

*Bürger:inneninformation*

*21. April 2026*

**08.34.0 Bebauungsplan  
„Dr.-Pfaff-Gasse,“**

*DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter,  
Stadtplanung*

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

***graz.at/Stadtplanung***



*Einwendungsfrist bis  
21. Mai 2026*

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

*Freitag, 7:00 - 12:30*

**Terminvereinbarung notwendig!**

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

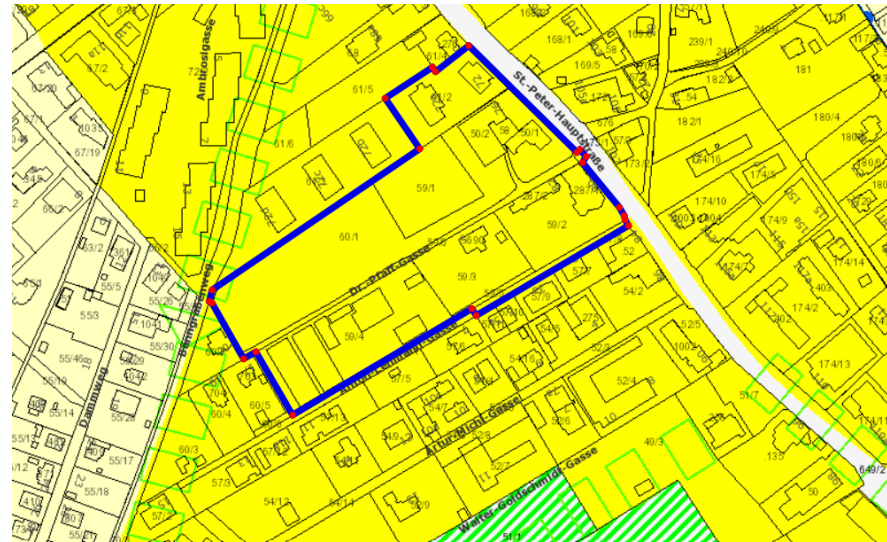
*Tel.: + 43 316 872 - 4711*

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



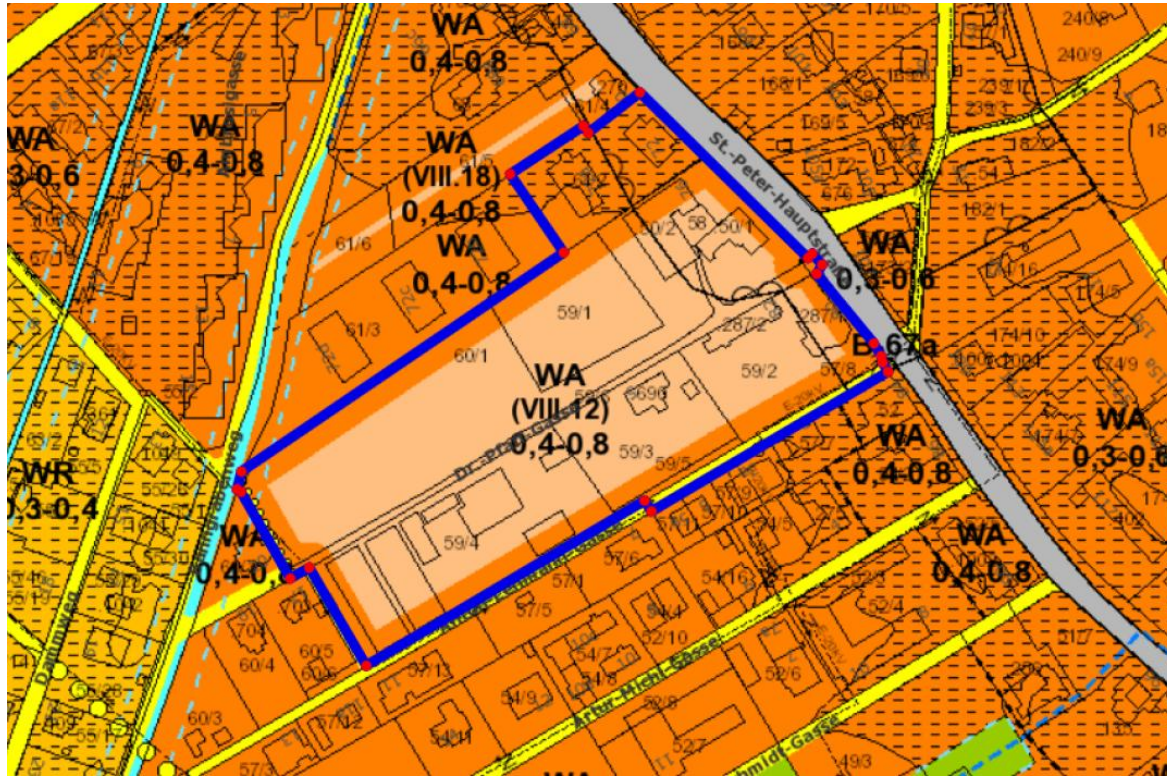
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Die Umrandung kennzeichnet das Bauungsplangebiet.

