

Bürger:innen- information 27. Jänner 2025

Auflage-ENTWURF:
06.37.0 Bebauungsplan
„Fröhlichgasse - Neuholdaugasse -
Mühlgangweg“

DIⁿ Elisabeth Mahr, Referatsleiterin
Bebauungsplanung, Stadtplanungsamt
DIⁿ Vanessa Bauer, Referentin,
Stadtplanungsamt

www.graz.at/stadtplanung

GRAZ



**Einwendungsfrist bis
06. März 2025**

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

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

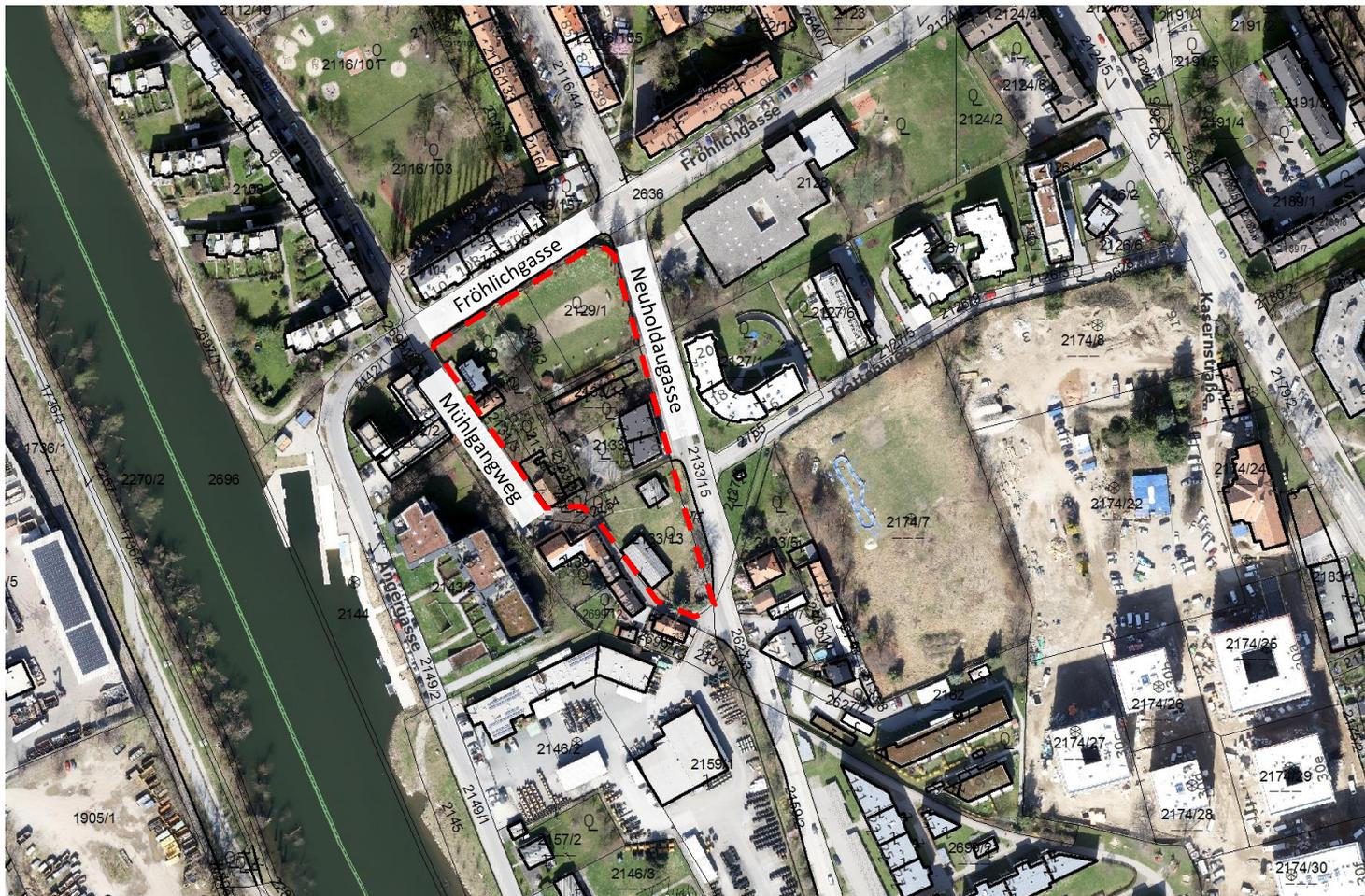
Freitag 8:00 -12:30

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Tel.: + 43 316 872 – 4710

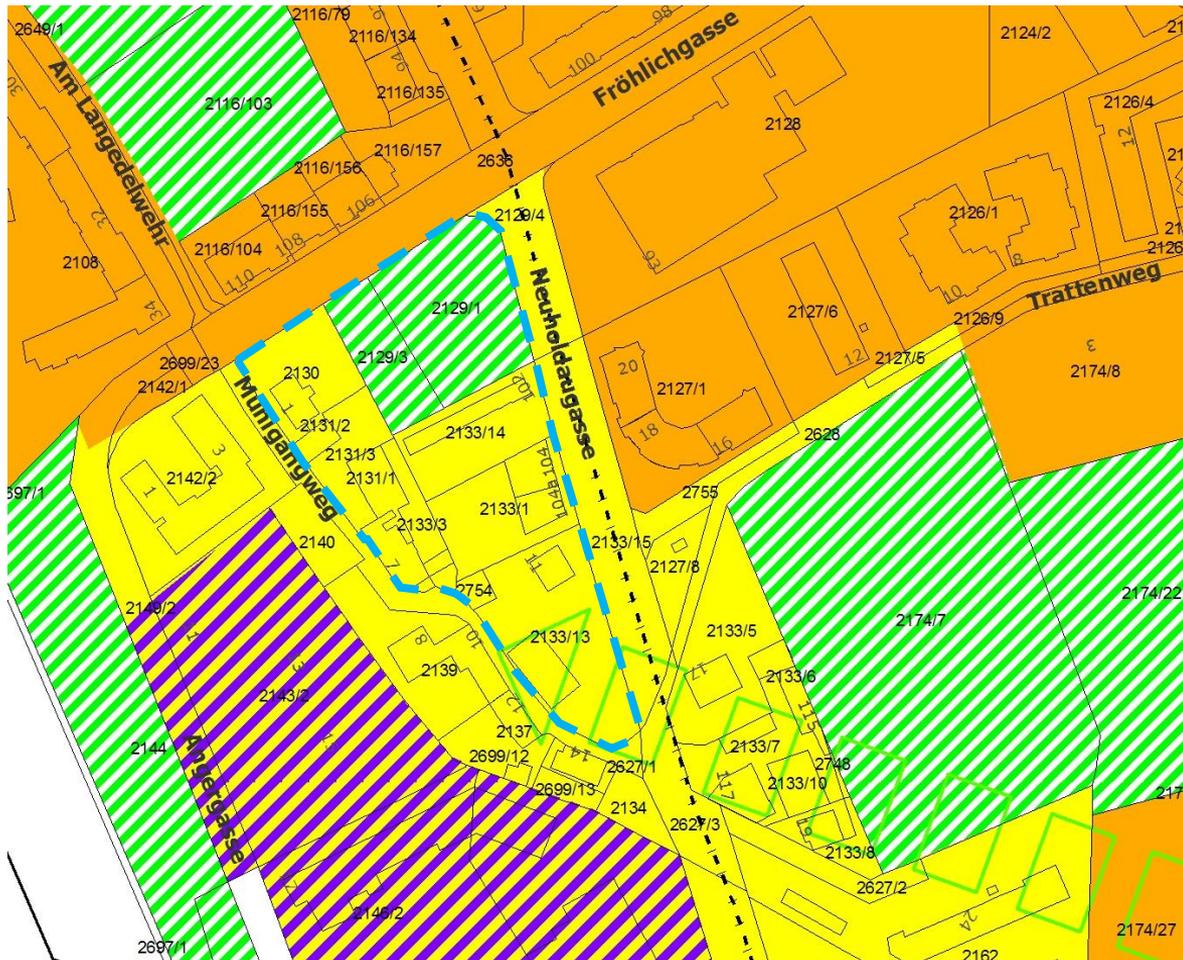
E-Mail: vanessa.bauer@stadt.graz.at



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

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

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F

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 allgemeinem Wohngebiet
- KG+WA (EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem 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

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



B 01.02.0r
BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM
(Ordnungsnummer)



B 05.24.0a
BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
(Ordnungsnummer)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH

