

*Bürger:inneninformation*

*12. Mai 2026*

**12.28.0 Bebauungsplan**

**„Viktor-Kaplan-Gasse 7-27“**

*DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter,  
Stadtplanung*

*DI Markus Wieser, Bebauungsplanung und  
städtebauliche Gutachten*

***graz.at/Stadtplanung***



*Einwendungsfrist bis  
02. Juli 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!**

***Bearbeiter: DI Markus Wieser***

*Tel.: + 43 316 872 - 4703*

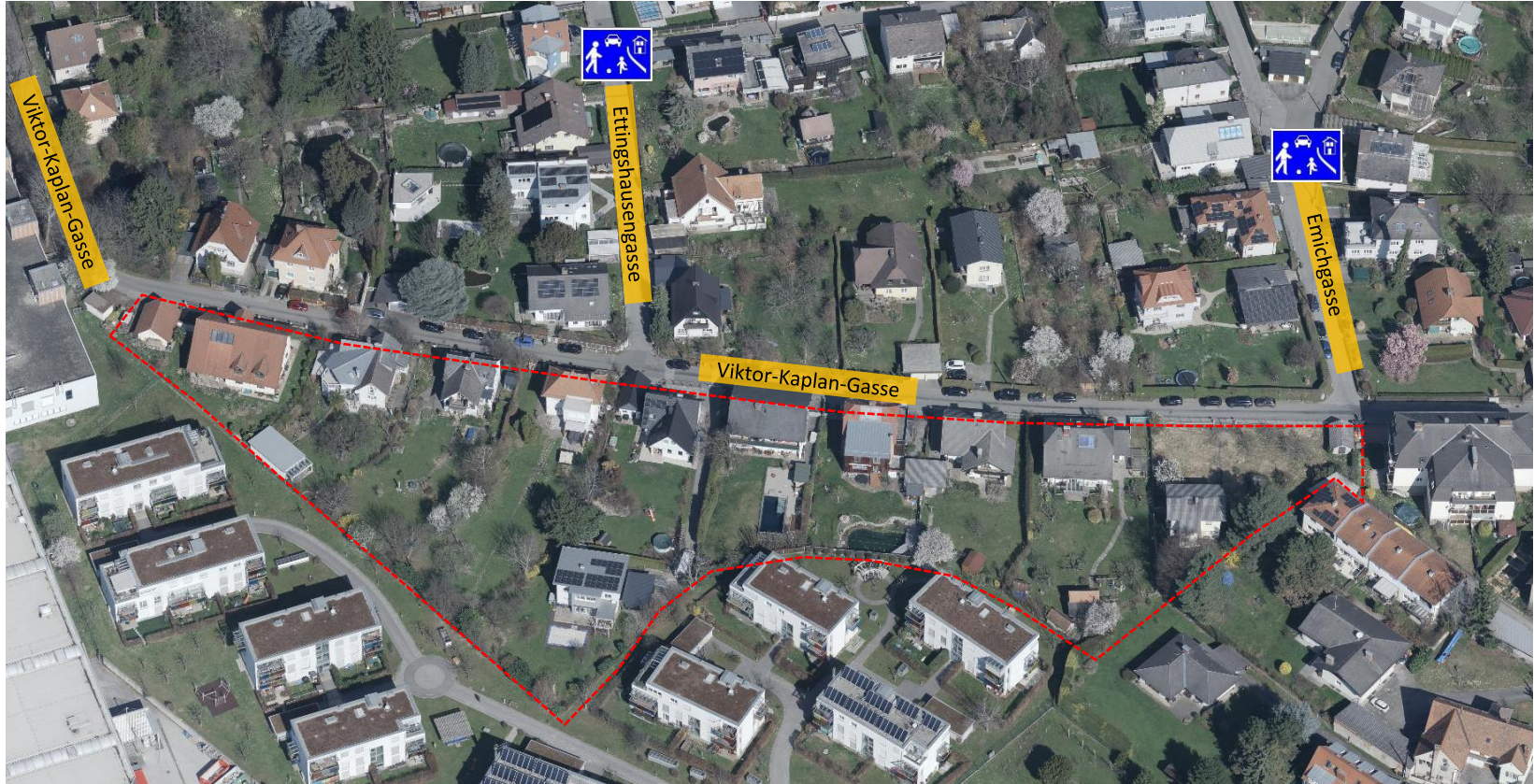
*Email: [markus.wieser@stadt.graz.at](mailto:markus.wieser@stadt.graz.at)*

# Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild



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

# Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild



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

# Bebauungsplangebiet - Luftbild



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



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. Die Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## 4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

### Entwicklungsplan

#### Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

##### Zentrengliederung §6



überörtlicher Siedlungsschwerpunkt / Bezirks- und Stadtteilzentrum



Örtlicher Siedlungsschwerpunkt



Touristischer Siedlungsschwerpunkt

#### Gebiete mit baulicher Entwicklung

##### Bereiche mit einer Funktion / Bestand

■ Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum §10, §11

■ Überörtlich bedeutsame Einrichtung §12

LKH ..... Landeskrankenhaus  
 LNKH ..... Landesnervenkrankehaus  
 WKH ..... Wirtschaftskammer  
 HU ..... Hochschule / Universität  
 UKH ..... Unfallkrankenhaus  
 Kra ..... Krankenhaus  
 Messe, Messe, Kongress Graz

■ Wohngebiet hoher Dichte §13

■ Wohngebiet mittlerer Dichte §14

■ Wohngebiet geringer Dichte §15

■ Industrie, Gewerbe §16

■ Einkaufszentren §17

##### Bereiche mit zwei Funktionen / Bestand

##### Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18

▨ Wohnen mittlerer Dichte / Zentrum

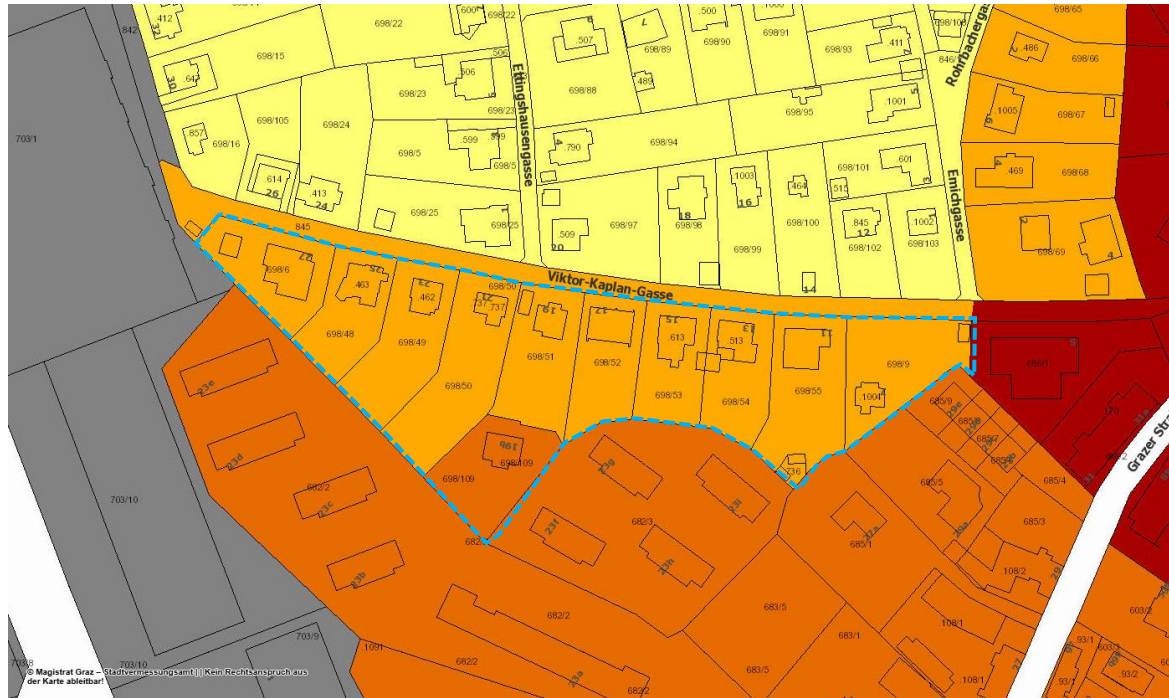
▨ Wohnen hoher Dichte / Zentrum

##### Gewerbe und Mischgebiet §19

▨ Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte

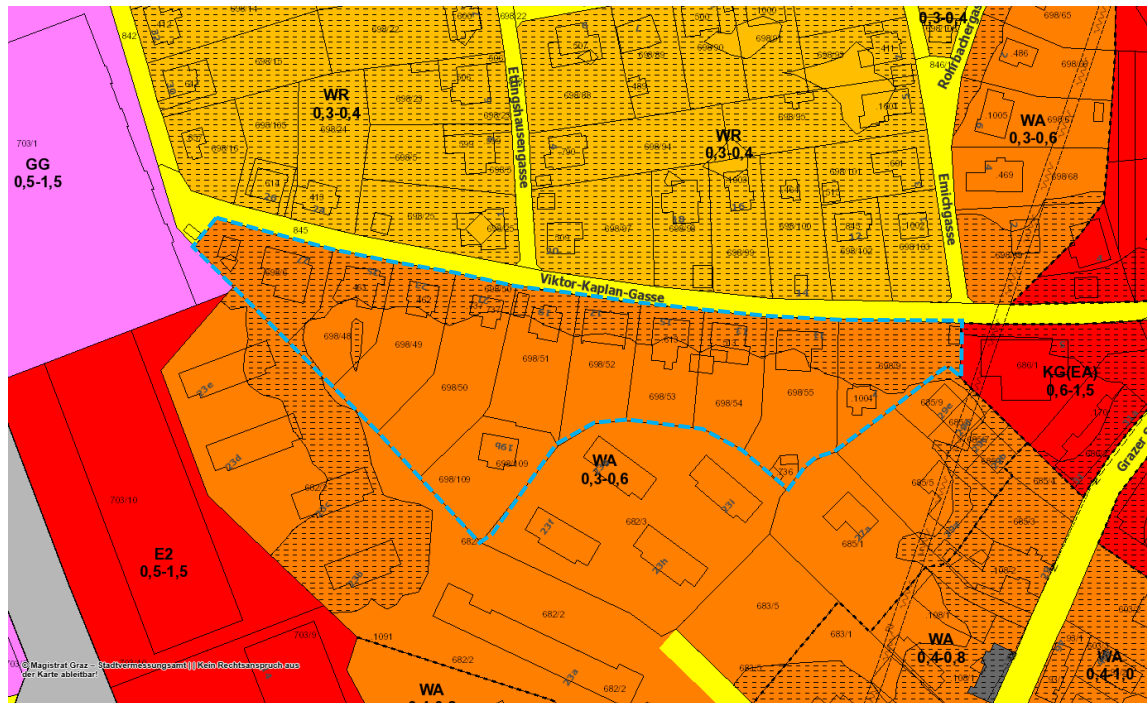
▨ Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte

