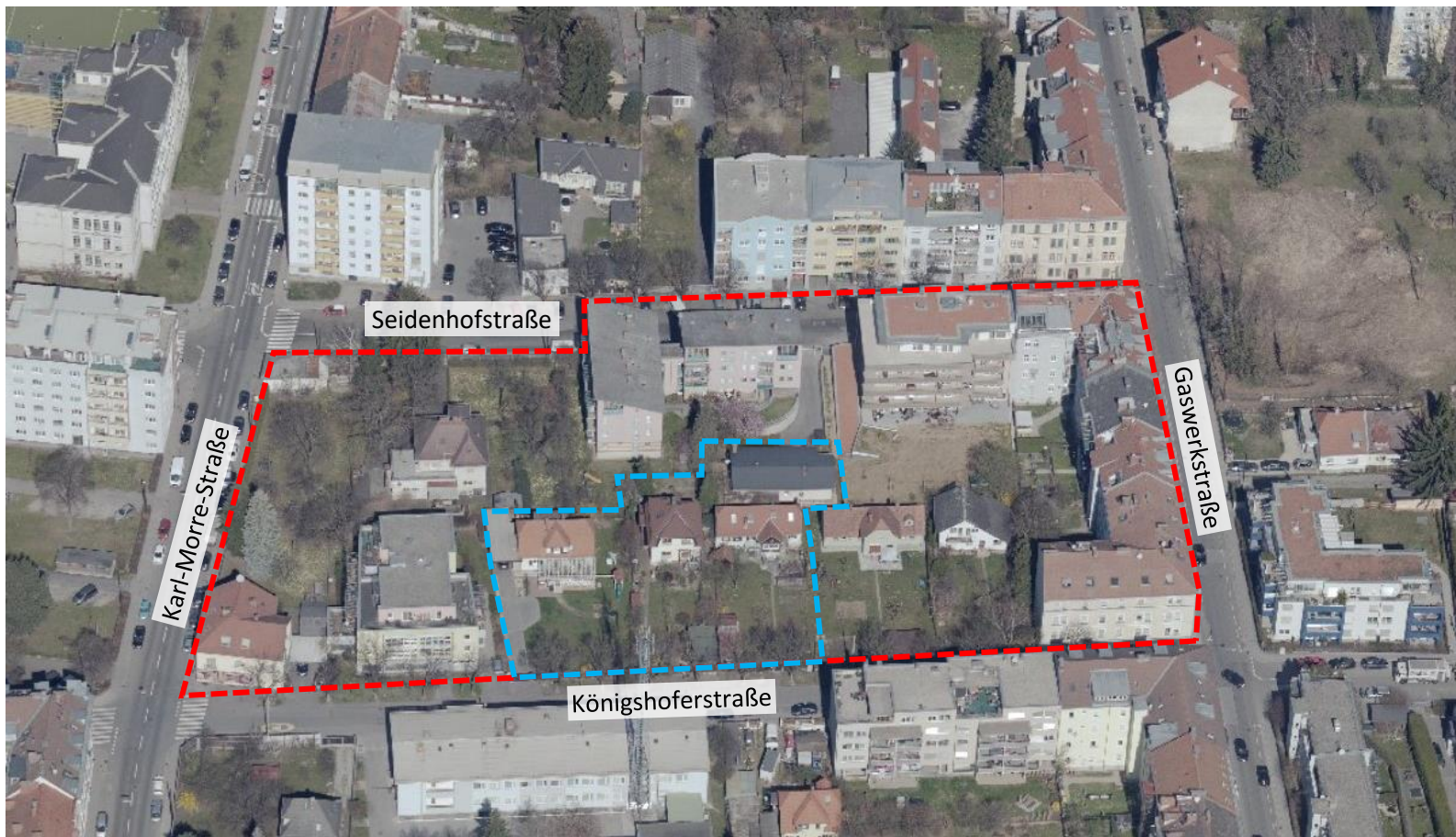
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



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



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

# 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum
- Wohngebiet hoher Dichte
- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Wohngebiet geringer Dichte
- Einkaufszentrum
- Industrie- und Gewerbegebiet