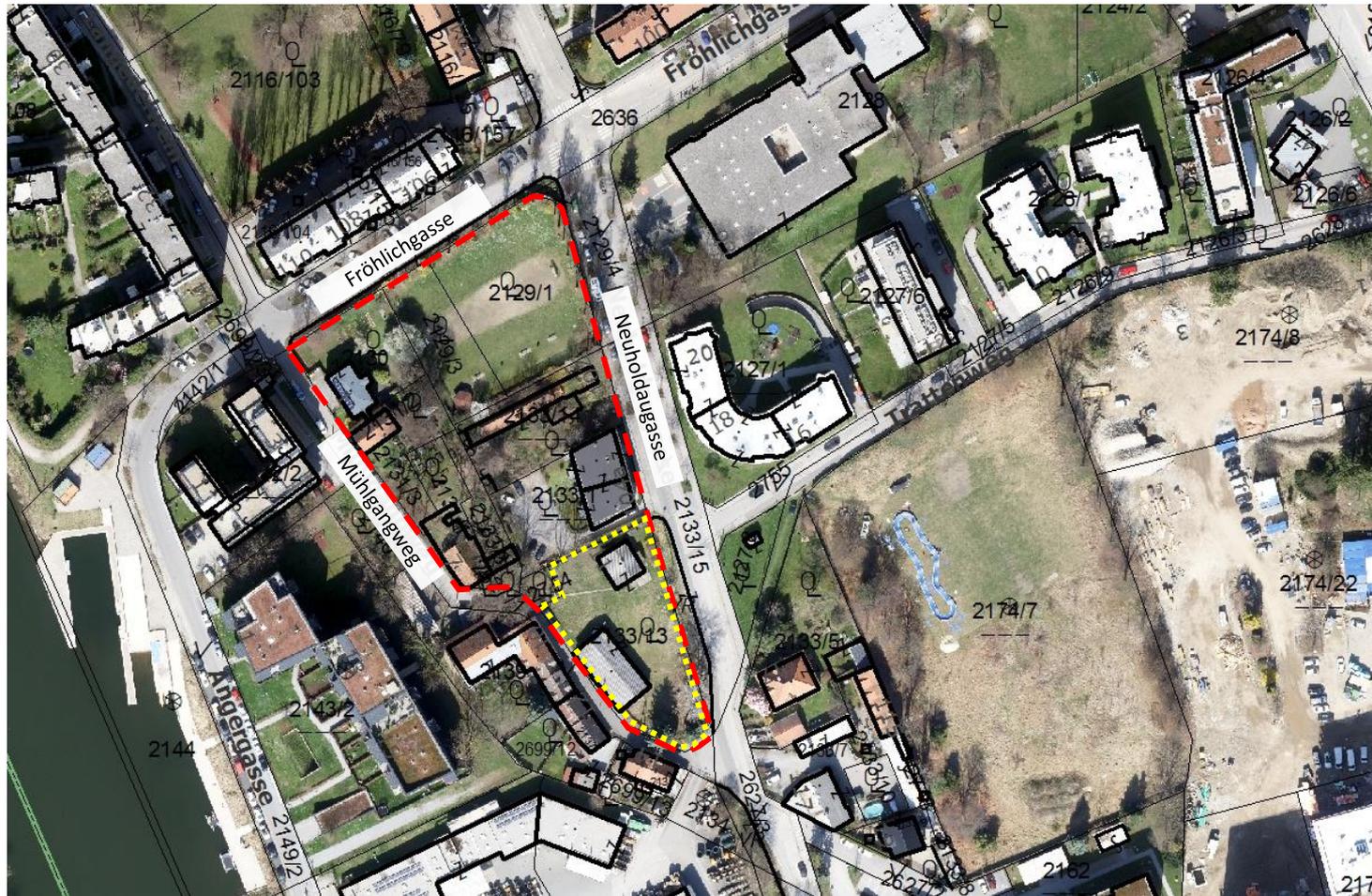


BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)



BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und
Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die gelb punktierte Umrandung das Grundstück der Antragsteller:in (Mühlgangweg 11).

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf „Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“



06.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
"FRÖHLICHGASSE - NEUHOLDGAUSSE - MÜHLGANGWEG"
 A14 086375/0204

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER L1ST GRAZ

WA	Algemeines Wohngebiet
04-08	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
spi	Spielzwecke
Grenze zwischen unterschiedlichen Baukategorien	

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER L1ST GRAZ

BEREICHSTYP: S10 - wechthofbau / Eignungszone S10.4.0
 TEBERBAU: 8 - Kleinstbau - Aufbau