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



Die 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



## BAULAND §30

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- KG Kerngebiet
- KG+BA 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

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

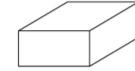
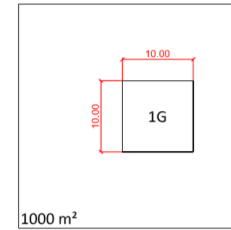
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

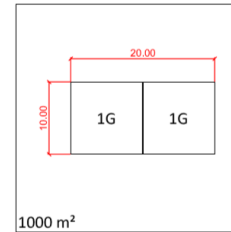


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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

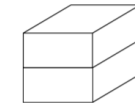
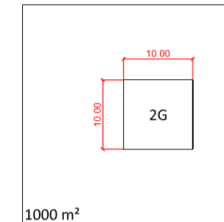


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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“

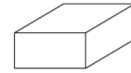
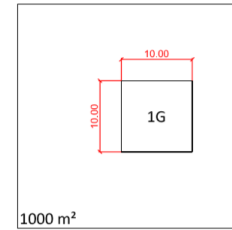
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



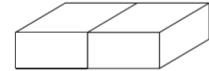
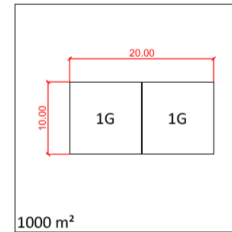
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

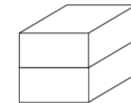
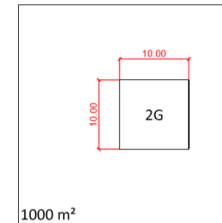
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

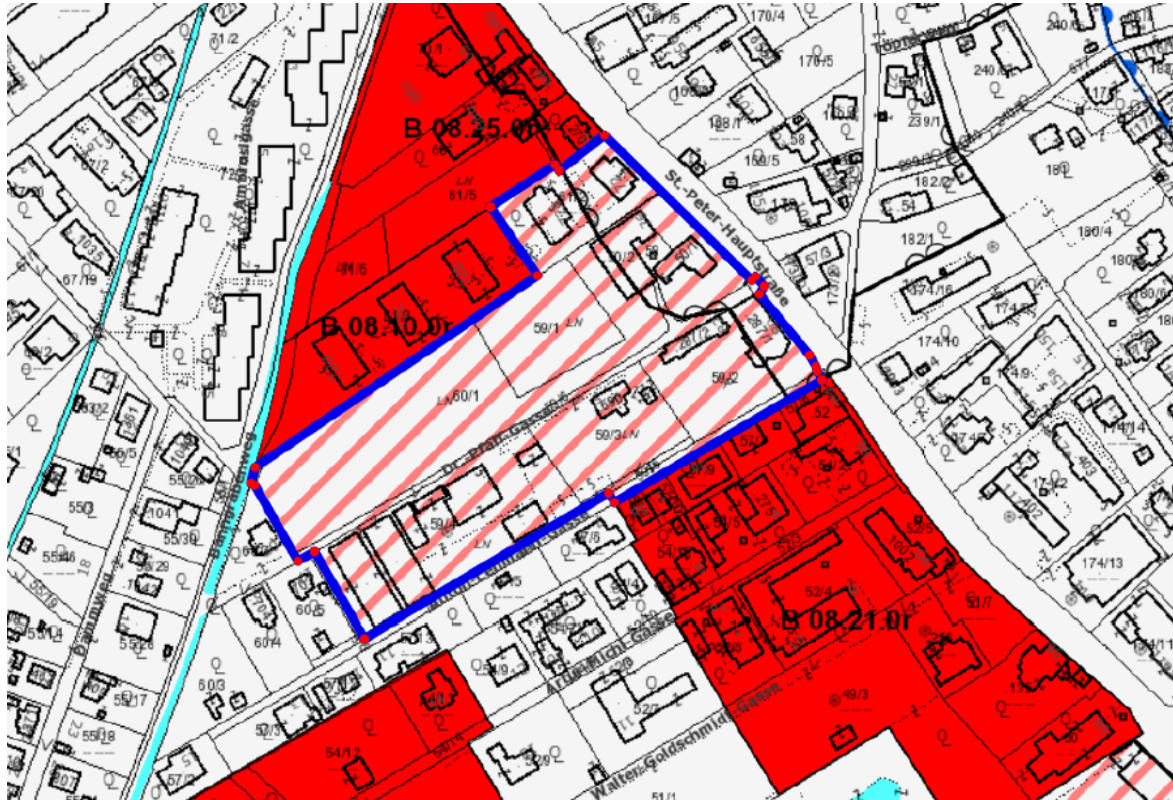
und 2 Geschosse (2G),

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

Bebauungsgradberechnung:


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





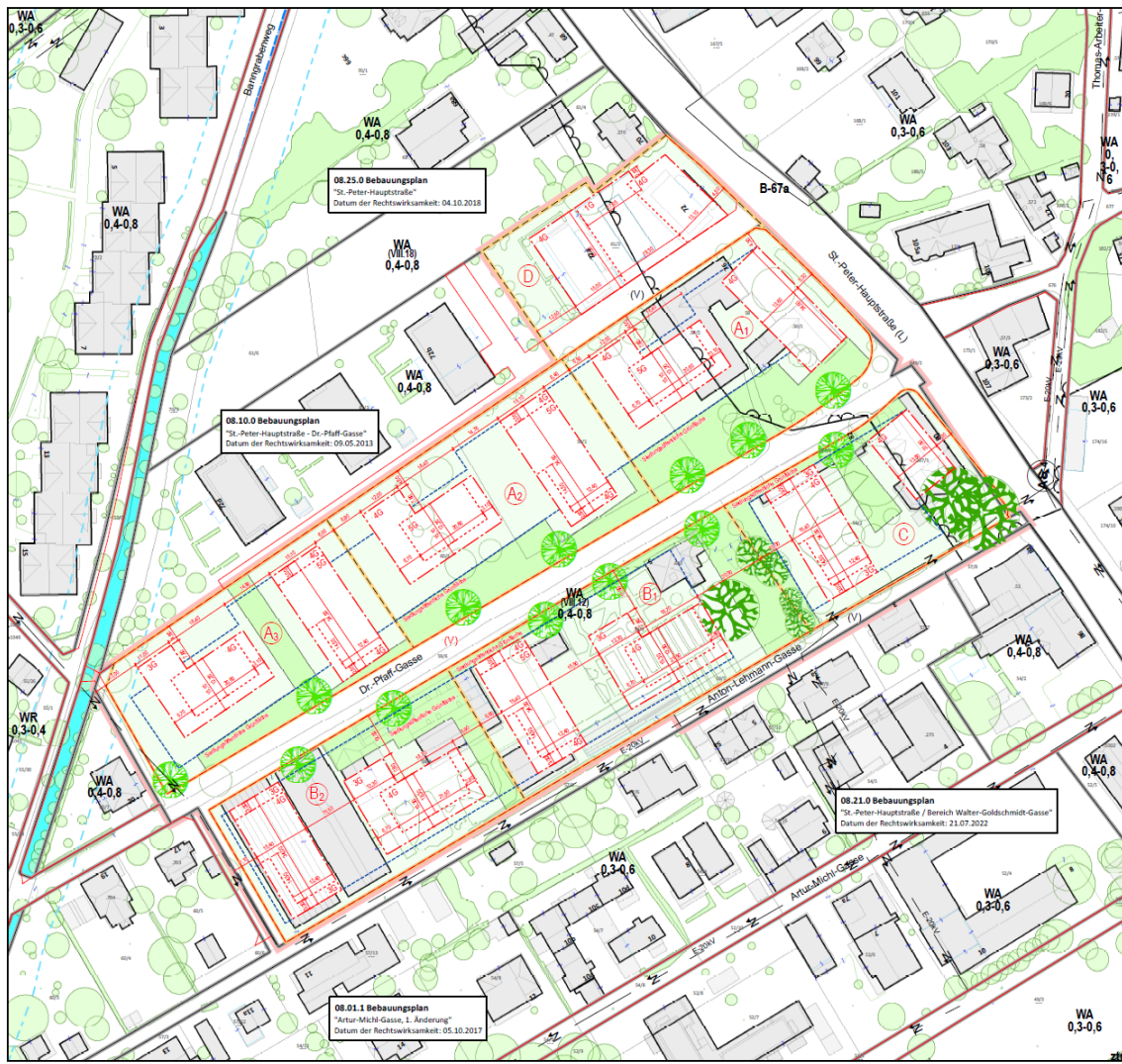
**Legende**

**Bebauungsplan (B):**

-  B 01.02.01 BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
-  B 14.17.04 BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer)
-  BEBAUUNGSPLAN ERFORDERLICH
-  B 04.16.04 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)

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Die Umrandung kennzeichnet das gegenständliche Bebauungsplangebiet.

# 08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse“



**08.25.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 04.10.2018

**08.10.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 09.05.2011

**08.21.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße / Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 21.07.2002

**08.01.1 Bebauungsplan**  
 "Huter-Mühl-Gasse, 2. Änderung"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 05.10.2017

## 08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "DR.-PFAFF-GASSE"

A14 - 08016/2025

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</b>	
	Aufschießungsgebiet
	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Altstadtschutzzone 4
	Uferfreihaltestreifen

<b>FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</b>	
BEREICHSTYPEN:	3 - Straßensidelenbebauung
	6 - Wohnanlagen und verdichteter Fachbau
TEILRAUM:	7 - St. Peter Süd - Hamdorf

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</b>		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgarangrenze u. unterirdische Bauteile	
	max. Geschosshöhe	
	Baufeld	Bebauung
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsfächen
	Landesstraße	
	Verkehrsfäche	
	private Verkehrsfäche	Freiflächen
	Freifläche	
	zu erhaltende Bäume	
	Neue Laubbumpfpflanzung, großkrönig (1:1 Zeichnung, ungefähre Standorte)	

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)


<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

<b>STÄDTBAULICHE KENNGRÖSSEN</b>		Maßstab: 1:1.000
Fläche des Planungsgebietes ca. 24588,03 m <sup>2</sup>		

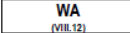



<b>08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "DR.-PFAFF-GASSE"</b>		<b>GRAZ</b>
A14 - 08016/2025		
Datum Entwurf: 2025		
Inhaltliche Bearbeitung: Dr. Elisabeth Maiss		
Digitale Bearbeitung: Ulrike Weidinger		
AUSGABE: VOR- u. NACHBEREITUNG		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: _____		
RECHTSPRECHUNG AB: _____		

## 08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "DR.-PFAFF-GASSE"

A14 – 080163/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ











	Aufschließungsgebiet
<b>0,4 - 0,8</b>	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Altstadtschutzzone 4
	Uferfreihaltestreifen

### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYPEN: **3** - Straßenrandbebauung  
**6** - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