### Bereiche mit 2 Funktionen

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

### Grünflächen

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

### Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung

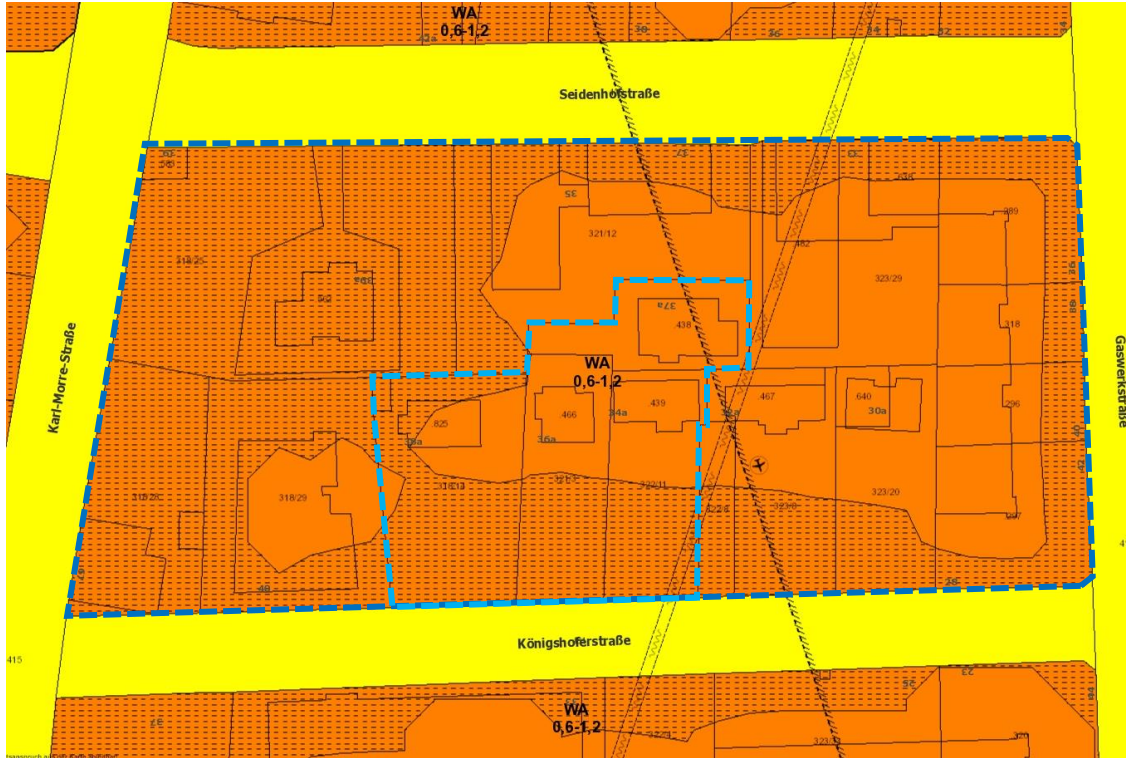


- 1 Altstadt und Vorstadt
- 2 Blockrandbebauung
- 3 Straßenrandbebauung
- 4 Vororte mit Zentrumfunktion
- 5 Geschößbau
- 6 Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- 7 Villen Viertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- 8 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- 9 Baugebiete im Grüngürtel
- 10 Betriebsgebiete
- 11 Öffentliche Einrichtungen
- 12 Entwicklungsbereiche
- 13 Dorfgebiete

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



## 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
- F+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 dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

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

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

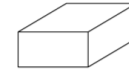
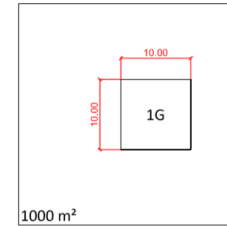
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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>**.

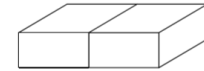
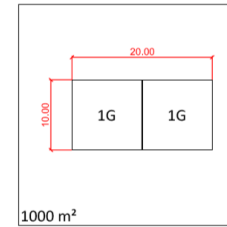
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

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>**.

