

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
FRIESACH

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„HUBERT-HAUSER-STRASSE“

**STADTGEMEINDE
FRIESACH**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

„HUBERT-HAUSER-STRASSE“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 52

Parz.-Nr.: 218/1, 218/2, 222/5, .485, .486, .487

KG Friesach (74302)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

JUNI 2022

Stadtgemeinde Friesach
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Friesach vom _____, Zahl:
_____, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HUBERT-HAUSER-STRASSE“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 27.06.2022
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 27.06.2022
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 122_014 vom 20.01.2022

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 218/1, 218/2, 222/5, .485, .486, .487, alle KG Friesach (74302), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.555 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Friesach wird folgend geändert:

- 6a/2022:** Umwidmung der Parzellen Nr. 222/5, in der KG 74302 Friesach, von „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 132 m².
- 6b/2022:** Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 218/1, 218/2, alle KG 74302 Friesach, von „Bauland - Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Gesamtausmaß von ca. 173 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 3.000 m².
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschoßfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt 0,90.
- (4) Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) ausgenommen der Grundflächen aller Balkone.
- (5) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche für die Berechnung der baulichen Ausnutzung heranzuziehen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschoße darf maximal drei betragen. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß, ausgenommen bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßzahl nicht anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1,00 m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der Abstand gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Je 60 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz am Baugrundstück nachzuweisen. Mindestens jedoch 1 Stellplatz je Wohneinheit.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinkelig zur Straße erfolgt, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen, sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.), Werbepylone oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, PKW- oder Fahrradabstellplätze, Verbindungsgänge in eingeschößiger Bauweise.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Flachdach oder Satteldach festgelegt.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.
- (2) Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Friesach in der gültigen Fassung, subsidiär.

