

# BürgerInneninformation

## 25. Februar 2025

### **11.11.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 391,,**

*DI Bernhard Inninger, Abteilungsvorstand,  
Stadtplanung*

*DJ<sup>in</sup> Elisabeth Mahr, Referatsleitung  
Bebauungsplanung, Stadtplanung*

**[graz.at/Stadtplanung](https://graz.at/Stadtplanung)**



*Einwendungsfrist bis  
10. April 2025*

## **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 Freitag, 7:00 - 15:00*

**Terminvereinbarung notwendig!**

***Bearbeiterin: DI<sup>n</sup> Elisabeth Mahr***

*Tel.: + 43 316 872 - 4711*

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

## Bebauungsplangebiet



*Luftbild 1: Orthofoto, Aufnahme © Stadt Graz – Stadtvermessung. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.*

## 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.



Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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

### Bereiche mit 2 Funktionen

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

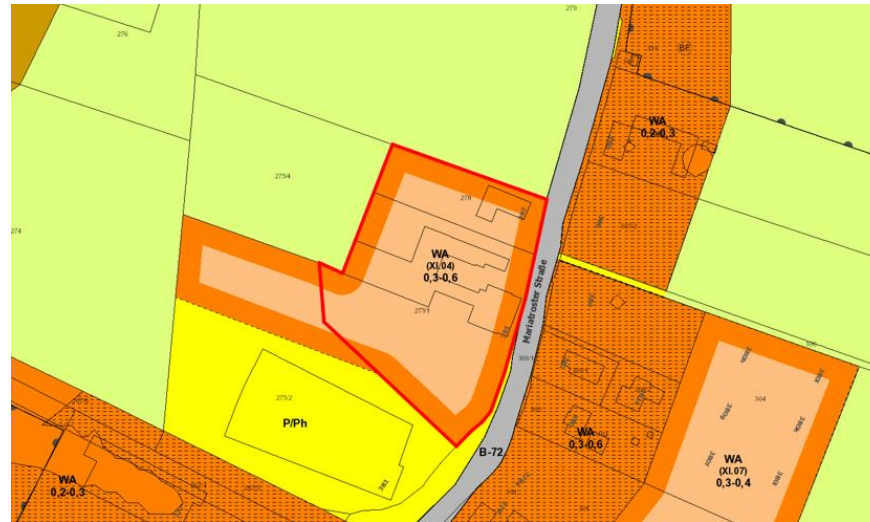
### Grünflächen

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

### Verkehr

- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

# 4.0 Flächenwidmungsplan



## 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
- FS+KG Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- VERK+GG Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- BAHN+KG Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet
- KG+KG(EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
- BAHN+GG Nutzungsüberlagerung Bahn mit Gewerbegebiet
- GG Gewerbegebiet

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

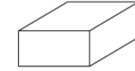
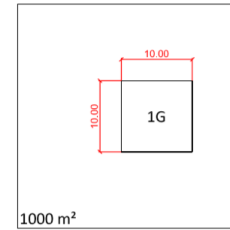
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

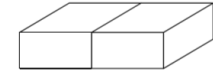
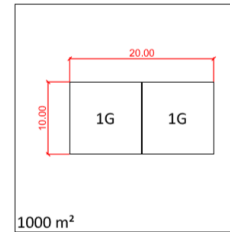


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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

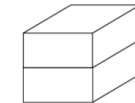
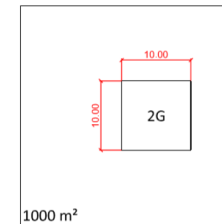


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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



## Fachbegriff:

## Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

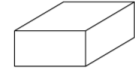
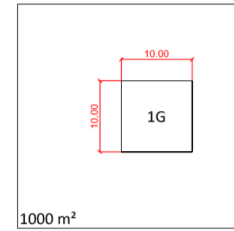
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



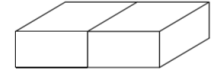
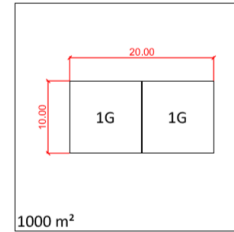
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

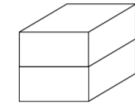
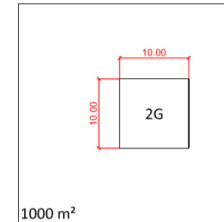
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) ,

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

Bebauungsgradberechnung:

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



# 11.11.0 Bebauungsplan - Entwurf „Mariatorster Straße 391“



## 11.11.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "MARIATORSTERSTRASSE 391"

A14\_04629/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 6 - Wohnanlagen und verdichteter Fachbau