TEILRAUM: **7** - St. Peter Süd - Harmsdorf



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

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze u. unterirdische Bauteile	
<b>SG</b>	max. Geschoßanzahl	
	Baufeld	
	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfläche	
(V)	private Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	zu erhaltende Bäume	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

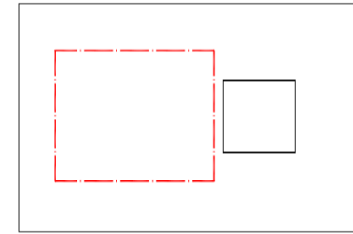
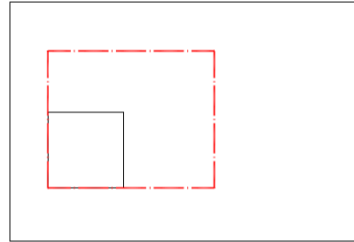
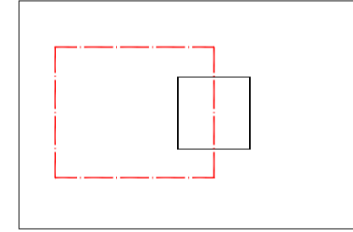
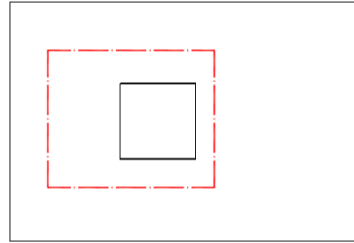
Fläche des Planungsgebietes ca. 24588,03 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000



Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



*Fachbegriff:*

## *Bauweise*

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

*offene Bauweise:*

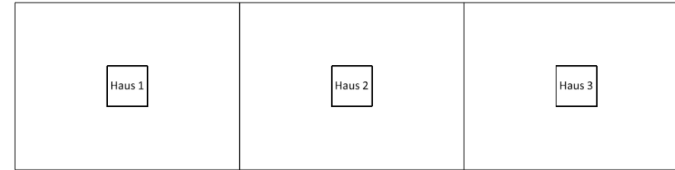
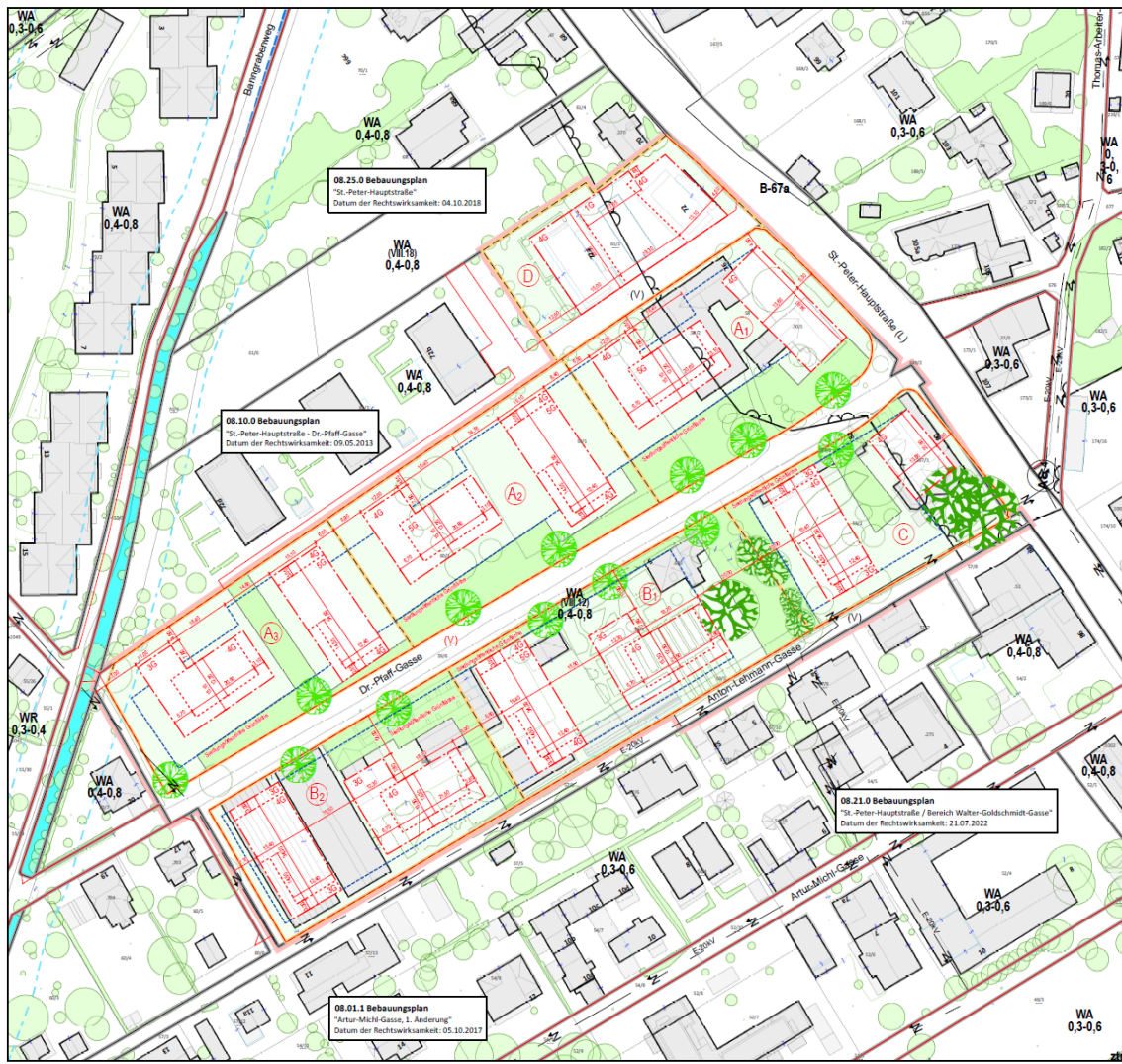




Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekten Kaspar Rude

# 08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse“



**08.25.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 04.10.2018

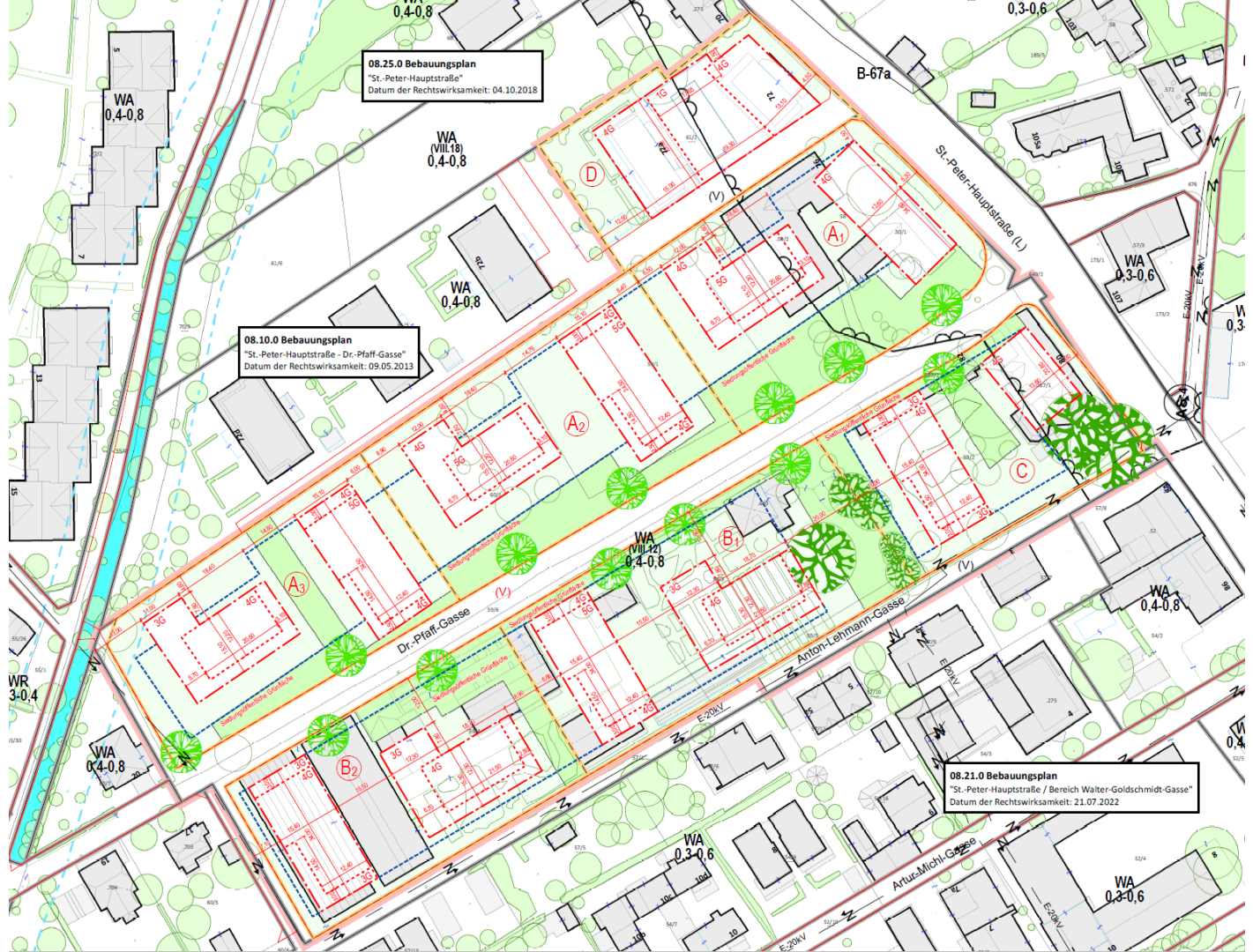
**08.10.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 09.05.2011

**08.21.0 Bebauungsplan**  
 "St.-Peter-Hauptstraße / Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 21.07.2002

**08.01.1 Bebauungsplan**  
 "Huter-Mühl-Gasse, 2. Änderung"  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 05.10.2017