Der Bürgermeister

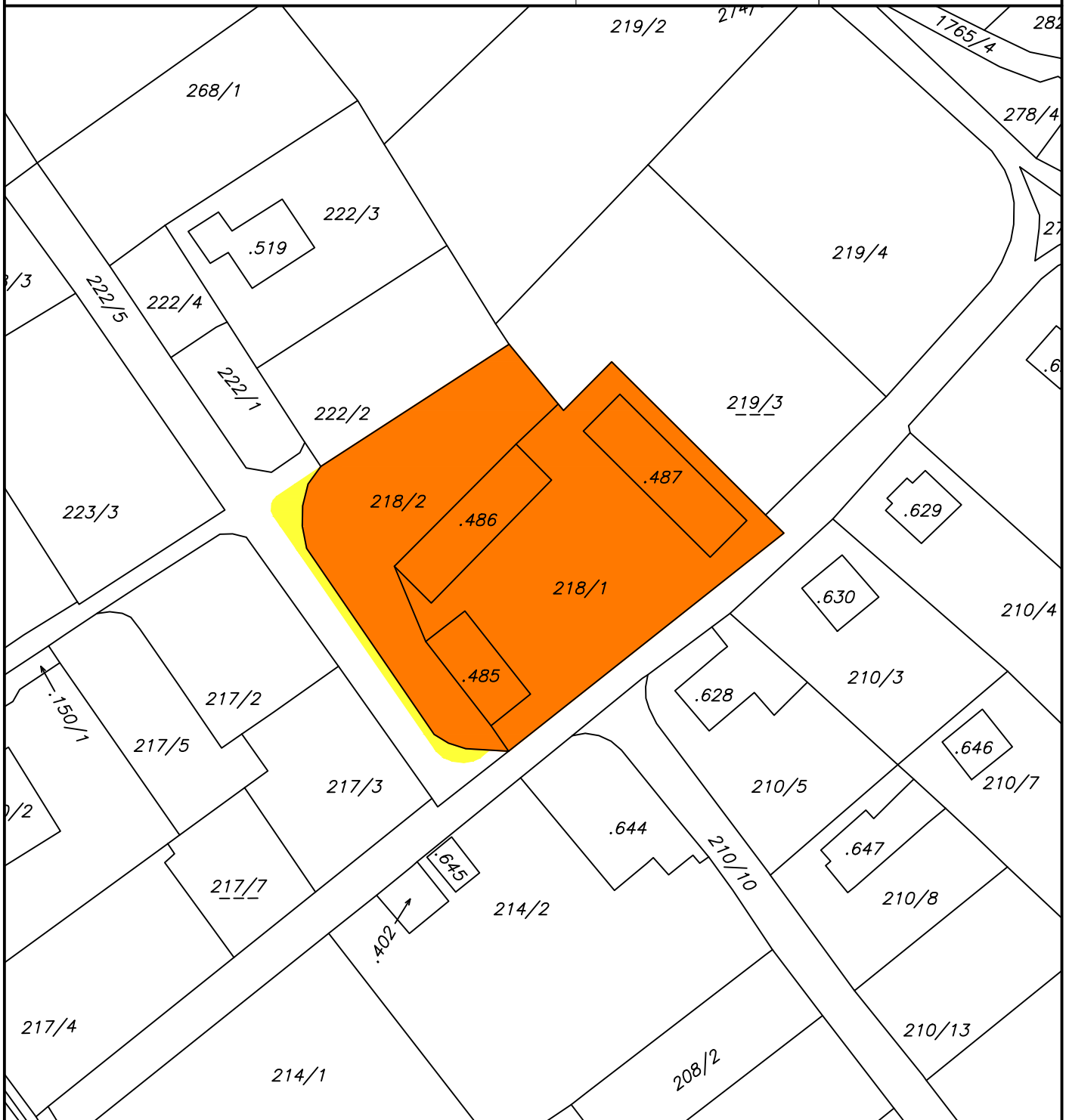
Josef Kronlechner

Stand: 27.06.2022



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:1.000

Stand: 27.06.2022



Legende:

-  Bauland - Wohngebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1
Blatt 2/4

Stadtgemeinde
Friesach

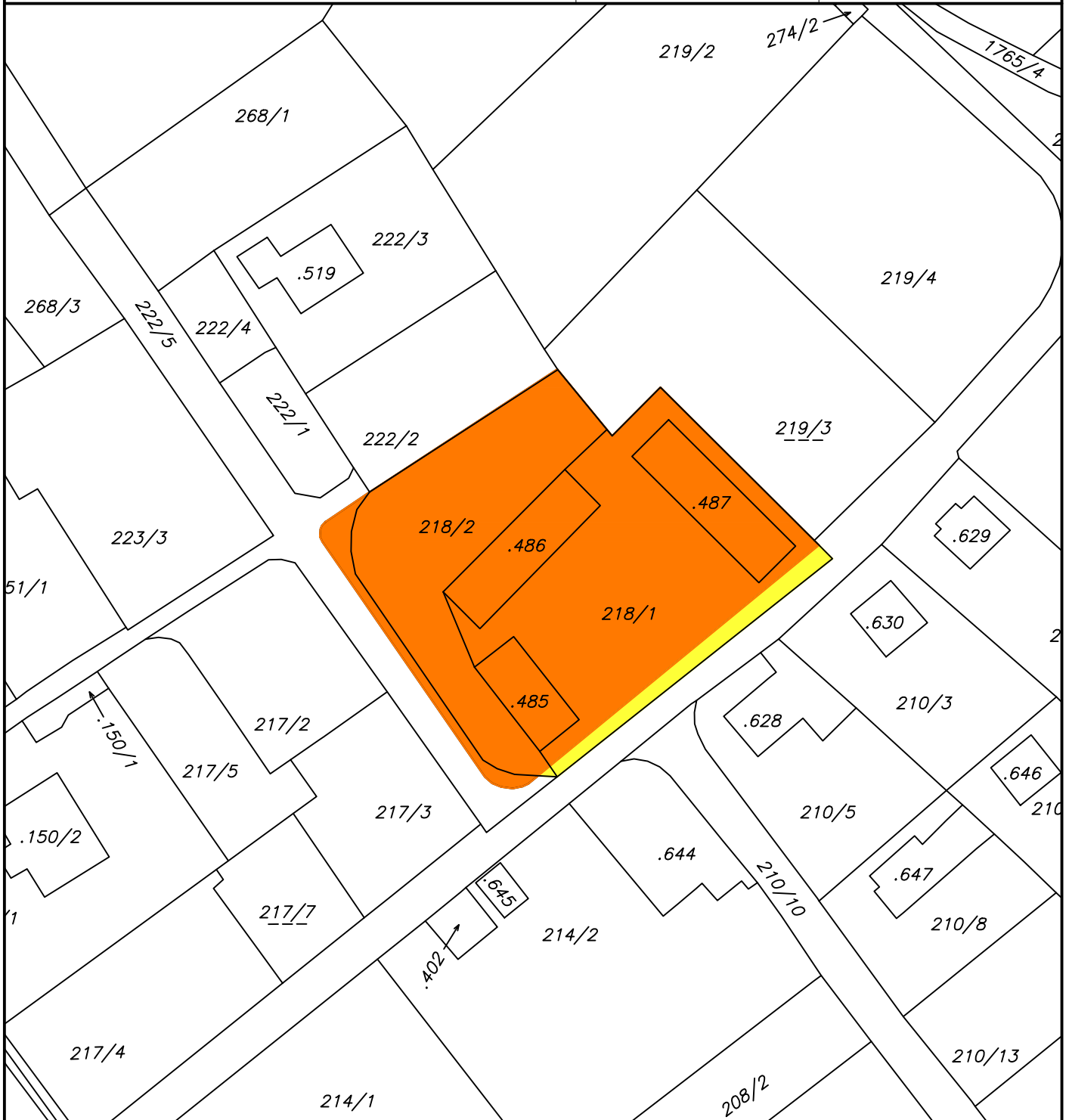
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at





Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:1.000


Stand: 27.06.2022



Legende:

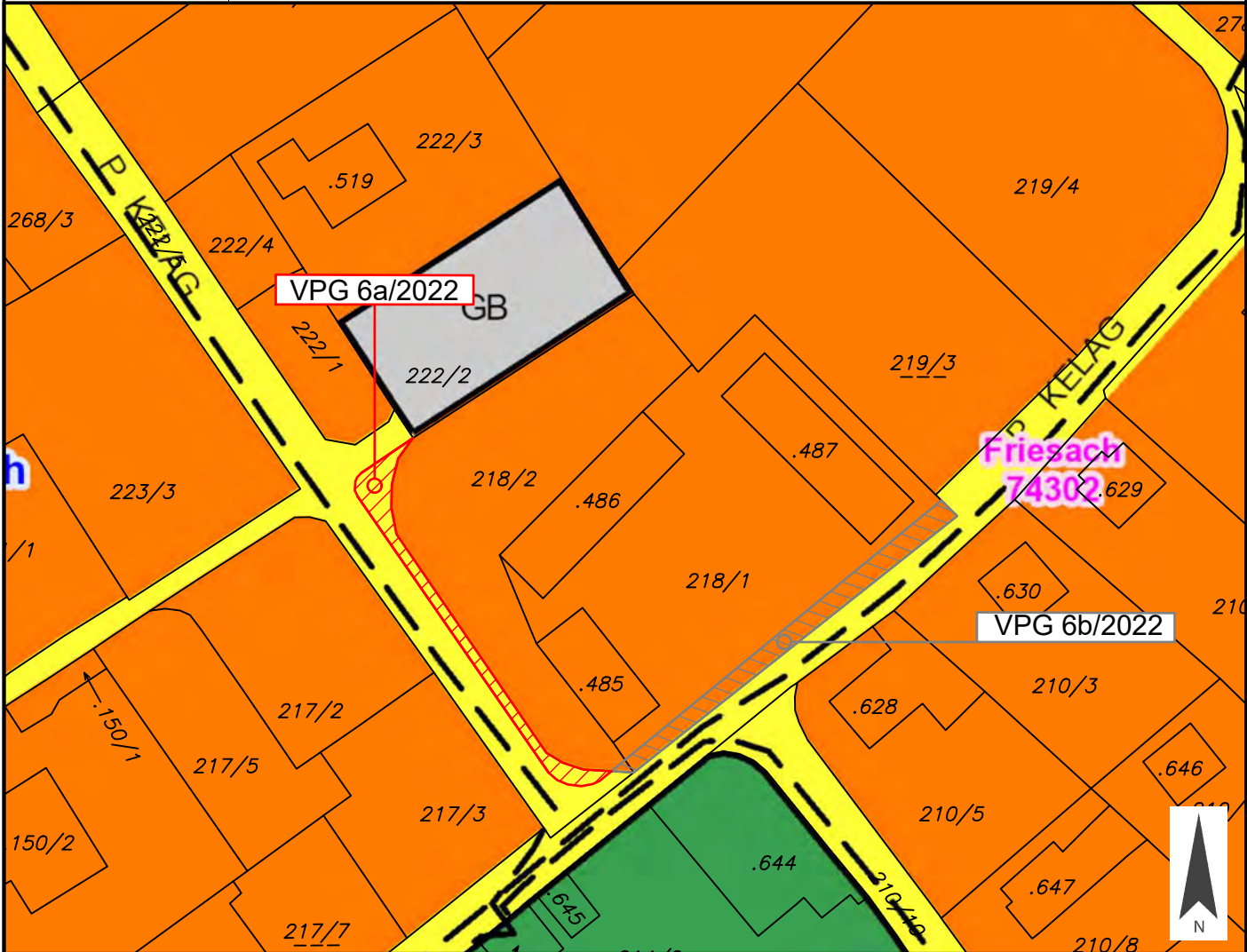
-  Bauland - Wohngebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1 Blatt 3/4	Stadtgemeinde Friesach	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
-----------------------	---------------------------	---	--


Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 6a/2022	Stand: 27.06.2022
-----------------	-------------------------------	---------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 222/5 (ca. 132 m²)
	Katastralgemeinde: Friesach (74302)
	Maßstab: 1:1.000