▨ Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte



- 0 Eignungszonen STEK 4.0
- 1 Altstadt und Vorstadt
- 2 Blockrandbebauung
- 3 Straßenrandbebauung
- 4 Vororte mit Zentrumfunktion
- 5 Geschößbau
- 6 Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- 7 Villen viertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- 8 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- 9 Baugelbiete im Grüngürtel
- 10 Betriebsgebiete
- 11 Öffentliche Einrichtungen

Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Die Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.



### 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
	KS+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.

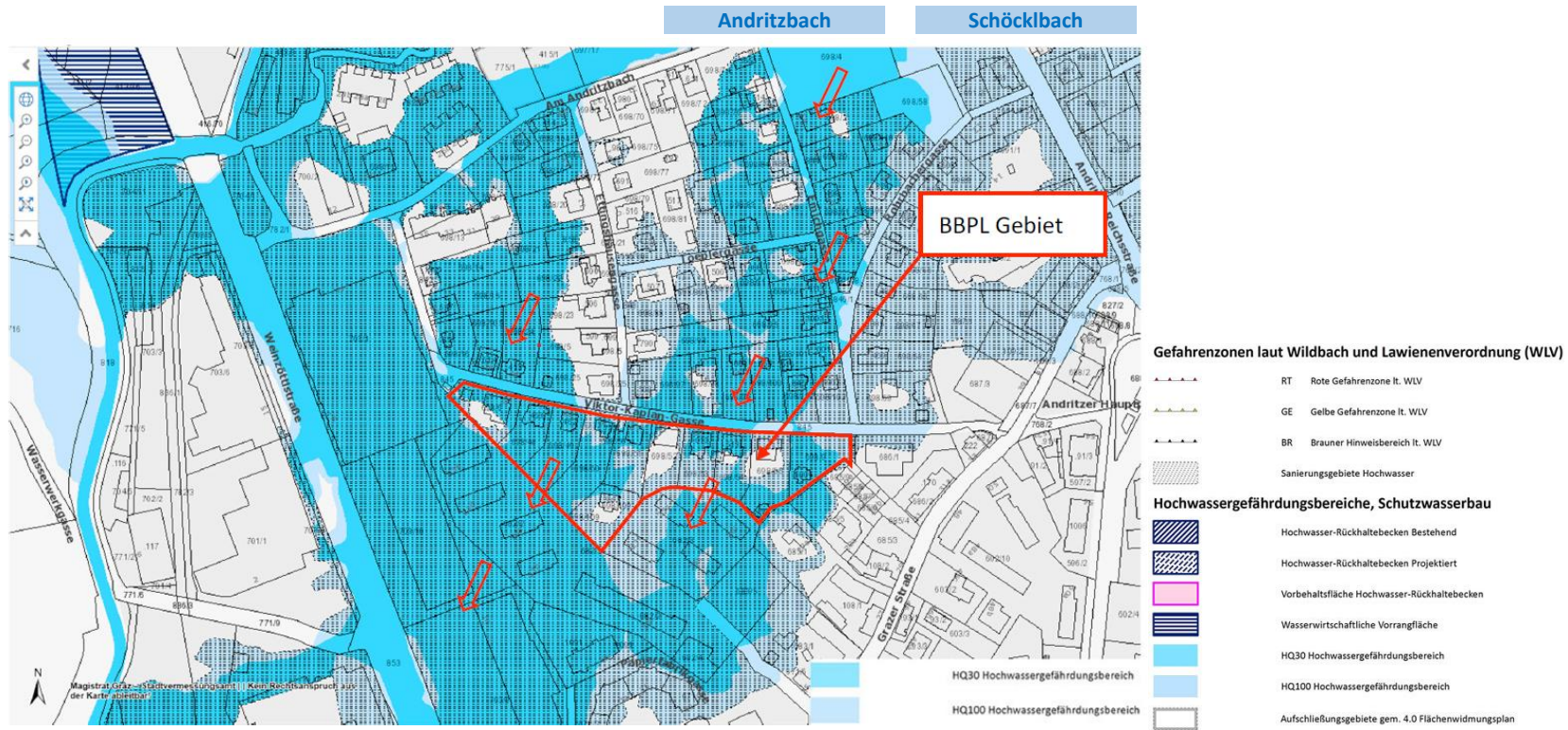


Abbildung 2: Darstellung der Hochwassergefährdung (Stand 2023) aus dem Deckplan 3; Quelle Fläwi 4.0 (idgF). Stadt Graz

