# VERORDNUNG

GZ.: A14 – 080152/2025/0027

## 12.28.0 Bebauungsplan

„Viktor-Kaplan-Gasse 7-27“
XII. Bez., KG 63108 Andritz

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.Oktober 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.28.0 Bebauungsplan „Viktor-Kaplan-Gasse 7-27“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

**§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen

**§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

(1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
(2) Für die Grundstücke 698/9, .1004, KG 63108 gilt: die gekuppelte und offene Bebauungsweise.

**§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

(1) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
(2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
(3) Der Bebauungsgrad ist mit höchstens 0,3 festgelegt.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE**

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Carports festgelegt.
(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
(3) Vordächer dürfen maximal 1,00 m über die Baugrenzlinie vortreten und maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge in Erscheinung treten.
(4) Balkone dürfen gartenseitig maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.
(5) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude und ein Carport bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 30,0 m² errichtet werden.
(6) Die Anordnung von Nebengebäuden und Flugdächern hat mit einem Abstand von 20,0 m von der Straßenfluchtlinie und von 1,00 m von den übrigen Grundgrenzen zu erfolgen.
(7) Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten.

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at
GRAZ
EZ/OZ
292/1

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau. Für Gebäude auf der Liegenschaft „Viktor-Kaplan-Gasse 19b“ gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände.

Für Sattel-, Zelt- und Walmdächer gilt:

| **Geschoßanzahl** | **maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum** | **maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)** |
|---|---|---|
| 1 G + DG | max. 5,50 m | max. 8,00 m |
| 2 G + DG | max. 7,50 m | max. 11,00 m |
| 3 G + DG | max. 10,50 m | max. 14,00 m |

Für Flachdächer gilt:

| **Geschoßanzahl** | **maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum** | **maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)** |
|---|---|---|
| 1 G | | max. 5,50 m |
| 2 G + PH | max. 7,50 m | max. 11,00 m |
| 3 G | max. 10,50 m | max. 11,00 m |

(2) Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig erfolgen. Im Falle der gekuppelten Bebauungsweise gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5(1).

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

(4) Es sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

(5) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

(6) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzuversetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

(7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern, Steildächern, und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.

(2) Bei Balkonen in der gekuppelten Bebauungsweise ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

(3) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

(4) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig.

(5) Bei Satteldächern, Steildächern und Walmdächern sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.

(6) Bei Satteldächern, Steildächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

(7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

**§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, TIEFGARAGE**

(1) Die PKW-Abstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert zu errichten.

(2) Zusätzlich sind PKW-Abstellplätze in kompakt organisierten Tiefgaragen zulässig. Es ist ein Mindestanteil von 50 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

(3) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

(4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.

(5) Bei Neubauten ist:

- für die Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65-75 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
- diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

(6) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(7) Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 900 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

(8) Bei Bauplätzen mit schützenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.

(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 mind. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

(10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

**§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, HOCHWASSERGEFÄHRDUNG**

(1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

(2) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

(3) Der Grad der Bodenversiegelung bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.

(4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 40 % begrenzt.

(5) Im Bauverfahren muss der Nachweis über den Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

**Pflanzungen, Bäume**

(6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

(7) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht

anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.

(8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

(9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

| | |
|---|---|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 9,0 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

(10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(11) Je 250 m² Freifläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

(12) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,50 m zu betragen.

(13) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.

(14) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

(15) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).

(16) Stützmauern sind unzulässig.

**Fassadenbegrünung**

(17) Im Falle einer Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

**Tiefgaragen**

(18) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

**Geländeveränderungen**

(19) Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig.
Sämtliche Geländeveränderungen sind nur dann zulässig sind, wenn der hydraulische Nachweis erbracht wird, dass eine Verschlechterung der Hochwassersituation für Nachbargrundstücke bei HQ30 und HQ100 nicht gegeben ist.

**Sonstiges**

(20) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, sämtliche Baumpflanzungen lagerichtig, Leitungen, Kinderspielplätze.

**Hochwassergefährdung**

(21) Im Überflutungsbereich HQ100 ist vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydraulisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einzuholen.

(22) Jene Gebäudeteile, die unter dem Niveau des um 30 cm erhöhten HQ100 Wasserspiegels liegen, sind wasserdicht auszuführen (Wasserspiegel HQ100+30 cm Freibord).

(23) Die Unterkante von Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten und dergleichen muss mindestens 0,30 m über dem HQ100 Wasserspiegel liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

## § 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

(1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

(2) Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außenhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

## § 10 SONSTIGES

(1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parapethöhe 1. Obergeschoss bzw. maximal bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig.

(2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

(3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 zulässig.

(4) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

(5) Lärmschutzwände sind unzulässig.

## § 11 INKRAFTTRETEN

(1) Diese Verordnung wird im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz unter der Internetadresse www.graz.at kundgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

(2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
*(elektronisch unterschrieben)*