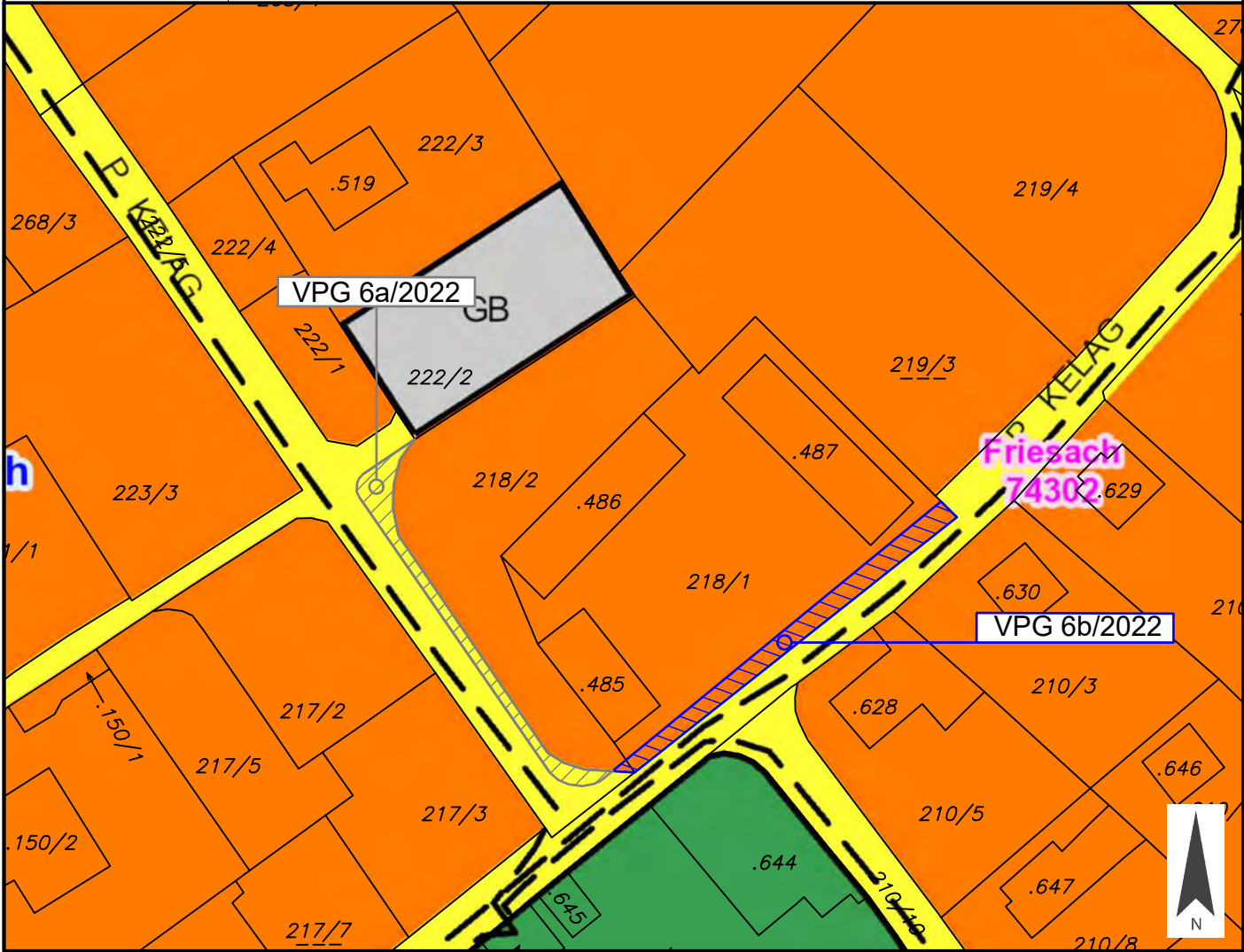
Widmungsänderung von:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet	
Flächenausmaß:	ca. 132 m²	
Kundmachung:	vom _____.____.2022	bis _____.____.2022

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____.____.2022 Zahl: ____/2022	Genehmigungsvermerk:
--	----------------------

Anlage 1 Blatt 4/4	Stadtgemeinde Friesach	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
-----------------------	---------------------------	---	--

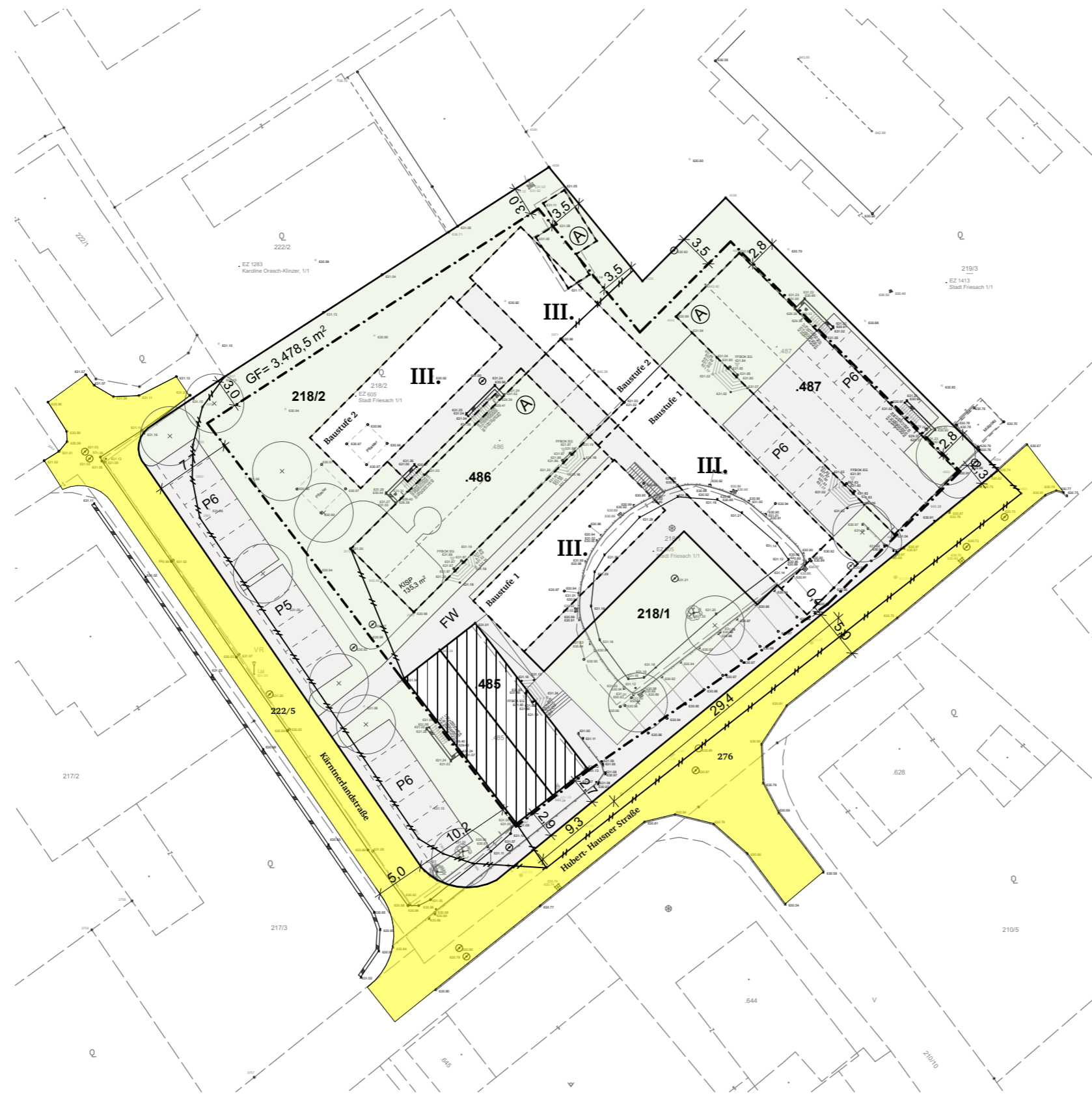
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 6b/2022	Stand: 27.06.2022
-----------------	-------------------------------	---------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen 218/1 (ca. 170 m ²), 218/2 (ca. 3 m ²),
	Katastralgemeinde: Friesach (74302)
	Maßstab: 1:1.000



Widmungsänderung von:	Bauland - Wohngebiet	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß:	ca. 173 m ²	
Kundmachung:	vom _____.____.2022	bis _____.____.2022

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____.____.2022 Zahl: ____/2022	Genehmigungsvermerk:
---	----------------------



GFZ 0,90 OFFEN

Legende:

- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenzen aufzulassen
- Baulinie
- Bestehende Wohngebäude
- Abzutragende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Begrenzung der öff. Verkehrsfläche
- P6 Stellplätze mit Anzahl
- FW Fußweg

Entwurf Teilbebauungsplan am Grundstück .485, .486, .487, 218/1, 218/2 in der Katastralgemeinde 74302 Friesach

Lageplan

122_014

KG 74302 Friesach / EZ 605

20.01.2022

1:500

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„HUBERT-HAUSER-STRASSE“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Das Projekt in der Stadtgemeinde Friesach mit 24 Wohneinheiten soll in Form eines Pilotprojektes mit dem Schwerpunkt „leistbares Wohnen“ entstehen. Die Revitalisierung der Bestandsobjekte wurden im Vorfeld geprüft, nunmehr soll eine Reconstructinglösung mit Ersatzgebäuden umgesetzt werden, wobei ein Bestandswohngebäude mit der Hausnummer Hubert- Hausner Straße 7 erhalten und revitalisiert werden soll.

Die Zielsetzung liegt in der zeitgemäßen Schaffung neuer Wohnungen im Kontext mit der bestehenden Bebauung. Das neue Wohnbauprojekt soll als Teil einer städtebaulichen Entwicklung gesehen werden.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Süden der Stadtgemeinde Friesach, in der Sankt Veiter Vorstadt und wird im Süden über die Hubert-Hauser-Straße und Westen von der Kärntenerlandstraße begrenzt. Er wird großräumig über die St. Veiter Straße und lokal dann über die Hubert-Hauser-Straße erschlossen.