## Fachbegriff:

### Bebauungsdichte

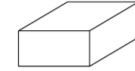
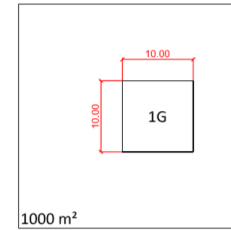
„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

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:

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

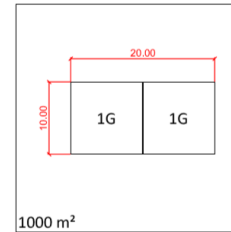


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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:

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

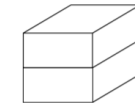
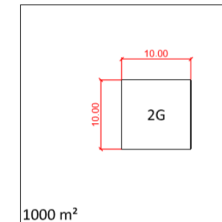


Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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“

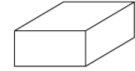
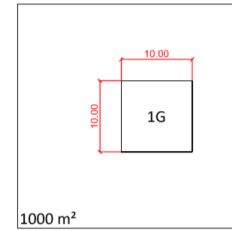
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

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

Bebauungsgradberechnung:

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



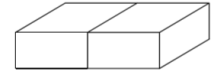
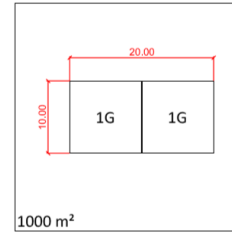
Grundstück hat **1000 m<sup>2</sup>**.

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>**.

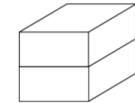
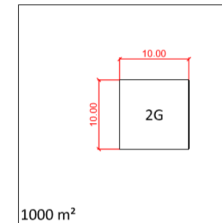
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G),

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

Bebauungsgradberechnung:

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





**Legende**

**Bebauungsplan (B):**

- B 01.09.0r** BEBAUUNGSPLAN, RECHTSWIRKSAM (Ordnungsnummer)
- B 14.17.0r** BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE (Ordnungsnummer)
- BEBAUUNGSPLAN ERFORDBERLICH
- B 04.16.0r** BEBAUUNGSPLAN, IN AUFLAGE Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, §26 Abs.26)
- BEBAUUNGSPLAN ERFORDBERLICH 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.

# 12.28.0 Bebauungsplan „Viktor – Kaplan - Gasse 7-27“



### 12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27“

A14 - 08015/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

---

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

**BEREICHSTYPEN:** 6 - Wohnanlage und verdichteter Flachbau  
5 - Geschloßbau

**TEILRAUM:** 25 - Anlieger Becken

---

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

3G	Baugrenzzinie max. Geschloßanzahl	Bebauung
(G)	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrsflächen
🌳	Freifläche zu erhaltende Bäume Neue Laubbäumplanung, großstämmig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUMLI** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendichtheitswert bzw. Unterteil des Luftbildauswertungs

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

---

**STÄDTTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.758,63 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500

---

**12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **G R A Z**

„VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27“

A14 - 08015/2025

Datum: April 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI<sup>in</sup> Elisabeth MAHR, DI Markus WIESER

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLLINGER, Armin LANG

AUFLAGE: VOR - 05

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

BEZUGSVERFAHREN NR.:

**VERGLEICH** **BEWAUNGSPLAN** **VERGLEICH**

Bezugsfläche: 100% (10.758,63 m<sup>2</sup>)

Verfahren: 100% (10.758,63 m<sup>2</sup>)

# 12.28.0 Bebauungsplan „Viktor – Kaplan - Gasse 7-27“



### 12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"

A14 - 08015/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

---

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

**BEREICHSTYPEN:** 6 - Wohnanlage und verdichteter Flachbau  
5 - Geschübbe

**TEILRAUM:** 25 - Anlieger Becken

---

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

<b>3G</b>	Baugrenzzlinie max. Geschöfanzahl	Bebauung
<b>(G)</b>	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrsflächen
	Freifläche zu erhaltende Bäume Neue Laubbäumplanung, großstäutig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadvermessungsamt)

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

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUMLI** (Planvorlage Stadvermessungsamt)

Kronenschichtbeurteilung bzw. Untertyp nach Luftbildauswertung

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

---

**STÄDTTEBAULICHE KENNGRÖSSEN** Maßstab: 1:500

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.758,63 m<sup>2</sup>

---

**12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **G R A Z**

"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"

