

A 14-K-726/2001

Graz, am 01.09.2009

08.06.1\A.Pfarrkirchengründe\Erl-Be
Raj

**13.04.1 Bebauungsplan
"Pfarrkirchengründe"**
XIII. Bez., KG. Gösting

1. Änderung

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangssituation:

Der 13.04 Bebauungsplan „Pfarrkirchengründe“ wurde am 16.05.2002 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.05.2002 kund gemacht. Infolge geänderter Planungsvoraussetzungen hat der Planer, die ALPINE Bau GmbH, um geringfügige Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht.

Der Antragsteller beabsichtigt eine im nördlichen Bereich festgelegte Baugrenzlinie um maximal 3,5 m nach Norden zu verschieben.

A. Städtebaulicher Befund:

Aufgrund der geänderten städtebaulichen und strukturellen Situation wird die Plandarstellung des 13.04 Bebauungsplanes „Pfarrkirchengründe“ geändert:

Die nördliche Baugrenzlinie wird gemäß Plandarstellung um maximal 3,5 m nach Norden verschoben und wird auf den Koordinatenpunkt 17740 (y= - 71162,07, x= 217890,84) gelegt.

Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund damals vorliegender Gestaltungsentwürfe auf dieses Gestaltungskonzept abgestimmt. Durch die gegebenen Aufschließungsstraßen ergaben sich drei Aufschließungsbereiche, die jeweils mit Baugrenzlinien für die bebaubaren Bereiche aufgeteilt wurden. Die kleinste bebaubare Fläche ergab sich im Bereich der Kirche an der Ostseite des Planungsgebietes.

Diese Fläche umfasst ca. 100 m² und grenzt direkt an ein im Sinne des Landschaftsschutzes erhaltenswertes Biotop an. Ausschlaggebend für die Festlegung dieses Naturraumes war die Stellungnahme des Bezirksschutzbeauftragten vom 21.08.2001.

Dieser Bereich ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Abgrenzung des erhaltenswerten Naturraumes erfolgte damals über die Luftbildauswertung der bestehenden Baumkronen.

Aufgrund der neuerlichen Besichtigung der Liegenschaftseigentümer und des Bezirksnaturschutzbeauftragten am 01.04.2009 wurde aufgrund des Naturbestandes in einem AV vom 20.04.2009 festgelegt, dass die Baugrenzlinie um 3,5 m nach Norden auf den Koordinatenpunkt 17740 ($y = -71162,07$, $x = 217890,84$) verschoben werden kann.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Erweiterung des Bauplatzes ist eine Erhöhung der Baumassen nicht möglich.

Es ist jedoch damit gewährleistet, dass die einzelnen geplanten Gebäude in einem großzügigeren Umfeld errichtet werden können, womit das optische Erscheinungsbild von Verdichtungen verhindert werden kann.

Die Erweiterung der Baugrenzlinie trägt somit zu einer wesentlichen städtebaulichen Verbesserung bei.

Alle übrigen städtebaulichen Festlegungen der Verordnung bleiben aufrecht.

Die Verordnung zum Bebauungsplan und der Erläuterungsbericht bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die Plandarstellung wird auf diese Veränderung abgestimmt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)