

GZ: A 14-K-822/2003-27

Bearbeiterin. DI Suzanne Artés

12.13.1 Bebauungsplan

„Am Pfangberg / Rotmoosweg“

1. Änderung

XII. Bez., KG Andritz

Graz, 9.6.2011

Dok: 12.13.1/ErlB

Beschluss der 1.Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Ausgangslage

Am 30.12.2004 wurde der vom Gemeinderat am 2.12.2004 beschlossene 12.13.0 Bebauungsplan „Am Pfangberg / Rotmoosweg“ rechtswirksam. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr.15/2004.

Im räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich der Kategorie „ Einfamilienhaus und Villenbebauungen im Grüngürtel“ zugeordnet.

Um eine gebietsverträgliche in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Lösung der prinzipiellen Baumassenverteilung zu erreichen, hat vor Erstellung des 12.13.0 Bebauungsplanes der damalige Eigentümerversorger Arch. DI Harald Saiko beauftragt, Varianten aufzuzeigen. Ein Gestaltungskonzept wurde erstellt.

Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Gestaltungskonzept in den Bebauungsplan zu erreichen. Die Ausformulierung des Bebauungsplanes durch die Stadtplanung basierte auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Der detaillierte Befund ist dem 12.13.0 Bebauungsplan Beschluss – Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der derzeitige grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft Gst.Nr.: 417/12 ersucht mit einem Schreiben und mit Planunterlagen um Änderungen dieses Bebauungsplanes in zwei Punkten:

1. Eine weitere Zufahrt von der nordwestlichen Verkehrsfläche in eine in das Gelände integrierte Garage und
2. das Verschieben der Lage von der PKW - Abstellfläche „P“ nach Nordosten.

Sonstiges:

- Der Eigentümer von Gst.Nr.: 417/12 ist Miteigentümer des privaten Verkehrsweges (siehe Grundbuchsauszug)
- Ein Bodengutachten wurde am 4.4.2011 nachgereicht (ZT DI.Dr.techn.Walter Prodingner – Gutachten vom 27.12.2011)

Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Ad 1.) Weitere Zufahrt:

Wenn jemand zusätzliches Miteigentum an der im privaten Eigentum befindlichen Verkehrsfläche erwirbt, kann von einer geänderten Planungsvoraussetzung ausgegangen werden.

Um zum Thema der Hangstabilität eine Fachaussage zu erhalten, wurde ein Bodengutachten eines Ziviltechnikers angefordert. Dieses dient dem Nachweis der bautechnischen Voraussetzungen. Unter Einhaltung diverser Auflagen das Straßen- Orts- und Landschaftsbild betreffend ist eine zweite Zufahrt für diese Liegenschaft städtebaulich vertretbar. Diese zusätzliche Fläche P wurde im Plan eingetragen (ungefähre Lage) und ist durch diverse Verordnungspunkte definiert.

Ad 2.) Verschieben von der Fläche „P“:

Gegen ein Verschieben der Fläche „P“ entsprechend der der zeichnerischen Darstellung besteht kein Einwand. Es ist für den Gebietsbereich keine massive Veränderung, die Fläche P entlang der Grundgrenze der internen Verkehrsfläche zu verschieben.

Weiters wurden aufgrund diverser zwischenzeitlich abgeänderter Gesetzes- bzw. Fachgrundlagen Ergänzungen vorgenommen:

- Analog zur Möglichkeit der Ausnahme der Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzlinien (§7(2) der Verordnung vom 11.11.2004) werden nun auch in das Gelände integrierte Garagen ermöglicht (§3(1)).
- Das Gesamtausmaß von 40m² für oberirdische Nebengebäude, Garagen, Flugdächer wird nicht verändert.
- Festlegung des maximalen Versiegelungsgrades von 30% gemäß der Freiraumplanerischen Standards - Lage im Grüngürtel (§4(1));

Durch die geplanten Änderungen entstehen keine unzumutbaren Auswirkungen auf Dritte.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)