A14 - 08015/2025

Datum: April 2024






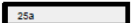
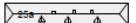


Inhaltliche Bearbeitung: DI<sup>in</sup> Elisabeth MAHR, DI Markus WIESER

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHER, Armin LANG

AUFLAGE: VOR - 05

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

BEZUGSVERFAHREN NR.:

12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF					
"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"					
A14 - 080152/2025					
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches				
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ					
<table border="1"> <tr> <td><b>WA</b></td> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>0,3 - 0,6</td> <td>Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte</td> </tr> </table>	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet				
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte				
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien				
FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ					
BEREICHSTYPEN:	6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau 5 - Geschößbau				
TEILRAUM:	15 - Andritz Becken				
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41					
 3G	Baugrenzlinie max. Geschößanzahl	Bebauung			
 (G)	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrsfächen			
	Freifläche zu erhaltende Bäume Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen			
DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)					
	Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.04) mit Hausnummer				
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)				
DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung					
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes				
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes				

← **Baulandkategorien:** Allgemeines Wohngebiet  
**Bebauungsdichte:** 0,3 – 0,6

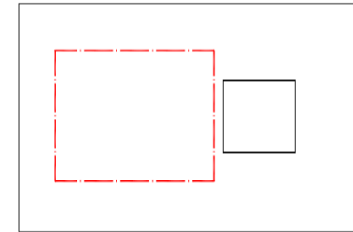
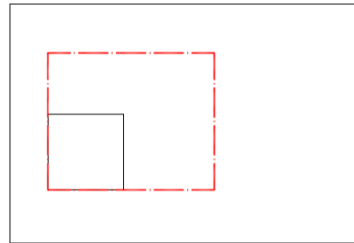
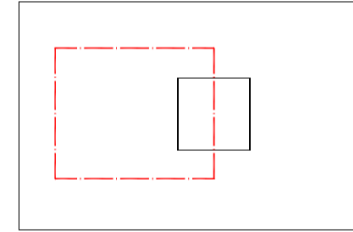
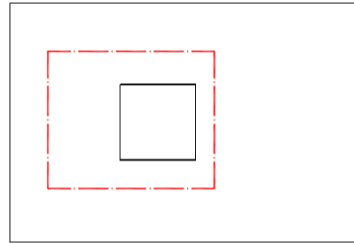
← **Baugrenzlinie**  
**Geschößanzahl**