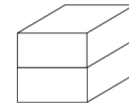
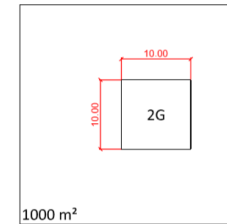
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

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“

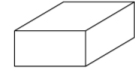
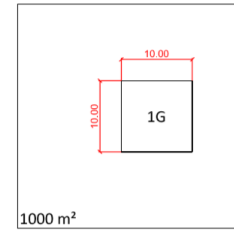
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



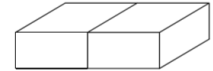
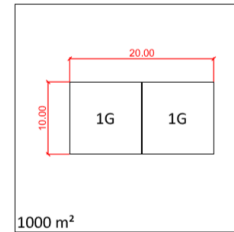
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

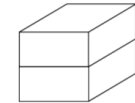
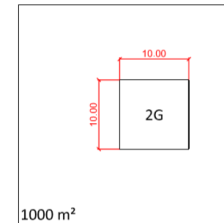
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

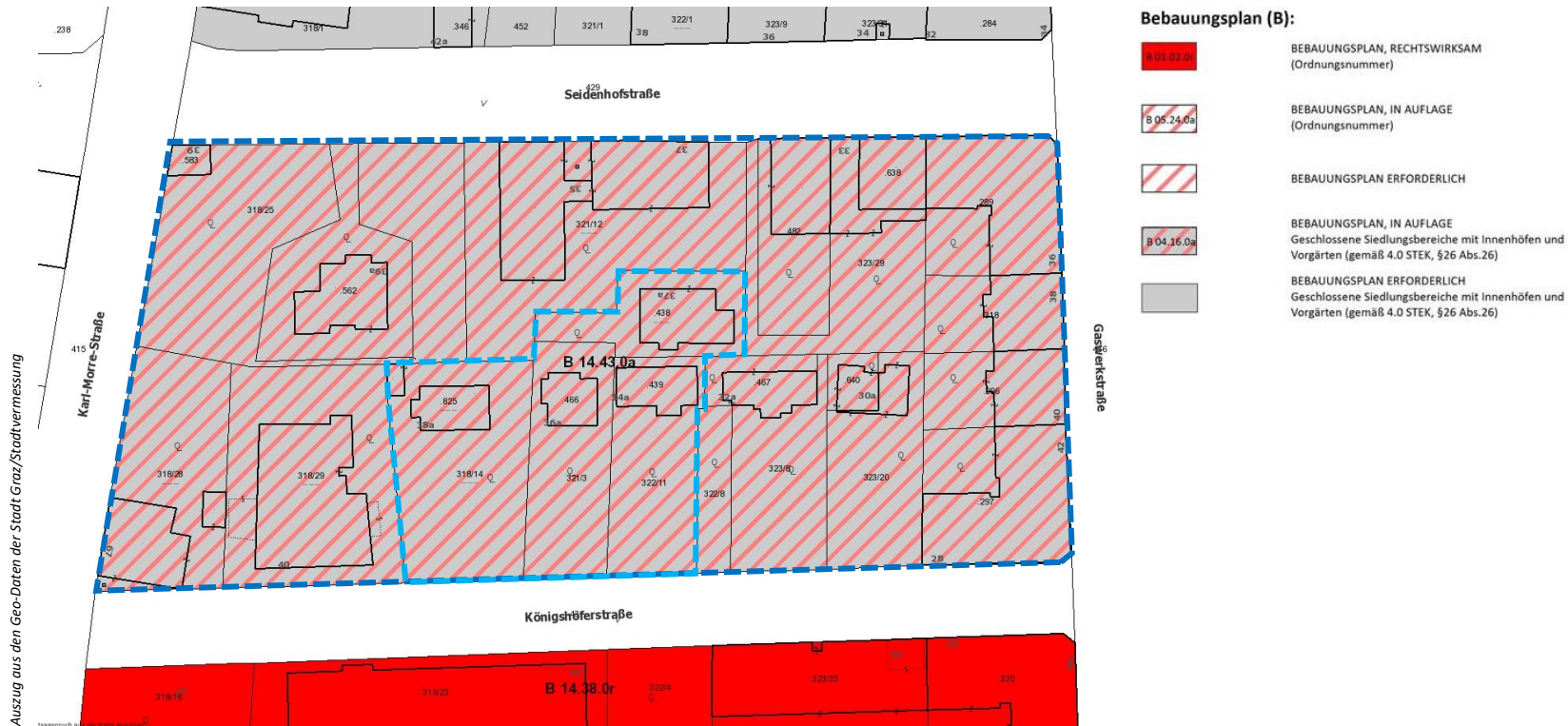
und 2 Geschosse (2G),

die bebaute Fläche beträgt **200 m<sup>2</sup>**.

Bebauungsgradberechnung:

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





Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.



# Auflage: 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“



**14.43.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF**  
 "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"  
 A14\_025186/2024

Abgrenzung des Geltungsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6-1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baukategorien

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

BEREICHSTYP: 2 Blockrandbebauung  
 TEILRAUM: 12 Werkstoff Reihenghaus

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Baufuchlinie</li> <li>Baugrenzlinie</li> <li>Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</li> <li>Tiefgaragegrenze</li> <li>4G+PH/DG max. Geschosshöhe+Penthouse Gesch. (Dachgesch.)</li> <li>GH_max 15,50m</li> <li>Gest_h max 19,50m</li> <li>Baufeld</li> <li>Baufeldbezeichnung (A)</li> <li>Straßenfuchlinie</li> <li>Gemeindestraße (C)</li> <li>Freifläche</li> <li>zu erhaltende Bäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung</li> <li>Verkehrflächen</li> <li>Freiflächen</li> </ul>
--	---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Plananlage Stadtvermessungsamt)**