<b>08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</b> "DR.-PFAFF-GASSE"		
A14 - 08016/2025		
Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches		
<b>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</b>		
WA	Aufschießungsgebiet	
04-08	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte	
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	
—	Altstadtschutzzone 4	
—	Uferfreihaltestreifen	
<b>FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</b>		
BEREICHSTYPEN: 3 - Straßensidelenbauweise		
6 - Wohnanlagen und verdichteter Fachbau		
TEILRAUM: 7 - St. Peter Süd - Hamdorf		
<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</b>		
—	Baugrenzlinie	Bebauung
—	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
—	Tiefgarangrenze u. unterirdische Bauteile	
SG	max. Geschosshöhe	Bebauung
—	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	Verkehrsfächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfäche	
(V)	private Verkehrsfäche	
—	Freifläche	Freiflächen
—	Grünfläche	
—	zu erhaltende Bäume	
—	Neue Laubbumpflanzung, großkrönig (1:1 Zeichnung, ungefähre Standorte)	
<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt)		
—	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer	
—	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)	
<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt)		
—	Kronendurchmesser bzw. Umkreis aus Luftbildauswertung	
—	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes	
—	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes	
<b>STÄDTBAULICHE KENNGRÖSSEN</b>		Maßstab: 1:1.000
Fläche des Planungsgebietes ca. 24588,03 m <sup>2</sup>		
<b>08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</b> <b>GRAZ</b>		
"DR.-PFAFF-GASSE"		
A14 - 08016/2025		
Datum Entwurf 2025		
Inhaltliche Bearbeitung: Dr. Elisabeth Maiss		
Digitale Bearbeitung: Ulrike Weidinger		
AUSGABE: VOR- / BE-		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM		
RECHTSMITTELNAHMEN:		

08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse“



08.25.0 Bebauungsplan  
"St.-Peter-Hauptstraße"  
Datum der Rechtswirksamkeit: 04.10.2018

08.10.0 Bebauungsplan  
"St.-Peter-Hauptstraße - Dr.-Pfaff-Gasse"  
Datum der Rechtswirksamkeit: 09.05.2013

08.21.0 Bebauungsplan  
"St.-Peter-Hauptstraße / Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse"  
Datum der Rechtswirksamkeit: 21.07.2022