TEILRAUM: 17 - Mariatorsteral

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

—	Baugrenzlinie	Bebauung
—	Tiefgarangrenze und unterirdische Bauteile	
36	max. Geschossanzahl	
□	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	Verkehrsflächen
→	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
—	Straßenfuchlinie	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfläche	Freiflächen
○	Freifläche	
○	Neue Laubbaumpflanzung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

■	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
□	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

### STÄDTBEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 8378,92 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

## 11.11.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

### "MARIATORSTERSTRASSE 391"

A14\_04629/2018

Datum: Jänner 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DI' Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Ulrike WITZLING

AUFLAGE VON: SIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von	Inniger Bernhard
	Datum/Zeit	2025-01-08T08:14:09+01:00
	Prüfinformation	<a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a>




# 11.11.0 Bebauungsplan - Entwurf „Mariatorster Straße 391“

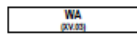

## 11.11.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„MARIATORSTERSTRASSE 391“

A14 - 044529/2018

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ







 WA <small>(Wohn)</small>	Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ


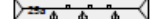
BEREICHSTYP: 6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

TEILRAUM: 17 - Mariatorstertal

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



	Baugrenzlinie	Bebauung
	Tiefgaragengrenze und unterirdische Bauteile	
3G	max. Geschosanzahl	
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

### 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

### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

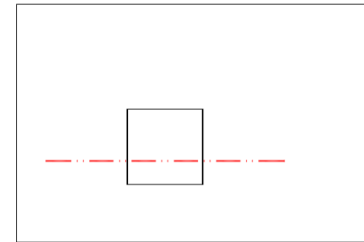
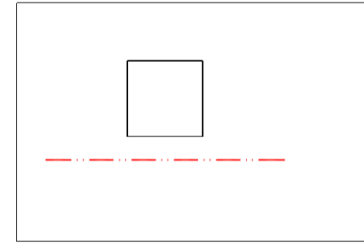
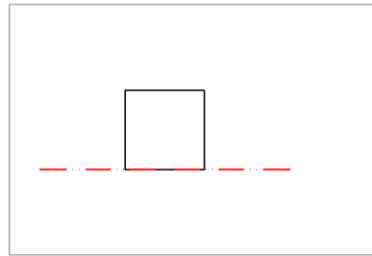
Fläche des Planungsgebietes ca. 8378,92 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000



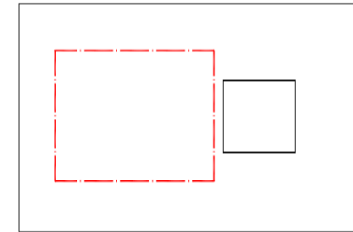
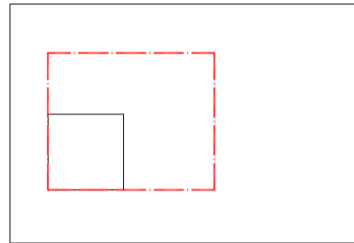
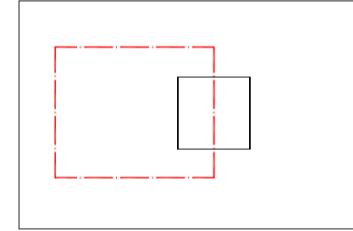
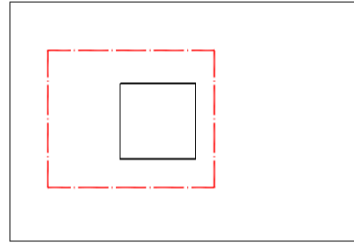
Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

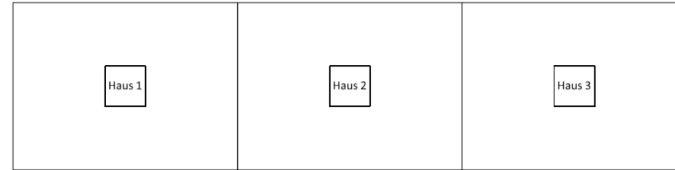


*Fachbegriff:*

## *Bauweise*

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

*offene Bauweise:*



# 11.11.0 Bebauungsplan - Entwurf „Mariatroster Straße 391“



## 11.11.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "MARIATROSTERSTRASSE 391"

A14\_04629/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP: 6 - Wohnanlagen und verdichteter Fachbau

TEILRAUM: 17 - Mariatroster

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

—	Baugrenzlinie	Bebauung
—	Tiefgarangrenze und unterirdische Bauteile	
36	max. Geschossanzahl	
□	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	Verkehrsflächen
→	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
—	Straßenfuchlinie	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfläche	Freiflächen
○	Freifläche	
○	Neue Laubbaumpflanzung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

■	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
□	Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

### STÄDTTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 8378,92 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

## 11.11.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"MARIATROSTERSTRASSE 391"

A14\_04629/2018

Datum: Jänner 2025

Inhaltliche Bearbeitung: DI' Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Ulrike WITZLING

