

A 14-K-804/2003-17

11.04.01 Bebauungsplan
„Kirchbergstraße“
1. Änderung
XI.Bez., KG. Wenisbuch

Graz, am 30.06.2004

DI Lingenhölle-Kohlbach

Dok: BP11.04\1.Änderung\Erläuterung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Gemeinderat hat am 22.04.2004 den 11.04 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ beschlossen. Die Rechtswirksamkeit besteht seit 06.05.2004.

Die BOE Baumanagement Ges.m.b.H. hat als außerbüchlicher Eigentümer der Liegenschaft des Bebauungsplangebietes und Bauwerber im Baubewilligungsverfahren mit Schreiben vom 30.06.2004 um Änderung des § 10 der Verordnung des Bebauungsplanes ersucht.

Es wurde mit Einreichplänen von Arch. DI. Giselbrecht um Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage angesucht. Das der Baubehörde vorgelegte Projekt stimmt dabei inhaltlich und gestalterisch mit dem im Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Entwurfskonzept von Arch. DI Giselbrecht überein.

Gemäß Besprechung mit dem verantwortlichen Juristen der Bau- und Anlagenbehörde ist das eingereichte Projekt aufgrund einiger Formulierungen im § 10 der Verordnung nicht bewilligungsfähig.

Einzelne Formulierungen der Verordnung zeigten sich in Detailpunkten als zu überbestimmt. So wird z. B. durch eine in jüngerer Vergangenheit entstandene unnatürliche Abgrabungsmulde die maximale Gebäudehöhe (Abstand Traufe zu natürlichem = derzeit vorhandenem Gelände) in einem Eckbereich überschritten, sowie im westlichen Baukörper die Baukörpergliederung durch den Absatz 3 der Verordnung – „...Traufenlinien“ nachteilig bestimmt.

Da sich das Projekt nach öffentlicher Auflage und Präsentation bei einer Informationsveranstaltung in seiner äußeren Gestalt nicht geändert hat, wird der § 10 der Verordnung dahingehend geändert, dass anstelle einer exakten Festlegung der Gebäudehöhe im Absatz 1 die Zielsetzungen aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Bebauung höchstens 2-Geschosse mit zurückversetzten Obergeschoss) übernommen und als exakter Wert im Absatz 2 nur die Gesamthöhe verbleibt. Zudem wird der Absatz 3 ersatzlos gestrichen.

Der § 10 der Verordnung wird deshalb wie folgt geändert:

Absatz (1): Anstelle des Satzes: „Die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m“ wird die Zielsetzung aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept verwendet: „Es ist ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen zurückversetzten Obergeschoss zulässig.“

Der Absatz (2) lautet weiterhin: „Die Gesamthöhe wird mit max. 11,50 m festgelegt.“

Der Absatz (3) mit dem Wortlaut: „Durchgehende Traufenlinien über 22 m Länge sind zu vermeiden. Die Höhengliederung hat mind. im Ausmaß eines Geschosses und mind. in einer Länge von 8 m zu erfolgen“ wird ersatzlos gestrichen.

Der Absatz (4) mit dem Text: „Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände“ wird zu Absatz (3).

Alle anderen Inhalte des 11.04 Bebauungsplanes bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im § 10 der Verordnung keine Rückwirkung auf Nachbarn hat (Das Projekt hat sich seit Auflage im Bebauungsplanverfahren nicht geändert), wird bei Änderung des 11.04 Bebauungsplanes die Anhörung der Grundstückseigentümer und Konsenswerber als ausreichend befunden.

Eine dementsprechend schriftliche Erklärung wurde dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

Nachdem in der Plandarstellung schon im Beschluss auf eine detaillierte Festlegung von Gebäude- bzw. Gesamtgebäudehöhen im Bebauungsplan verzichtet wurde, sind in der Plandarstellung keine Veränderungen erforderlich.

Der 11.04.01 Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ – 1. Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)