WA  
0,4-0,8

WA  
(VII.18)  
0,4-0,8

WA  
0,4-0,8

WA  
0,3-0,6

WA  
(VII.12)  
0,4-0,8

WA  
0,4-0,8

WR  
3-0,4

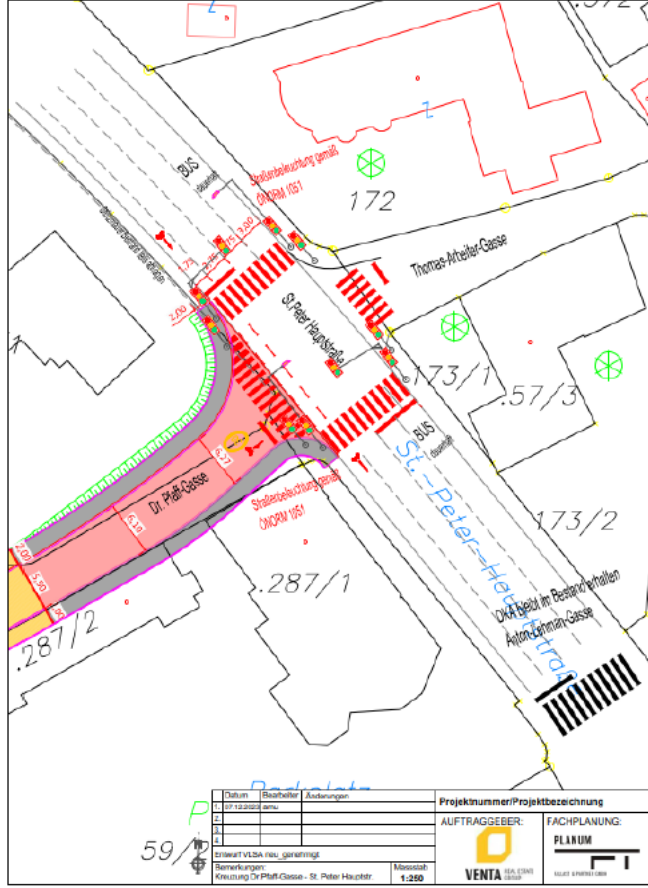
WA  
0,4-0,8

WA  
0,3-0,6

WA  
0,3-0,6





# Zukünftige Verkehrserschließung St. Peter-Hauptstraße/Dr.-Pfaff-Gasse

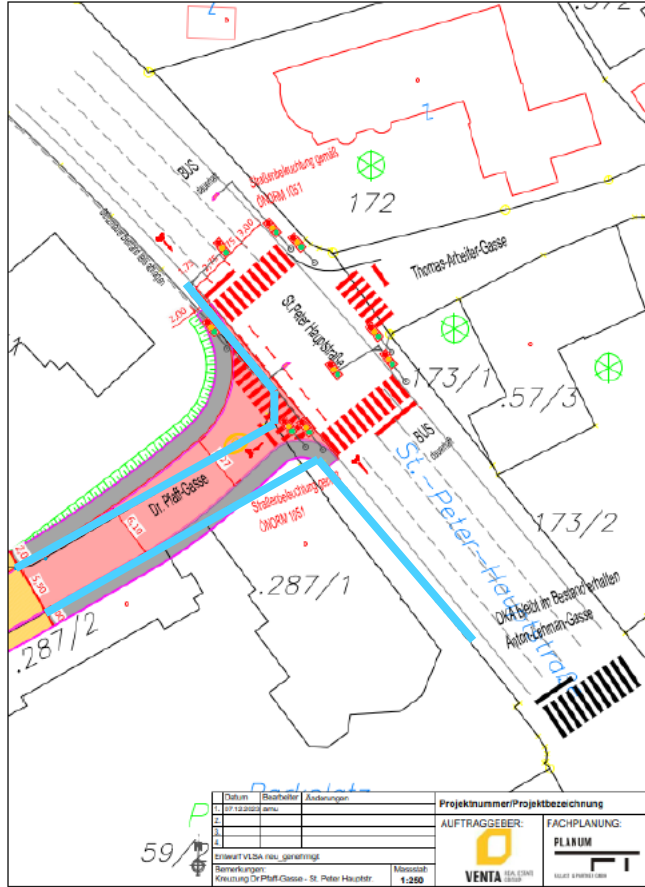


59/1

Datum	Bearbeiter	Änderungen
07.12.2023	em	
Erweitert VLBa neu, genehmigt		
Bemerkungen:		
Kreuzung Dr Pfaff-Gasse - St. Peter Hauptstr.		
Maststab:		1:200

Projektnummer/Projektbezeichnung	FACHPLANUNG:
AUFTRAGGEBER:	PLANUM
	
VENTA	PLANUM

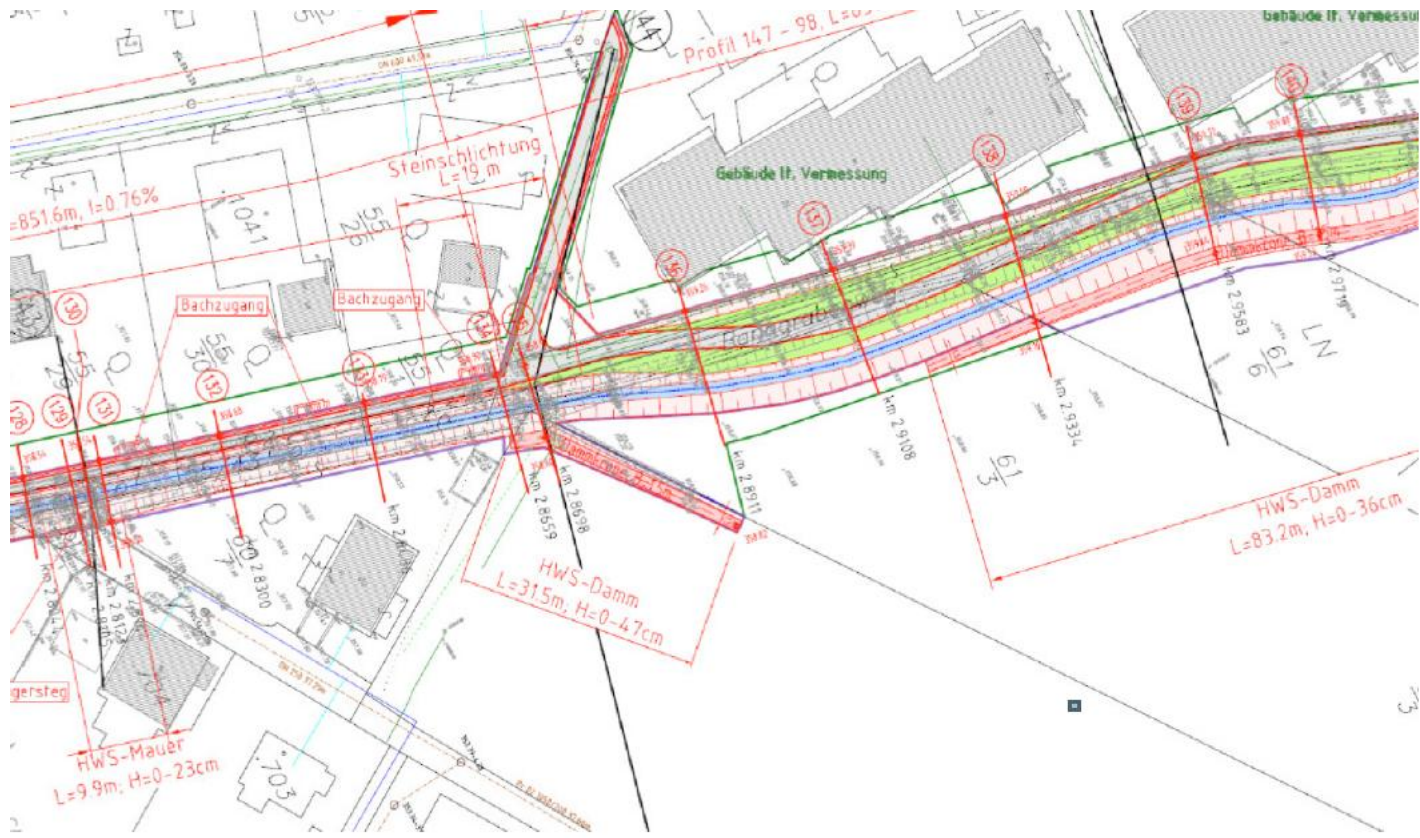
# Zukünftige Verkehrserschließung St. Peter-Hauptstraße/Dr.-Pfaff-Gasse



In **blau** eingetragen der Ist-Zustand der Straße.