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 § 40 § 41

Beugrenzlinie	Bebauung	
SG		max. Geschosshöhe
Beugplatz		Beugplatz
Beugplatzbezeichnung		Beugplatzbezeichnung
Strassenbahnspurweite		keine Wohnnutzung
Strassenfluchtlinie	Verkehrsflächen	
(G)		Gemeindestraße
Freifläche	Freiflächen	
zu erhaltende Bäume		zu erhaltende Bäume
Neue Laubbäumflanzung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)		Neue Laubbäumflanzung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planlage Stadtvermessungsmass)

Objekt	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
Objekt	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planlage Stadtvermessungsmass)
 Einordnungsmaß: Obj. Unterteil aus Luftbildauswertung

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN Maßstab: 1:1.000

Fläche des Planungsgebietes ca. 85.65,86m²

06.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF GR 12

A14 086375/0204

Datum: September 2024
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Vanessa SAUER
 Digitale Bearbeitung: Ulrike WILFUNG

AUFLAGE VON: 03
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 2024-12-09
 RECHTSAKTIENSTÄNDIG AB: 2024-12-09

Signiert von:	Ulrike WILFUNG
Datum/Zeit:	2024-12-09 10:55:49+01:00
Prüfinformation:	https://sign.sps.graz.at/signatureverification

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf „Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“



06.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"FRÖHLICHGASSE - NEUHOLDAUGASSE - MÜHLGANGWEG"

A14 098375/2024

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
spi	Spielzwecke
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 5/0 - Geschöbubau / Eignungszonen STEK 4.0

TEILRAUM: 9 - Jakomini Süd - Schöbau

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- Baugrenzlinie	Bebauung
SG max. Geschoßanzahl	
Bauplatz	
A Bauplatzbezeichnung	
--- Straßenbahnprojekt	
--- keine Wohnnutzung	Verkehrsflächen
--- Straßenfluchtlinie	
(G) Gemeindestraße	Freiflächen
Freifläche	
zu erhaltende Bäume Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25e	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, Blick in nördliche Richtung.
Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück des Antragstellers (Mühlgangweg 11).

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf „Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“



06.37.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"FRÖHLICHGASSE - NEUHOLDAUGASSE - MÜHLGANGWEG"

A14 098375/2024

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
spi	Spielzwecke
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 5/0 - Geschöbubau / Eignungszonen STEK 4.0

TEILRAUM: 9 - Jakomini Süd - Schöbau

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- Baugrenzlinie		
SG max. Geschoßanzahl		Bebauung
Bauplatz		
A Bauplatzbezeichnung		
--- Straßenbahnprojekt		Verkehrsflächen
--- keine Wohnnutzung		
--- Straßenfluchtlinie		Freiflächen
(G) Gemeindestraße		
Freifläche		Freiflächen
zu erhaltende Bäume		
Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)		

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25e	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

Bebauungsplangebiet – Schrägluftbild (2024)



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, Blick in nördliche Richtung.
Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück des Antragstellers (Mühlgangweg 11).