bls	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
bls	Gebäudebestand (Luftbildurverwertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Plananlage Stadtvermessungsamt)**  
 Kronenbreite der Bäume, Umkreis aus Luftbildurverwertung

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

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN** Maßstab: 1:500

Fläche des Planungsgebietes ca. 11,354m<sup>2</sup>


**14.43.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF**  
 "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"  
 A14\_025186/2024

Datum: Juni 2024  
 Inhaltliche Bearbeitung: DR. THOMAS WAGNER-BORNIK  
 Digitale Bearbeitung: ARMIN LANG  
 AUFLAGE VOM: BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: RECHTUNGSAM AB.


## 14.43.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

### "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14\_025186/2024

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,6 - 1,2</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

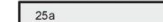

BEREICHSTYP: **2** - Blockrandbebauung

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf Reininghaus

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



	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze	
<b>4G+PH/DG</b>	max. Geschosanzahl+Penthouse Geschoß /Dachgeschoß	
<b>GH. max:15,50m</b>	max. Gebäudehöhe	
<b>GesH. max:19,50m</b>	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

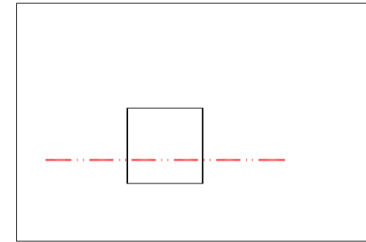
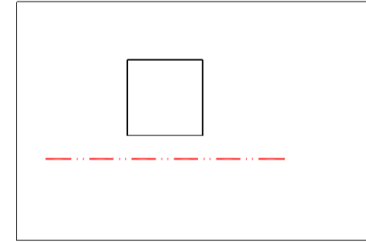
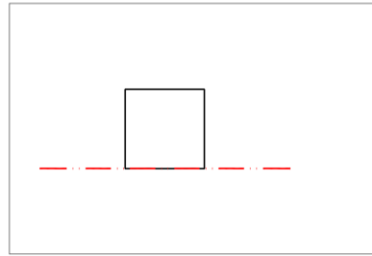
#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

Fachbegriffe:

Baufluchtlinie






## 14.43.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

### "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14\_025186/2024

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ


<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,6 - 1,2</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