# Fußgänger:innen/Radfahrer:innen-Brücke



*3D- Darstellung  
Bestand*



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



3D- Darstellung  
Bestand











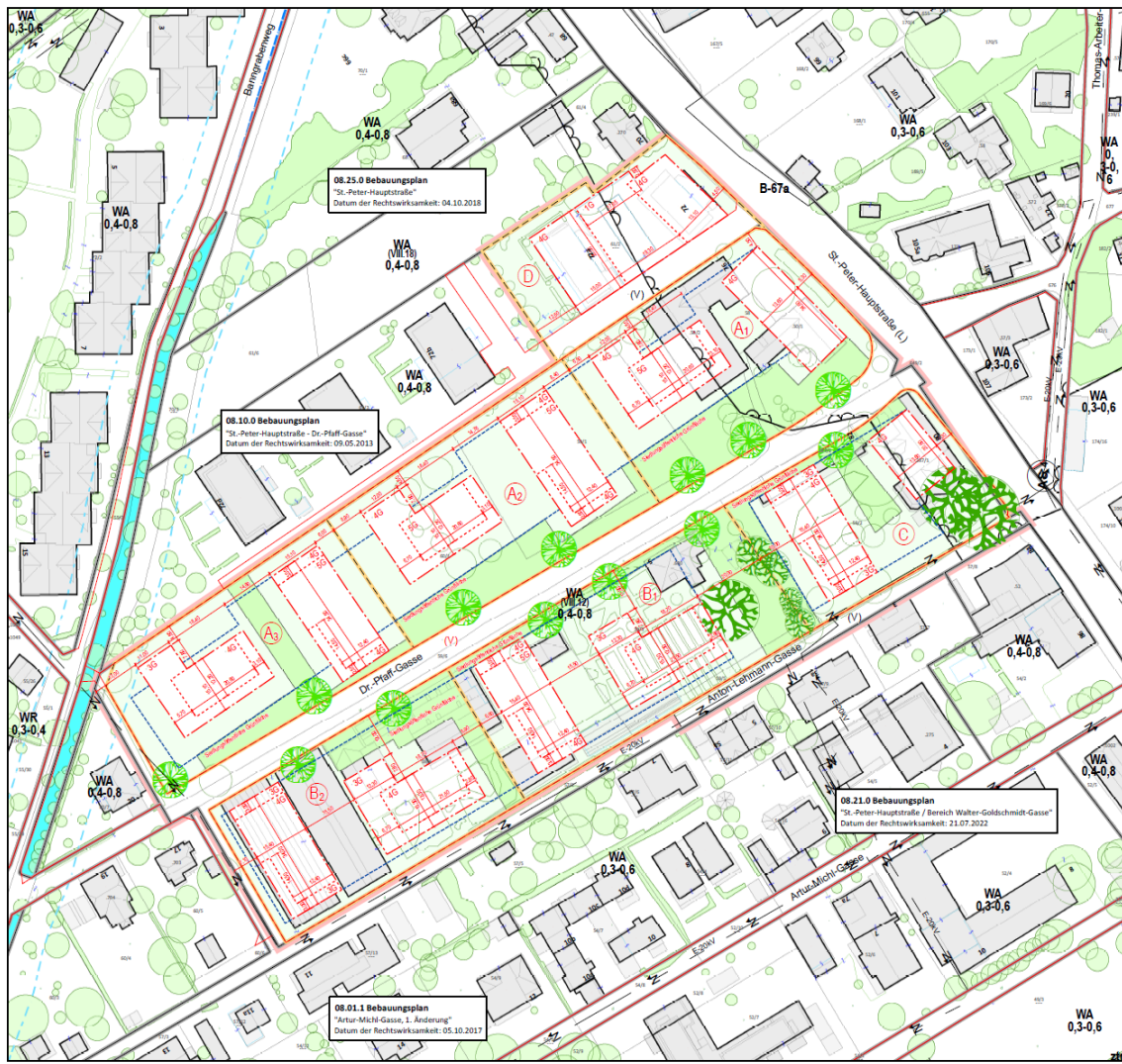








# 08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse“



### 08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "DR.-PFAFF-GASSE"

A14 - 08016/2025

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Aufschießungsgebiet
04-08	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
—	Altstadtschutzzone 4
—	Uferfreihaltestreifen

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

BEREICHSTYPEN:  
 3 - Strahlenrohrbebauung  
 6 - Wohnanlagen und verdichteter Fachbau  
 TEILRAUM:  
 7 - St. Peter Süd - Hamdorf

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

—	Baugrenzlinie	Bebauung
---	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
---	Tiefgarangrenze u. unterirdische Bauteile	
SG	max. Gesch.höhenzahl	Bebauung
—	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	Verkehrsflächen
(L)	Landesstraße	
(V)	Verkehrsfläche	
(V)	private Verkehrsfläche	
—	Freifläche	Freiflächen
—	Grünfläche	
—	zu erhaltende Bäume	
—	Neue Laubbumpflanzung, größerer (1.3 Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.10) mit Hausnummer  
 Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umkreis aus Luftbildauswertung

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

#### STÄDTBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 24588,03 m<sup>2</sup>      Maßstab: 1:1.000

### 08.34.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "DR.-PFAFF-GASSE" GRAZ

A14 - 08016/2025

Datum Entwurf: 2025  
 Inhaltliche Bearbeitung: Dr. Elisabeth Maiss  
 Digitale Bearbeitung: Ulrike Weidinger  
 AUSGABE: VOR-BS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:   
 RECHTSMITTELMAN NR.:

*Einwendungsfrist bis  
21. Mai 2026*

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

*Freitag, 7:00 - 12:30*

**Terminvereinbarung notwendig!**

***Bearbeiterin: DI<sup>in</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!*

