

A 14-K-488/1994-51

Graz, am 21.12.2005

**09.03.2 Bebauungsplan
„Berthold-Linder-Weg“
2. Änderung**

Dok: Bebauungsplan

IX. Bez., KG Waltendorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A. Städtebaulicher Befund:

Am 02.02.2005 wurde der vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossene 09.03.1 Bebauungsplan „Berthold-Linder-Weg“ rechtswirksam. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 2/2005.

Nunmehr soll der Bebauungsplan in einem Punkt abgeändert werden.

Vom Eigentümer des Grundstückes Nr. 181/1, Ing. Probst und Schmidt Wohn- und Objektbau GmbH, wurde dargelegt, daß der Wohnbau am Berthold-Linder-Weg in seiner ursprünglich bewilligten Fassung dem Bebauungsplan widerspricht und daher nicht zur Gänze realisiert werden kann.

Mit Bescheid vom 09.12.1998, GZ.: A 17-C-24.354/1998-1 wurde die Bewilligung für die Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser, einer Tiefgarage, von Nebengebäuden, einem Flugdach sowie 9 PKW- Abstellplätze erteilt. Aus den bisher bewilligten Projektunterlagen geht hervor, dass das bisher genehmigte Projekt unter Berücksichtigung der überwiegend ausgebauten Dachgeschosse eine Bebauungsdichte von 0,60 aufweist und somit dem 3.0 Flächenwidmungsplan und rechtswirksamen Bebauungsplan entspricht. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens im Jahre 1997 wurde dem Bewilligungswerber noch keine Straßenabtretung vorgeschrieben, sodass das Bauvorhaben mit dem festgelegten Bebauungsdichtewert das auslangen gefunden hat.

Durch geänderte städtebauliche und verfahrenstechnische Vorgaben war eine kostenlose Abtretung im Ausmaß von ca. 1.736 m² erforderlich.

Mit der vollzogenen Abtretung und der Absicht die übrigen Dachgeschossräume auszubauen ohne Veränderung von Gebäudehöhe und Baukörperdisposition ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte.

Gemäß § 3 Abs 1 Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF sind unter bestimmten Voraussetzungen Überschreitungen der Bebauungsdichte zulässig:

In überwiegend bebauten Gebieten können die im Flächenwidmungsplan und im § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen einem Bebauungsplan überschritten werden. Bei nicht gegebener Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen tunlich und im Sinne des Ortsbildes (§ 43 Abs. 2 Z. 7 Steiermärkisches Baugesetz) zweckmäßig ist (z. B. Wiedererrichtung, Einfügung in die umgebende Bebauung bei Baulücken, Schlussglieder einer geschlossenen Bebauung oder sonstige Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzung, Zu- und Umbauten, Dachraumausbauten).

Im gegenständlichen Fall ergibt sich die Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte durch geringfügige Zubauten und Dachraumausbauten.

Sämtliche übrigen Festlegungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Die geringfügige Veränderung an den Gebäuden trägt zu einer wesentlich verbesserten Wohnraumqualität, aber auch zu einer gestalterischen Optimierung der Baukörper bei.

Die Bebauungsdichteüberschreitung zeigt keine Auswirkungen auf die umgebenden Bauplätze. Am Planwerk entstehen ebenfalls keine Änderungen. Es ist jedoch formal notwendig den Bebauungsplan im Wortlaut zu ändern.

Gemäß Stmk ROG wurde das Anhörungsverfahren durchgeführt.

Durch die geplante Änderung entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)