← **Straßenfluchtlinie**

← **Freiflächen / Bewuchs**

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie

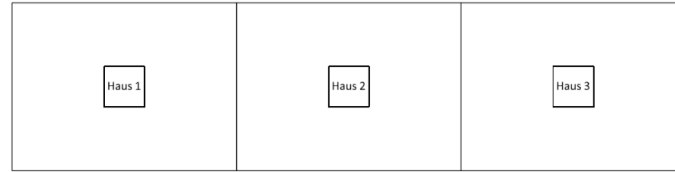


*Fachbegriff:*

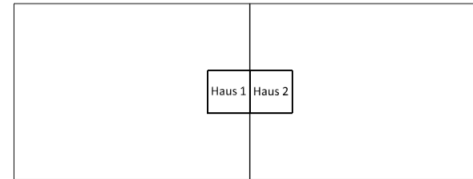
## *Bauweise*

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

*offene Bauweise:*

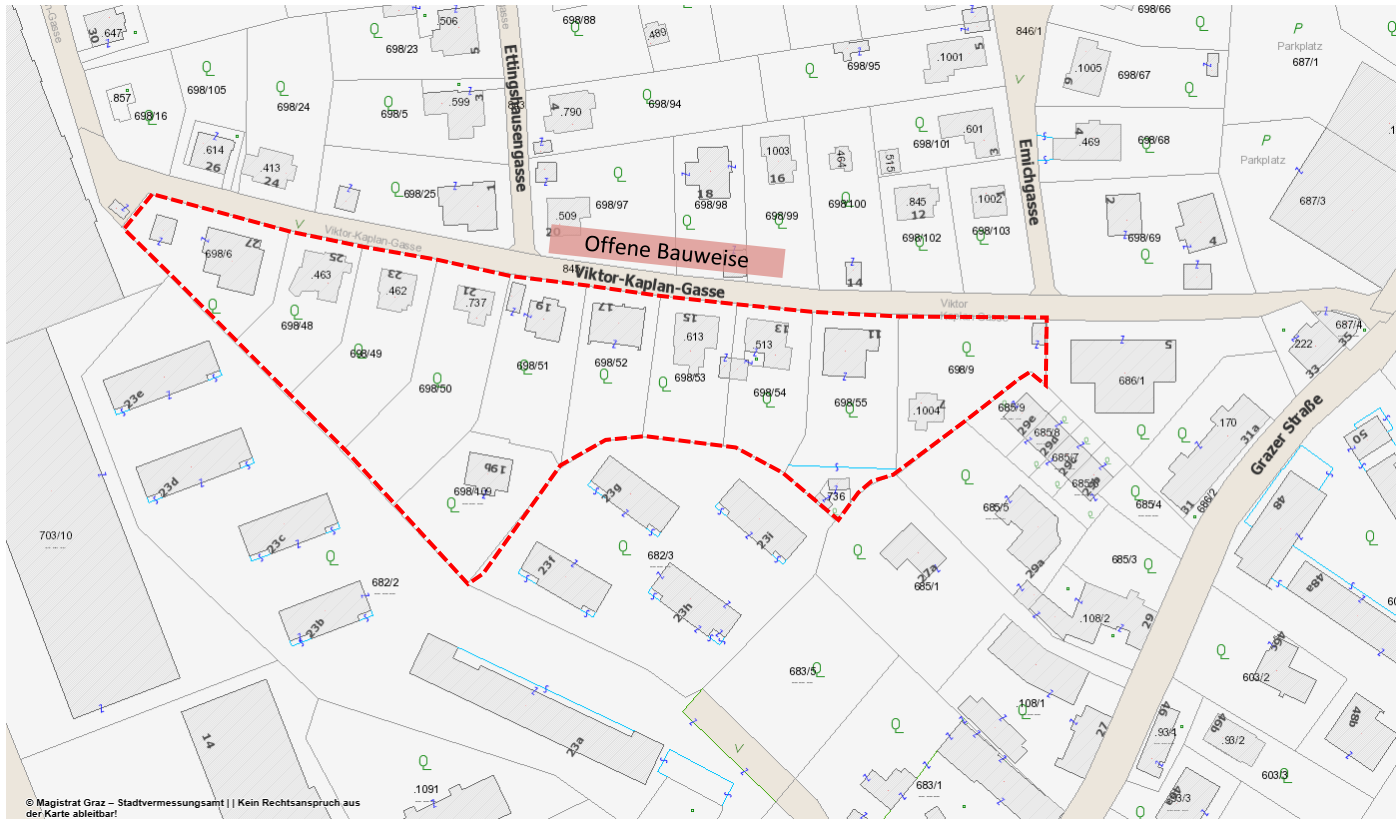


*gekuppelte Bauweise:*



# 12.28.0 Bebauungsplan

## „Viktor – Kaplan - Gasse 7-27“



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

## § 2 BEBAUUNGSWEISEN


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

## § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

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

**12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF****"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"**


A14 - 080152/2025

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ****WA**


Allgemeines Wohngebiet

0,3 - 0,6



Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien**Baulandkategorien:** Allgemeines Wohngebiet  
**Bebauungsdichte:** 0,3 – 0,6**FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ**BEREICHSTYPEN: 6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau  
5 - Geschößbau



TEILRAUM: 15 - Andritz Becken

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41** Baugrenzlinie  
**3G** max. Geschößanzahl