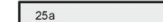

BEREICHSTYP: **2** - Blockrandbebauung

TEILRAUM: **12** - Wetzelsdorf Reininghaus

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



	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze	
<b>4G+PH/DG</b>	max. Geschosanzahl+Penthouse Geschos / Dachgeschos	
<b>GH. max:15,50m</b>	max. Gebäudehöhe	
<b>GesH. max:19,50m</b>	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	
<b>(G)</b>	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

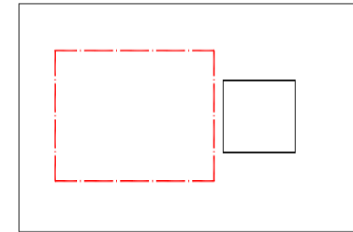
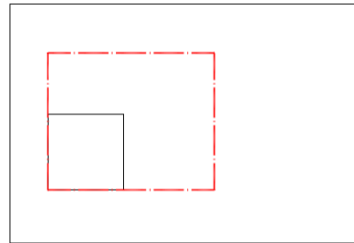
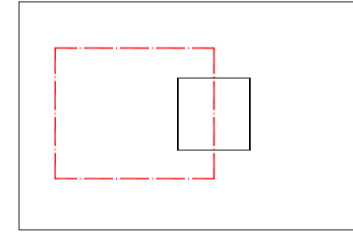
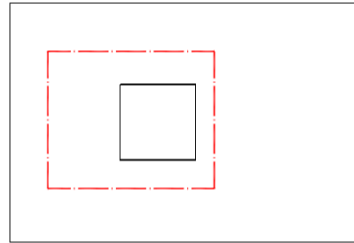
#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