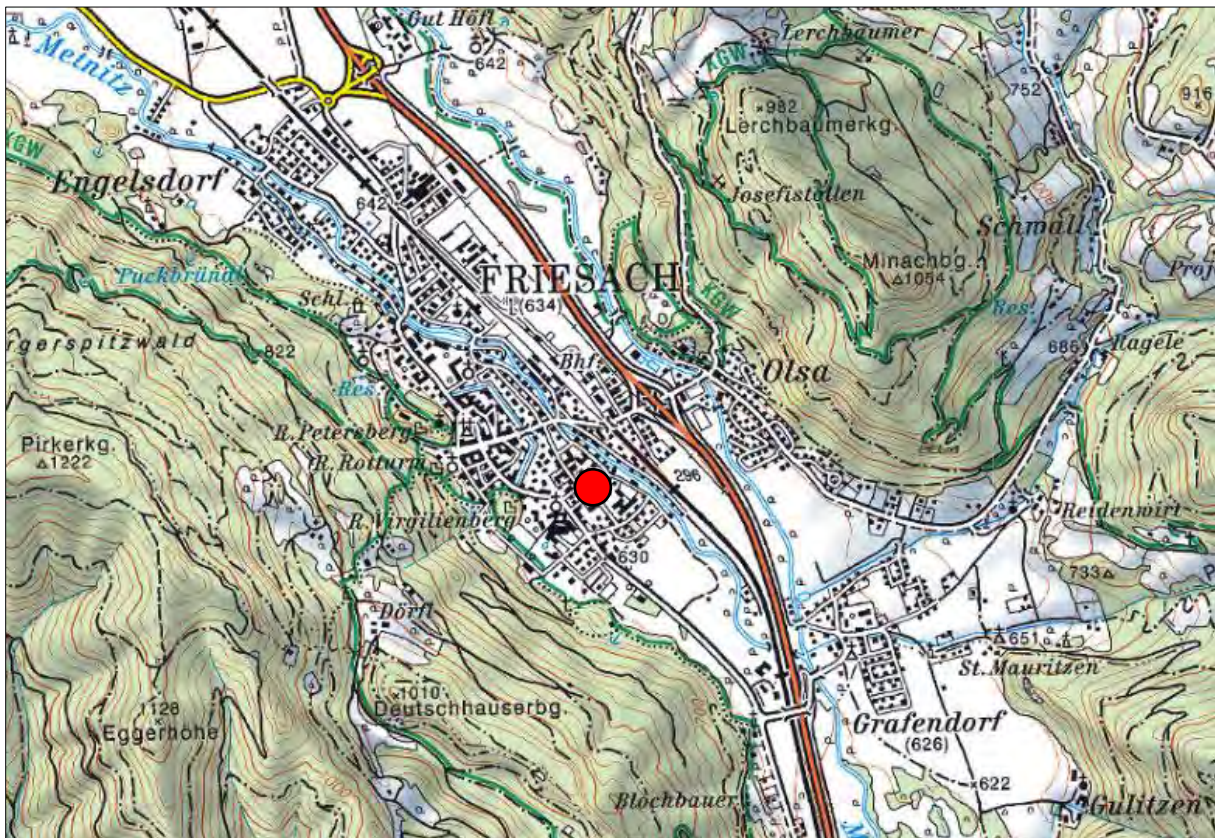


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum stellt eine zur Gänze bebaute Fläche dar. Auf dem Areal stehen drei Wohnhäuser, die jeweils zwei Geschosse innehaben. Vor den drei Gebäuden befinden sich momentan die Parkplätze für die Anwohner bzw. Besucher. Im Nordwesten in L-Form ist ein Grünstreifen entlang der beiden Wohnhäuser situiert.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Hubert-Hauser-Straße, die Teil des kommunalen Wegenetzes ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 135m Entfernung. Durch die Innenstadtlage ist man zudem auch gut ans Zentrum der Stadt angebunden.

Auf den angrenzenden Grundstücken, rund um das Gebiet, befinden sich zwei geschossige Mehrparteienhäuser, außer im Osten ist ein drei geschossiges Bauobjekt. Sonst besteht überwiegend eine Einfamilienhausstruktur in näherer Umgebung.

Weiters liegt im Näheren Umfeld das Schulzentrum Friesach und das Krankenhaus des Deutschen Ordens Friesach, sowie die Stadtapotheke Friesach. In unmittelbarer Nähe ist auch eine Gärtnerei.