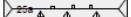


Bebauung

 **Baugrenzlinie**  
**Geschößanzahl** Straßenfluchtlinie  
**(G)** Gemeindestraße

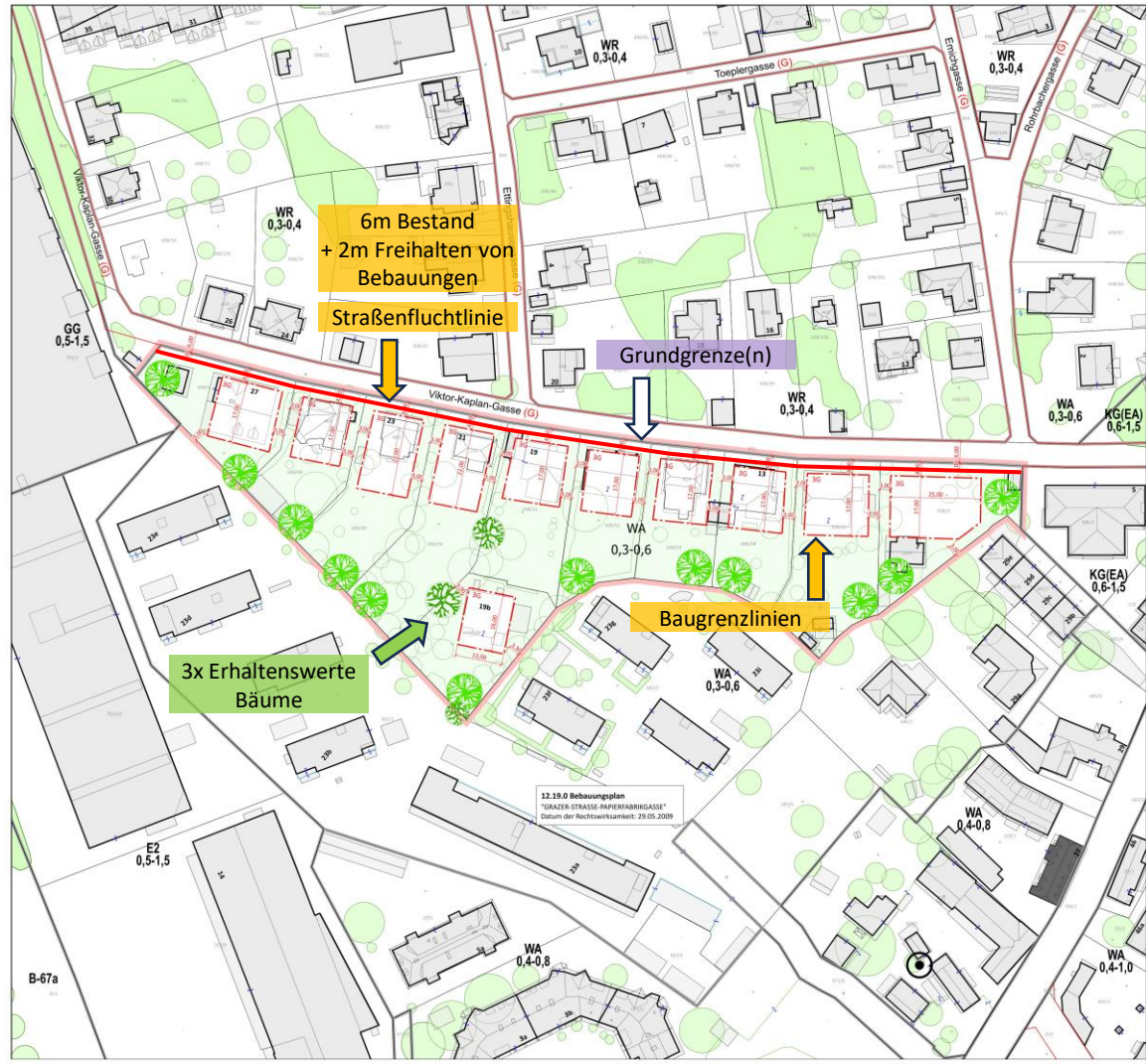
Verkehrsfächen

 **Straßenfluchtlinie** Freifläche  
zu erhaltende Bäume  
 Neue Laubbumpflanzung, großkronig  
(1.Ordnung, ungefähre Standorte)

Freiflächen

 **Freiflächen / Bewuchs****DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt) 25a Gebäudebestand (Kataster Stichtagsdaten 2025.04)  
mit Hausnummer  
 Gebäudebestand (Luftbildauswertung)**DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)  
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes  
 Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

# 12.28.0 Bebauungsplan „Viktor – Kaplan - Gasse 7-27“



### 12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

„VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27“

A14 - 080152/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3-0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Bauandkategorien	

---

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

**BEREICHSTYPEN:** 6 - Wohnanlage und verdichteter Flachbau  
5 - Geschübbau

**TEILRAUM:** 25 - Anlieger Becken

---

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

3G	Baugrenzlinie max. Geschöfanzahl	Bebauung
(G)	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrsflächen
WA	Freifläche zu erhaltende Bäume Neue Laubbaumplanung, großstädtig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUMLI** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendichtheitswert bzw. Verluste bei Luftbildauswertung

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

---

**STÄDTTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.758,63 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500

---

**12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **G R A Z**

„VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27“

A14 - 080152/2025

Datum: April 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI<sup>Ing</sup> Elisabeth MAHR, DI Markus WIESER

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLLINGER, Armin LANG

AUFLAGEN: VOR - 05

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

BEZUGSVERFAHREN NR.:

#### § 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 m<sup>2</sup> errichtet werden.
- (6) Die Anordnung von Nebengebäuden und Flugdächern darf ab einer Tiefe von 20,0 m ab der Straßenfluchtlinie und 1,00 m abgerückt von den Grundstücksgrenzen erfolgen.
- (7) Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten.

- § 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 = <u>Dachsaum</u>	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 = <u>Dachsaum</u>	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

**§ 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, unversiegelter, 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herzustellen.
  - diese Werte sind jeweils die Ober- oder 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 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

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

- (9) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> 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.

#### Hochwassergefährdung

- (21) Im Überflutungsbereich HQ100 ist vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einzuholen.
- (22) Gebäudeteile unter dem Niveau des HQ100-Pegelstandes sind wasserdicht auszuführen.
- (23) Die Oberkante von Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten und dergleichen muss mindestens 0,30 m über dem HQ100 Pegelstand 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.

*3D-Darstellung  
Bestand*



# 3D-Darstellung Bestand + Bebauungsplan



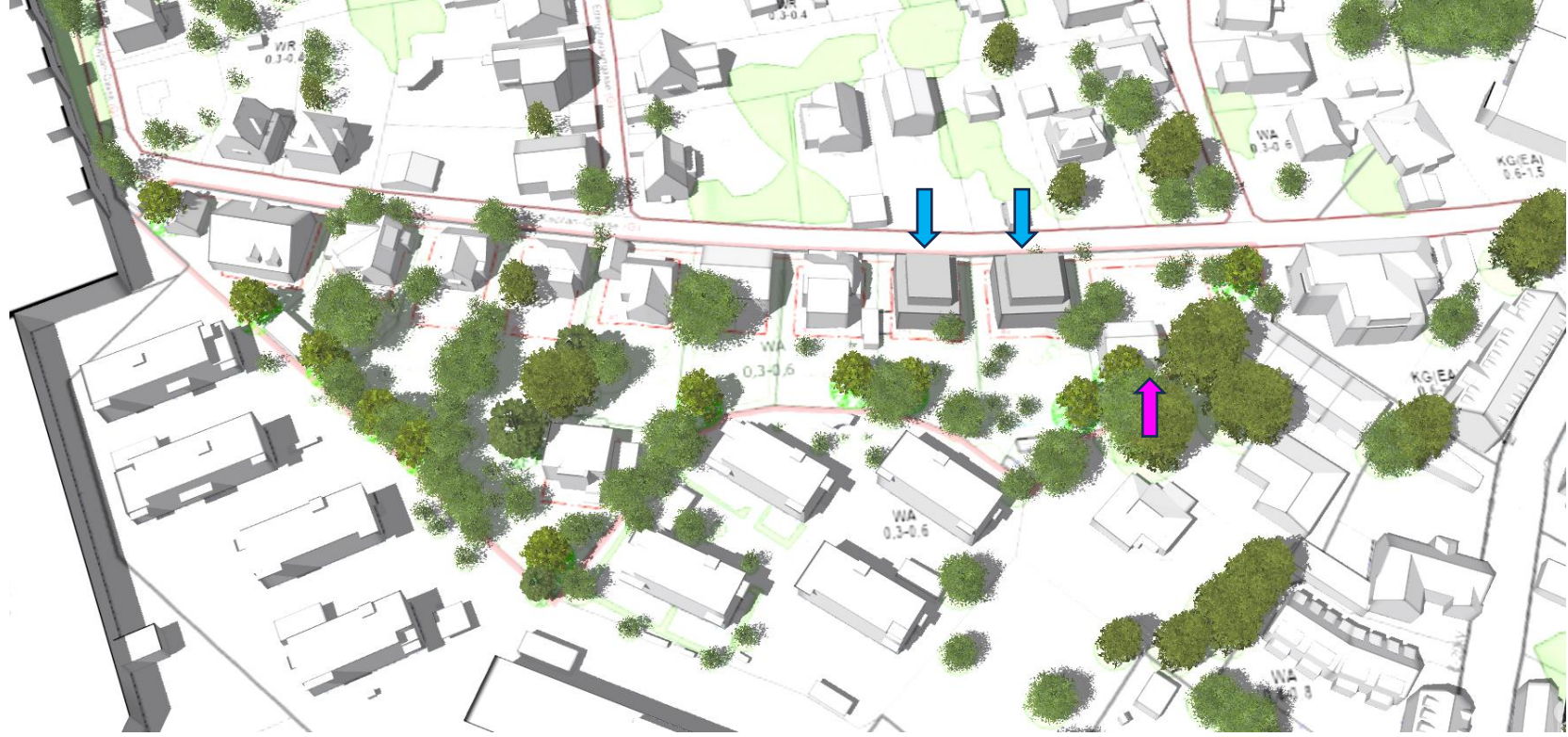
**3D-Darstellung**  
**Bsp. 3G + Satteldach**



# 3D-Darstellung Bsp. 3G + Satteldach



**3D-Darstellung**  
**Bsp. 2G + Penthouse**





# 3D-Darstellung

Bsp. 2G + Penthouse + gekuppelte Bauweise



**3D-Darstellung**  
**Bsp. 3G + Satteldach**



# 12.28.0 Bebauungsplan „Viktor – Kaplan - Gasse 7-27“



### 12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"

A14 - 08015/2025

---

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

---

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

---

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

**BEREICHSTYPEN:** 6 - Wohnanlage und verdichteter Flachbau  
5 - Geschloßen

**TEILRAUM:** 25 - Anlieger Becken

---

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

--- 3G	Baugrenzlinie max. Geschöszanzahl	Bebauung
(G)	Straßenfluchtlinie Gemeindestraße	Verkehrsfächen
🌳	Freifläche zu erhaltende Bäume Neue Laubbäumplanung, großstädtig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUMLI** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendichtheitswert bzw. Unterteil des Luftbildauswertungs

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

---

**STÄDTTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.758,63 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500

---

**12.28.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF** **G R A Z**

"VIKTOR-KAPLAN-GASSE 7-27"

A14 - 08015/2025

Datum: April 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI<sup>Ing</sup> Elisabeth MAHR, DI Markus WIESER

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLLINGER, Armin LANG

AUFLAGE: VOR - 05

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

BEZUGSVERFAHREN NR.:

*Einwendungsfrist bis  
02. Juli 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!**

***Bearbeiter: DI Markus Wieser***

*Tel.: + 43 316 872 - 4703*

*Email: [markus.wieser@stadt.graz.at](mailto:markus.wieser@stadt.graz.at)*

*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