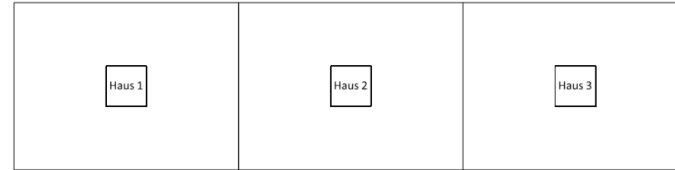


## Fachbegriff:

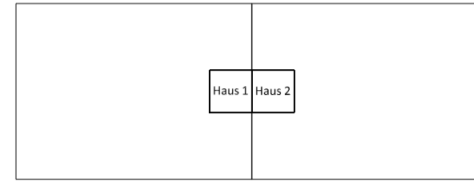
## Bauweise

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

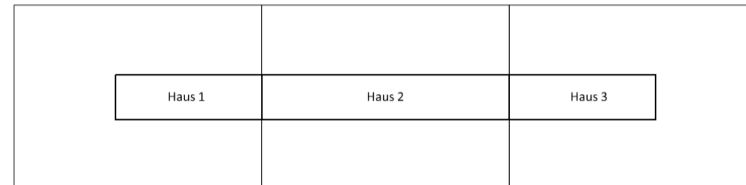
*offene Bauweise:*



*gekoppelte Bauweise:*



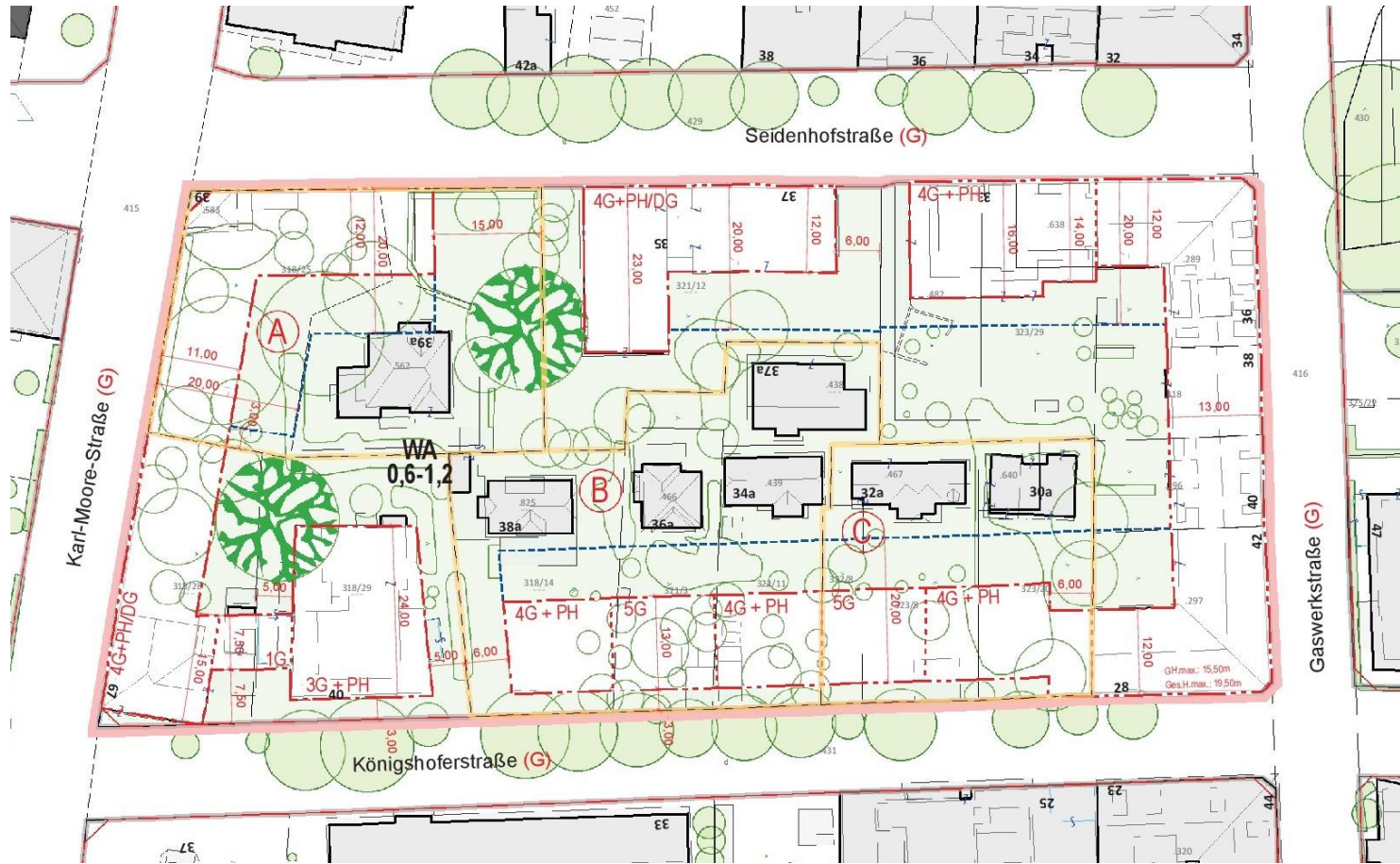
*geschlossene Bauweise:*





# Auflage: 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“



## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 6,50 m
3G + PH	max. 11,00 m	max. 14,50 m
4G + PH	max. 14,00 m	max. 17,50 m
4G + PH/DG	max. 14,00 m	max. 19,50 m
5G	max. 17,00 m	max. 18,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.  
Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (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 wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