4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Friesach stammt aus dem Jahr 2016. Der Planungsraum liegt innerhalb der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten der Wohnfunktion.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: Raumplanungsbüro LWK ZT-GmbH)

Die Sonderziffer **7** nördlich des Planungsraumes beschreibt Folgendes:

„Für diesen Bereich wird für die Metnitz nach Abschluss der Regulierungsmaßnahmen ein neuer Gefahrenzonenplan erstellt. Bis dahin können keine gültigen Gefahrenzonen/Überflutungsflächen für den Bereich Friesach Stadt dargestellt werden. Bei Bauvorhaben ist im Vorfeld in jedem Fall der dann aktuell gültige Gefahrenzonenplan/die aktuell gültigen Überflutungsflächen zu berücksichtigen.“

4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan ist der Großteil des Planungsgebietes als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen. Nur im Bereich entlang der Kärntnerlandstraße ist ein kleiner Teil als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet.

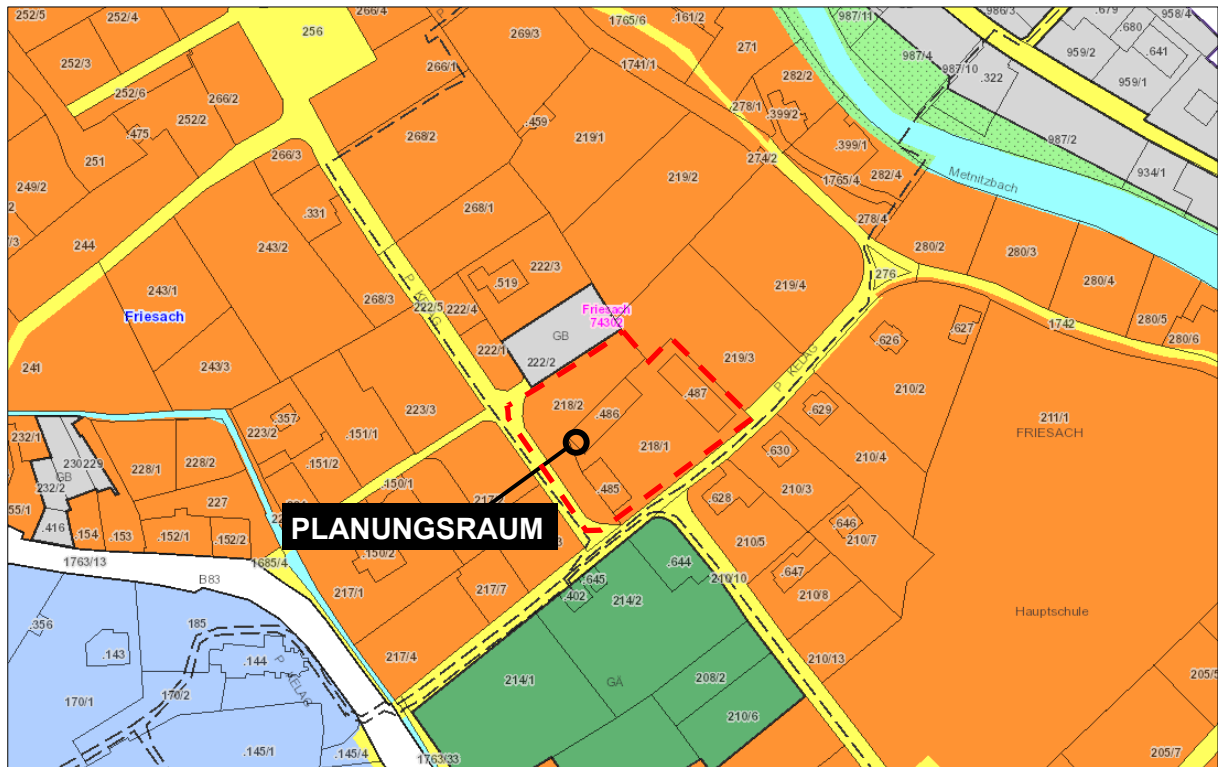


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Nördlich schließt „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ an. Im Süden befindet sich eine Gärtnerei mit der Widmung „Grünland - Gärtnerei“. Im Osten ist wiederum „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen. Der südliche und westliche Teil wird zudem von „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ umschlossen.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

