

Von: Arch Doris <doris.arch@stadt.graz.at>
Gesendet: Freitag, 2. Mai 2025 13:16
An: ag4gmbh@gmail.com
Cc: Wagner-Bornik Thomas; Traschler Eva Maria
Betreff: AW: [von EXTERN] Bebauungsgrundlagen Waltendorfer Hauptstraße 67, 8010 Graz - Urgenz

Sehr geehrter Herr Maierhofer!

Das Grundstück 278/10, KG Waltendorf ist lt 4.0 Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Dichte 0,3-0,6 ausgewiesen. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.



Es liegt lt. 4.0 Stadtentwicklungskonzept in einem Wohngebiet mittlerer Dichte nach § 14, dazu gilt:

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung. **und Erhöhung des Grünanteils**
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Das 1.0 Räumliche Leitbild definiert im ggstl. Bereich den Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, dazu gilt folgendes (unterstrichene Textpassagen neu laut 4.08 STEK-Änderung):

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Funktionsdurchmischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max.2G- 4G	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Der Bereich ist dem Teilraum 21 Ruckerlberg – Lustbühel zugeordnet. Über den Teilraum werden darüber hinaus folgende Festlegungen im gegenständlichen Bereich getroffen:

§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
--	---	---	---	------------------------------------

Die Lage zur Straße wird im RLB mit abgerückt oder straßenbegleitend definiert. Die benachbarte Bebauung nördlich der Waltendorfer Hauptstraße zeigt ein relativ einheitliches Bild mit einer gewissen Vorgartenzone von ca. 4-6 m.

In ähnlicher Weise sollte die Bebauung im Fall eines Neubaus auch auf dem genannten Grundstück angeordnet werden.

Hinsichtlich Parkierung sind die obigen Optionen zu beachten. Dazu darf ich Ihnen anraten mit einem groben Entwurfskonzept eine Beratung im Stadtplanungsamt in Anspruch zu nehmen, meine Kolleginnen und Kollegen des Gutachtenreferates stehen hier gerne zur Verfügung (z.B.: Frau DI Eva Maria Traschler oder Herr DI Thomas Wagner-Bornik) und können Detailfragen zu Baukörperstellung und Parkierung usw. mit Ihnen durchgehen.

Ergänzend ergeht der Hinweis auf die Homepage der Stadt Graz und die relevanten Verordnungen 1. Räumliches Leitbild sowie die zugehörige Änderung 4.08 des Stadtentwicklungskonzeptes:

[A14_004573_2018_0109_RLB_VO_beschluss_kons.pdf](#)
[4.08 Auflage_VO gestempelt.pdf](#)

Sollte Sie weitere Fragen zur Widmung haben stehe ich Ihnen gerne weiter zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Doris Arch

DIⁱⁿ Doris Arch
Stadtplanung
Stadtentwicklung und Flächenwidmung



Stadt Graz
Europaplatz 20/7. Stock, 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-4729

doris.arch@stadt.graz.at
[graz.at](http://www.graz.at)



Von: ag4gmbh@gmail.com <ag4gmbh@gmail.com>
Gesendet: Montag, 28. April 2025 09:10
An: Arch Doris <doris.arch@stadt.graz.at>
Betreff: [von EXTERN] Bebauungsgrundlagen Waltendorfer Hauptstraße 67, 8010 Graz - Urgenz

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Arch,
bis wann können Sie mir eine Information zukommen lassen ?

Danke & Freundliche Grüße
Marcel Maierhofer

Von: ag4gmbh@gmail.com <ag4gmbh@gmail.com>
Gesendet: Dienstag, 1. April 2025 11:49
An: doris.arch@stadt.graz.at
Betreff: Bebauungsgrundlagen Waltendorfer Hauptstraße 67, 8010 Graz

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Arch,
höflichst ersuche ich um Bekanntgabe der Bebauungsgrundlagen.
Speziell ergeht die Anfrage, wie weit ein Baukörper von der Hauptstraße (L325) abrücken darf bzw. soll ?
Zur L325 rückt der jetzige Bestand (soll abgebrochen werden) weit ab.

Ist es denkbar, dass ein Baukörper noch weiter in das Grundstück geschoben wird (Schaffung einer großen bewachsenen Vorgartenzone) bzw.
Ist bei Abbruch eine Straßenanordnung (wie die Nachbarhäuser aufweisen) wünschenswert?

Adresse: Waltendorfer Hauptstraße 67, 8010 Graz
GST: 278/10
EZ:466

Danke & Freundliche Grüße
Marcel Maierhofer

AG4 Beteiligungs GmbH
Föllingerstraße 9n
8044
Graz
FN 597371 m
UID: ATU79393924