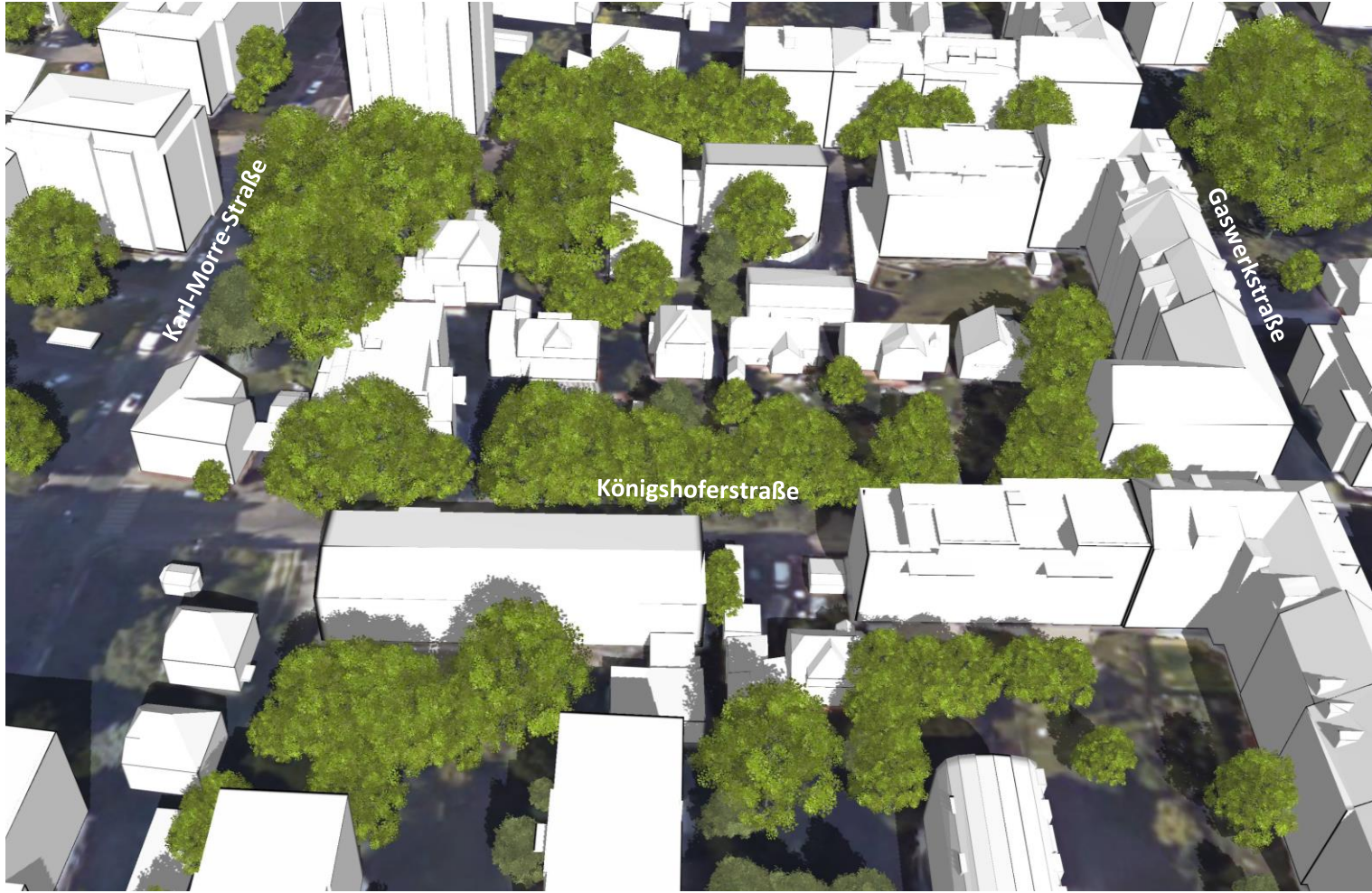
## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.



# 3D – Modell

„Bestand“





# 3D – Modell

„Bestand“



# 3D – Modell

„Ausbau mit Satteldach“





# 3D – Modell

„Ausbau mit Flachdach“



## 3D – Modell

„Bestand“





## 3D – Modell

„Ausbau mit Satteldach“





## 3D – Modell

„Ausbau mit Flachdach“



# 3D – Modell

„Bestand“



# 3D – Modell

„Ausbau“



*Einwendungsfrist bis  
26. September 2024*

## **A14 – STADTPLANUNGSAMT**

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

*Fax: + 43 316 872 - 4709*

*Email: [stadtplanungsamt@stadt.graz.at](mailto:stadtplanungsamt@stadt.graz.at)*

*Parteienverkehr: Dienstag, 8:00 - 14:00*

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

*Freitag, 8:00 – 12:30*

**Terminvereinbarung notwendig!**

***Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik***

*Tel.: + 43 316 872 – 4715*

*E-Mail: [thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at](mailto:thomas.wagner-bornik@stadt.graz.at)*



*Danke und  
auf Wiedersehen!*