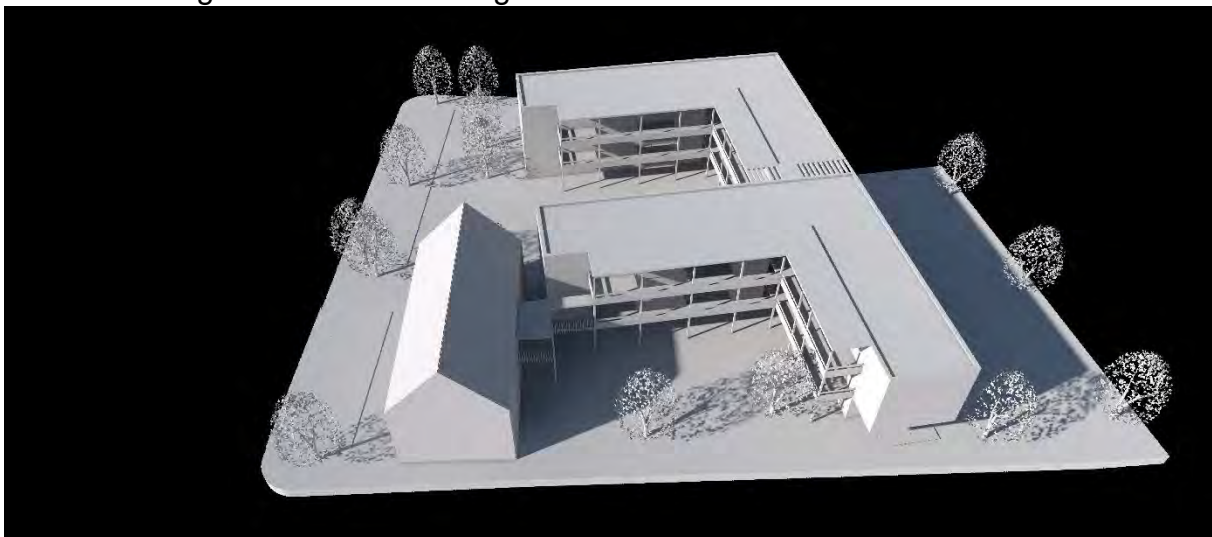
Auf den bestehenden Grundstücken 218/1, 218/2, 222/5, .485, .486, .487, KG Friesach wurde von Seiten der Stadtgemeinde Friesach der Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft Kärnten GmbH als Grundlage ein Baurecht eingeräumt. Auf den Grundstücken sind 3 Bestandsobjekte aus der Errichterzeit 1939 mit 20 Wohnungen situiert, sowie ein kleineres Gebäude einer Sende- und Empfangsanstalt. Eine zeitgemäße und den Standards der Wohnbauförderung entsprechenden Revitalisierung der Bestandsobjekte ist nicht möglich. Nunmehr soll eine Rekonstruktion mit Ersatzgebäuden umgesetzt werden, wobei ein Bestandswohngebäude erhalten und revitalisiert werden soll. Das Wohnbaupilotprojekt mit dem Schwerpunkt „leistbares Wohnen“ soll in zwei Baustufen mit jeweils 12 Wohneinheiten umgesetzt werden. Die Wohngebäude werden mit offenen Laubengängen, einer außenliegenden überdachten Treppe und einem barrierefreien Lift erschlossen. Das Bestandswohngebäude mit der Hubert-Hauser-Straße Nr. 7 wird im 1. Obergeschoss an den Laubengang angeschlossen. Die aktuelle GFZ beträgt 0,425.

Baustufe 1:

Ein dreigeschossiger, L-förmiger Baukörper mit 12 Wohneinheiten wird zwischen den Bestandswohngebäuden errichtet. Zugangswege und PKW-Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze werden hergestellt. Umsiedelung der Bestandsmieter aus dem Wohnhaus Hubert- Hauser Straße 9 und 11 in die neuen Wohnungen der Baustufe 1. Danach erfolgt der Abbruch des Bestandsgebäudes Hubert- Hauser-Straße 9 und 11 und der Abbruch des nordöstlich gelegenen Gebäudes einer Sende- und Empfangsanlage.

Baustufe 2:

Ein dreigeschossiger, L-förmiger Baukörper mit 12 Wohneinheiten wird im Norden anschließend an den Neubau errichtet. Umsiedelung der Bestandsmieter aus dem Wohnhaus Hubert- Hauser-Straße 13 in die neuen Wohnungen der Baustufe 2. Danach erfolgt der Abbruch des Bestandsgebäudes Hubert-Hauser-Straße 13 und die Herstellung von PKW-Stellplätzen an der östlichen Grundstücksgrenze. In Folge der Revitalisierung des Bestandswohngebäudes Hubert-Hauser-Straße Nr. 7.



6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die Baugrundstücksgröße wurde gewählt um keine weitere Grundstücksteilung zu ermöglichen.
- Zu § 5:** Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wird im Gegensatz zur Festlegung im textlichen Bebauungsplan von 0,3 auf 0,9 erhöht. Dies soll eine verdichtete Bauweise bei kleineren Grundstücken und somit eine effiziente Nutzung von Grund und Boden ermöglichen. Die innerstädtische Lage eignet sich für eine Nachverdichtung, da es eine gute fußläufige Erreichbarkeit bietet und als leitbares Wohnen unterstützt.
- zu § 7:** Die festgelegte maximale Geschosanzahl orientiert sich am Planungsraumumfeld und an der bestehenden Bebauung.
- zu § 9:** Die Abstandsflächen wurden durch die bestehende Bauflucht gewählt, zudem wurde auf eine effiziente Grundstücksausnutzung geachtet.

Stand: 27.06.2022