

Die Aufnahme als Nachtragsstück auf die Tagesordnung des Gemeinderates am 08.07.2004 ist unbedingt erforderlich.

Der Stadtsenatsreferent:



A 14-K-804/2003-17

Graz, am 30.06.2004

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

DI Lingenhölle-Kohlbach
Dok:\BP\11.04\1.Änderung
Der Ausschuss f. Stadt-, Verkehrs- u. Grünraumplanung:
Frau/Herr GR.....
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 29 Abs.13 d.Stmk.ROG 1974

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs. 3
Stmk ROG, LGBl Nr. 22/2003

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

G E M E I N D E R A T

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 vom Juristen der Bau- und Anlagenbehörde empfohlen, den § 10 der Verordnung dahingehend zu ändern, dass der Absatz 1 unter Zugrundelegung der Gebäudehöhenformulierung aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Bebauung höchstens 2-Geschosse mit zurückversetzten Obergeschossen) neu formuliert und der Absatz 3 ersatzlos gestrichen wird.

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.

Der § 10 Absatz (1) der Verordnung wird deshalb wie folgt geändert:
Anstelle des Satzes: „Die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,50 m“ wird folgender Wortlaut verordnet: „Es ist ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen zurückversetzten Obergeschossen zulässig.“

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.

Alle anderen Inhalte des 11.04 Bebauungsplanes bleiben vollinhaltlich aufrecht.

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.

Die 11.04.1 Bebauungsplanänderung „Kirchbergstraße“ besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der abgeänderte Verordnungspunkt wird nach Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 3 in Verbindung mit § 29 Abs 3 – 11 Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

die 1. Änderung des 11.04 Bebauungsplanes „Kirchbergstraße“, bestehend aus dem § 10 des Wortlautes (Verordnungstext) und dem Erläuterungsbericht beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses für Stadt-,
Verkehrs- und Grünraumplanung :

Die Schriftführerin: