

Diskussionsbeitrag auf Änderung des Punktes *Verbaubare Fläche* in den Bebauungsvorschriften der MG Gablitz

Begründung: Die geltende Bebauungsvorschrift für die Berechnung der *Verbauten Fläche* weist bedenkliche Unstimmigkeiten auf wie aus der anschließenden Tabelle ersichtlich ist.

	Grundstücksgröße %			Bebauungsfläche	
	von	bis	%	min	max
Minimumparzelle m2	550	650	30%	165	195
	651	800	27,5%	179	220
	801	1000	25%	200	250
	1000				250

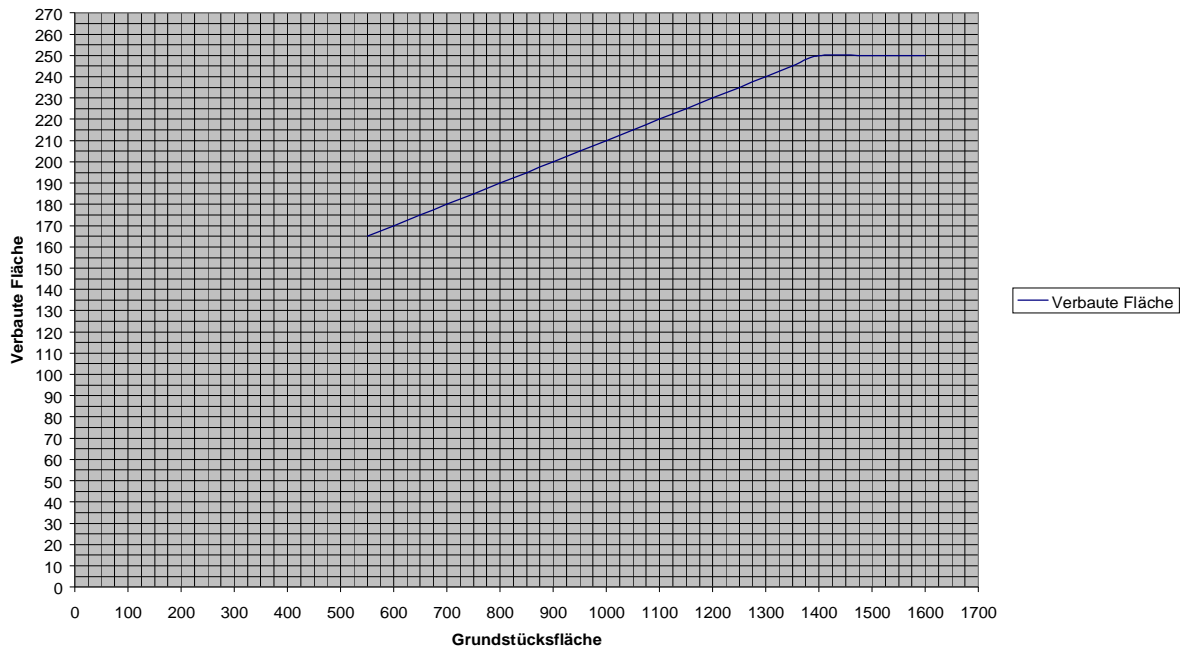
Durch die festgelegten Prozentsätze pro Gruppe gibt es unlogische und ungerechte *Verbaubare Flächen* in den Grenzbereichen zur nächsten Gruppe sodass diese Regelung einer rechtlichen Überprüfung bedarf.

Die Berechnungsgrundlage soll auf eine lineare Berechnung umgestellt werden, wobei Eckpunkte für die kleinstmögliche Parzelle wie bisher 550 m2 und ab 1400 m2 Grundstücksgröße eine *Verbaute Fläche* von 250 m2 gilt, für sodass in Zukunft keine Flächenüberschneidungen mehr vorkommen können und dem Bauwerber eine korrekt berechnete *Verbaute Fläche* zugeteilt werden kann. Weiters soll diese neue Berechnung nur auf eine Standardbebauung mit einem Familienhaus/Grundstück angewendet werden.

Berechnung der verbauten Fläche Linear

	GF m2	tga	VFneu m2	Berechnung IST		
				%alt	VFalt m2	Differenz(m2)
						m2
Formel						
VF = 165 + tga (GF-GF min)	550	0,1	165	30	165	0
	600	0,1	170	30	180	-10
VF verbaute Fläche	650	0,1	175	30	195	-20
GF Grundstücksfläche	651	0,1	175,1	27,5	179	-3,9
Gfmin Grundstücksfläche min	700	0,1	180	27,5	193	-12,5
tga = 0,1	750	0,1	185	27,5	206	-21,3
	800	0,1	190	27,5	220	-30
	801	0,1	190,1	25	200	-10,2
	850	0,1	195	25	213	-17,5
	900	0,1	200	25	225	-25
	950	0,1	205	25	238	-32,5
	1000	0,1	210	25	250	-40
	1050	0,1	215		250	-35
	1100	0,1	220		250	-30
	1150	0,1	225		250	-25
	1200	0,1	230		250	-20
	1250	0,1	235		250	-15
	1300	0,1	240		250	-10
	1350	0,1	245		250	-5
	1400	0,1	250		250	0
	1500	0,1	250		250	0
	1600	0,1	250		250	0

Berechnung der verbauten Fläche



Um eine zu dichte Verbauung einzelner Grundstücke zu verhindern, gilt für mehr als ein Familienhaus /Grundstück die Bedingung, dass die notwendige Grundstücksfläche ein Vielfaches der Mindestgrundstückfläche von 550m² sein muss, welches der Anzahl der zu bauenden Häuser entspricht. (2 Häuser Grundstücksgröße beträgt 1100 m².)

Um ein für alle Mal vorzubeugen, dass Grundstücke „zubetoniert“ werden, sollte die Mindestgrundstücksgröße von 550m² auf mindestens 650m² erhöht werden. Damit wäre gewährleistet, dass für Bauprojekte mit 2 oder mehreren Häusern/Grundstück, ausreichend große Grundstücke mit entsprechenden Gartenanteil benötigt werden.

E. Schiller