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“

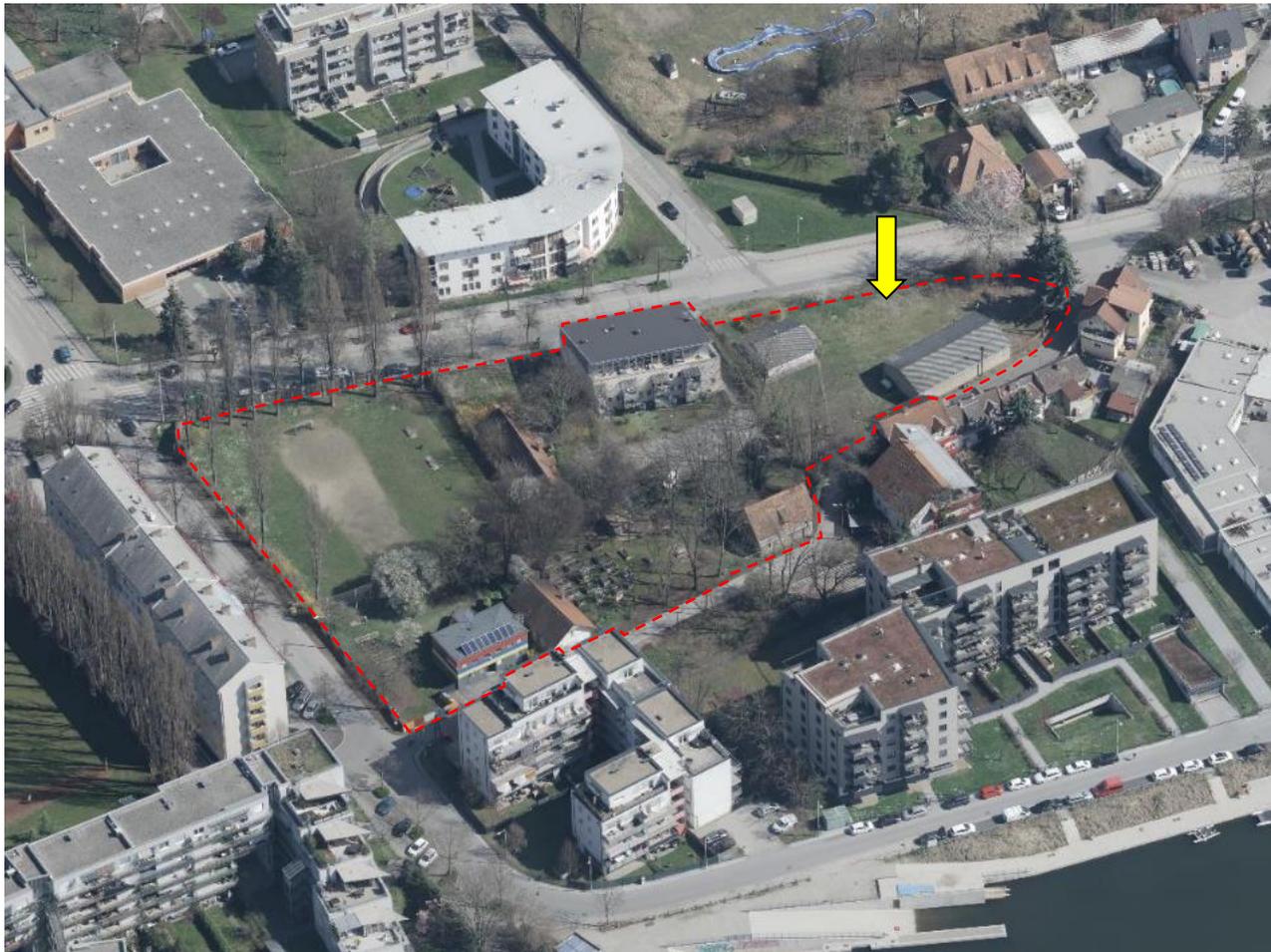


Mögliche Nachverdichtung gemäß dem 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf Variante 1 – Darstellung mit Vegetation.

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“



Mögliche Nachverdichtung gemäß dem 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf Variante 1 – Darstellung mit Vegetation.



Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, Blick in östliche Richtung.
Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück des Antragstellers (Mühlgangweg 11).

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Fröhlichgasse – Neuhaldagasse – Mühlgangweg“



Mögliche Nachverdichtung gemäß dem 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf Variante 2 – Darstellung mit Vegetation.

06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Fröhlichgasse – Neuhaldagasse – Mühlgangweg“



Mögliche Nachverdichtung gemäß dem 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf Variante 2 – Darstellung mit Vegetation.

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

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 6,50 m
2G	max. 7,50 m	max. 10,50 m
3G	max. 11,00 m	max. 14,50 m
4G + PH	max. 14,00 m	max. 17,50 m
4G + DG	max. 14,00 m	max. 19,50 m
5G + PH	max. 17,00 m	max. 20,50 m
5G + DG	max. 17,00 m	max. 22,50 m

- (2) Die Geschossanzahl bei Neubauten hat mind. 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt an der Fröhlichgasse und am Mühlgangweg gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau. Als Höhenbezugspunkt an der Neuholdaugasse gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,90 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

- (6) Zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (7) Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (8) Bei Satteldächern und Walmdächer hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (9) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (10) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (11) Bei Satteldächer und Walmdächer sind Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) innerhalb des Dachraumes zu situieren.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (12) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Bei überwiegender Wohnnutzung, Sozialeinrichtungen, Wohnheimen und dergleichen ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m² Bauplatzgröße) zulässig.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (4) Zufahrten im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Oberirdische Kfz-Stellplätze sind im Nahbereich der Straße unter Berücksichtigung der (Vor-)Gartenzone zu errichten.
- (9) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (10) 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.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (3) Pro Bauplatz muss ein Mindestanteil von 30 % des natürlichen Bodens erhalten bleiben.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (5) Die im Planwerk dargestellten Baumbestände sind auf Dauer zu erhalten.
- (6) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m

*Einwendungsfrist bis
06. März 2025*

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

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

Freitag 8:00 -12:30

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Tel.: + 43 316 872 – 4710

E-Mail: vanessa.bauer@stadt.graz.at

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!*