AUFLAGE VON: 015

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit	2025-01-08T08:14:09+01:00
	Prüfinformation	<a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a>

# 11.11.0 Bebauungsplan - Entwurf „Mariatorster Straße 391“



**3D- Darstellung**  
**Bestand**

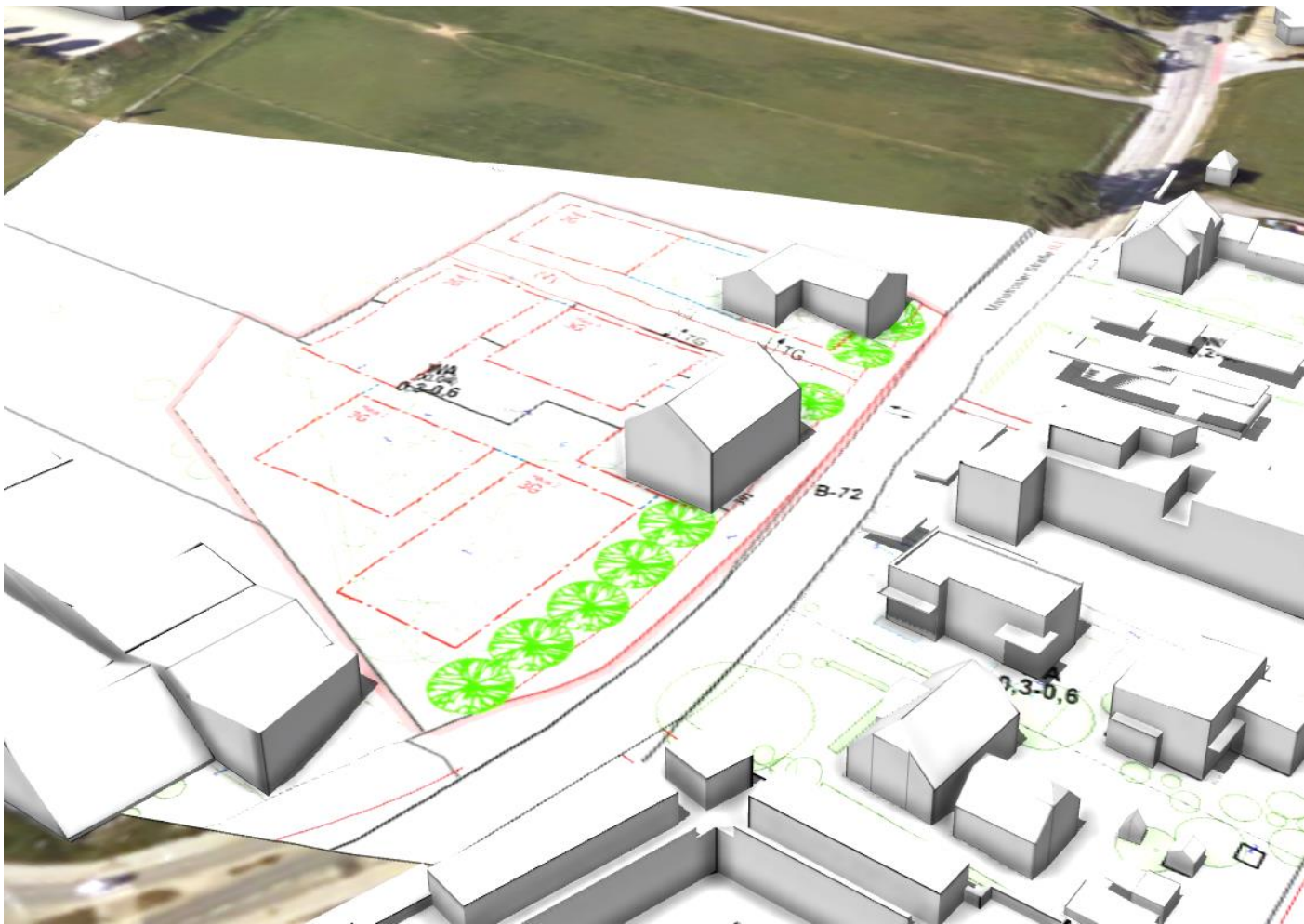


3D-Darstellung  
Bestand





3D-Darstellung  
Abbruch







Mintmore Blvd

B-72

9,3-0,6



# 11.11.0 Bebauungsplan - Entwurf „Mariatorster Straße 391“



*Einwendungsfrist bis  
10. April 2025*

## **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 Freitag, 7:00 - 15:00*

**Terminvereinbarung notwendig!**

***Bearbeiterin: DI<sup>n</sup> Elisabeth Mahr***

*Tel.: + 43 316 872 - 4711*

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

*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

