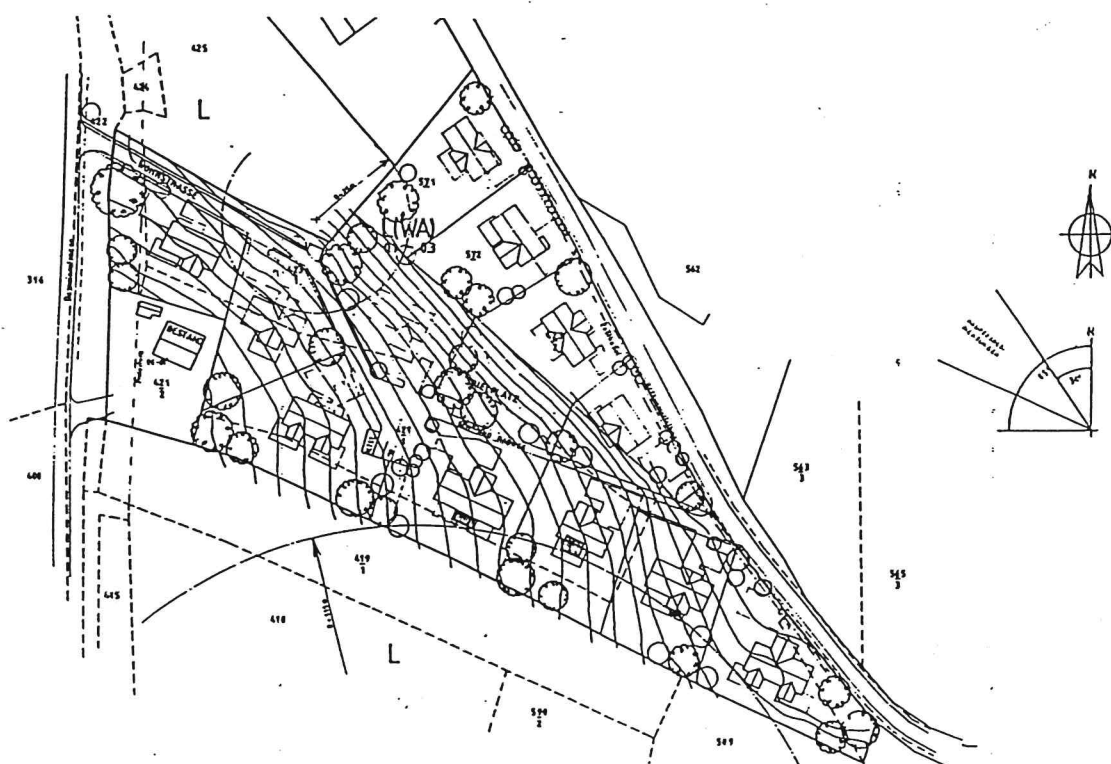


ÖRTLICHE RAUMORDNUNG GAMLITZ

01 BEBAUUNGSPLANUNG "ADAM GRÜNDE"

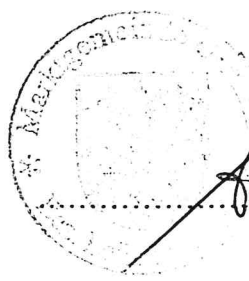


VERFASSER:



Zl.: 94/07

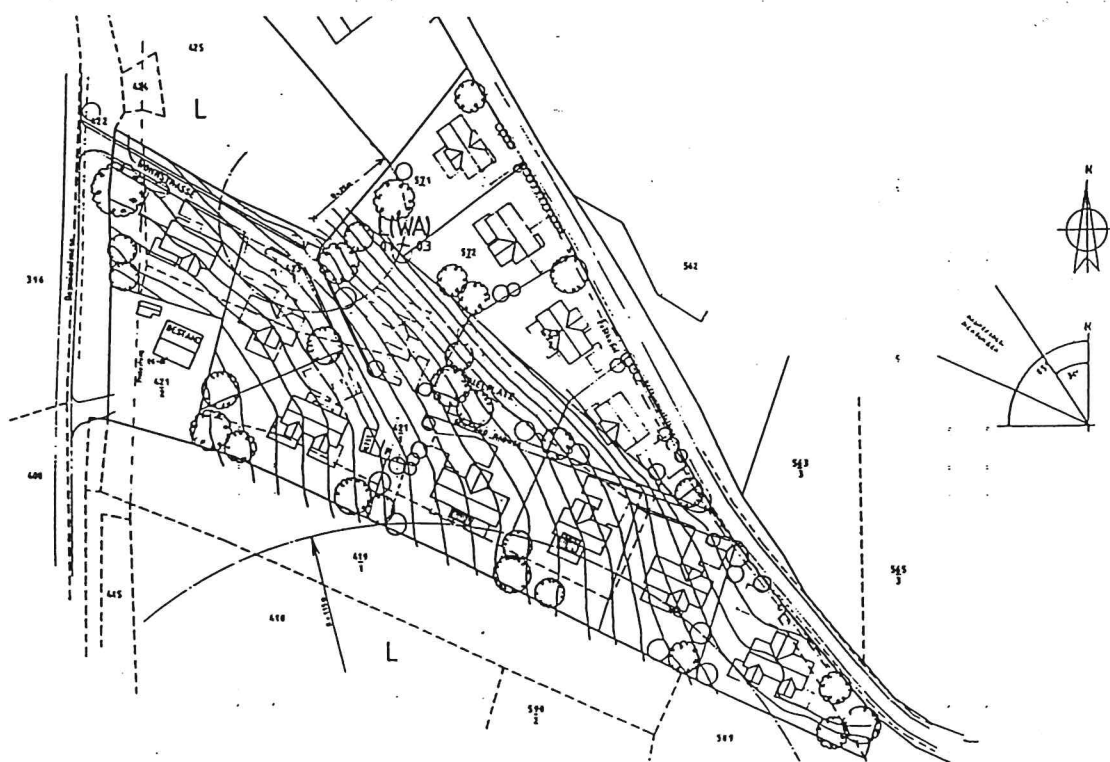
Graz, am 07/09/94



Gamlitz, am 16.9.1994

ÖRTLICHE RAUMORDNUNG GAMLITZ

01 BEBAUUNGSPLANUNG "ADAM GRÜNDE"



VERFASSER:

Graz, am

Gamlitz, am

A

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 01 - "Adamgründe" für ein Teilgebiet der KG. Gamlitz erlassen.

Aufgrund der §27 - 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr. 420, 421/1, 423/1, 423/2, 571, 572 u. teilw. 574 Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr. R1 94 GA 02 ist Bestandteil der Verordnung.

Der Gestaltungsplan bzw. das Gestaltungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 2.0 genehmigt von der Stmk. LR am **25/05/94**

Zahl **03-10G53-94/76** als "Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linie begrenzten Flächen errichtet werden, ausgenommen davon sind unterirdische Bauten (z.B. Garage im Hangbereich mit begrünten Dächern) und untergeordnete Bauten und Bauteile.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

- a) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingezeichneten Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte muß zwischen 0,1 u. 0,3 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R1 94 GA 02 festgelegt.
- d) Die Abstände der Baugrenzlinien von den Erschließungsstraßen bzw. vom Rad- u. Gehweg sind im Rechtsplan erfaßt.
- e) Die Wohnstraßen müssen eine Gesamtbreite von mind. 5,0 M haben.
- f) Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind lt. Rechts- u. Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO).
- g) Die Traufenhöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Hanglage) max. 5,5 M talseitig (vom natürlichen Gelände) betragen.
- h) Die Dachneigung muß zwischen 45 u. 47 Grad betragen, ausgenommen sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.

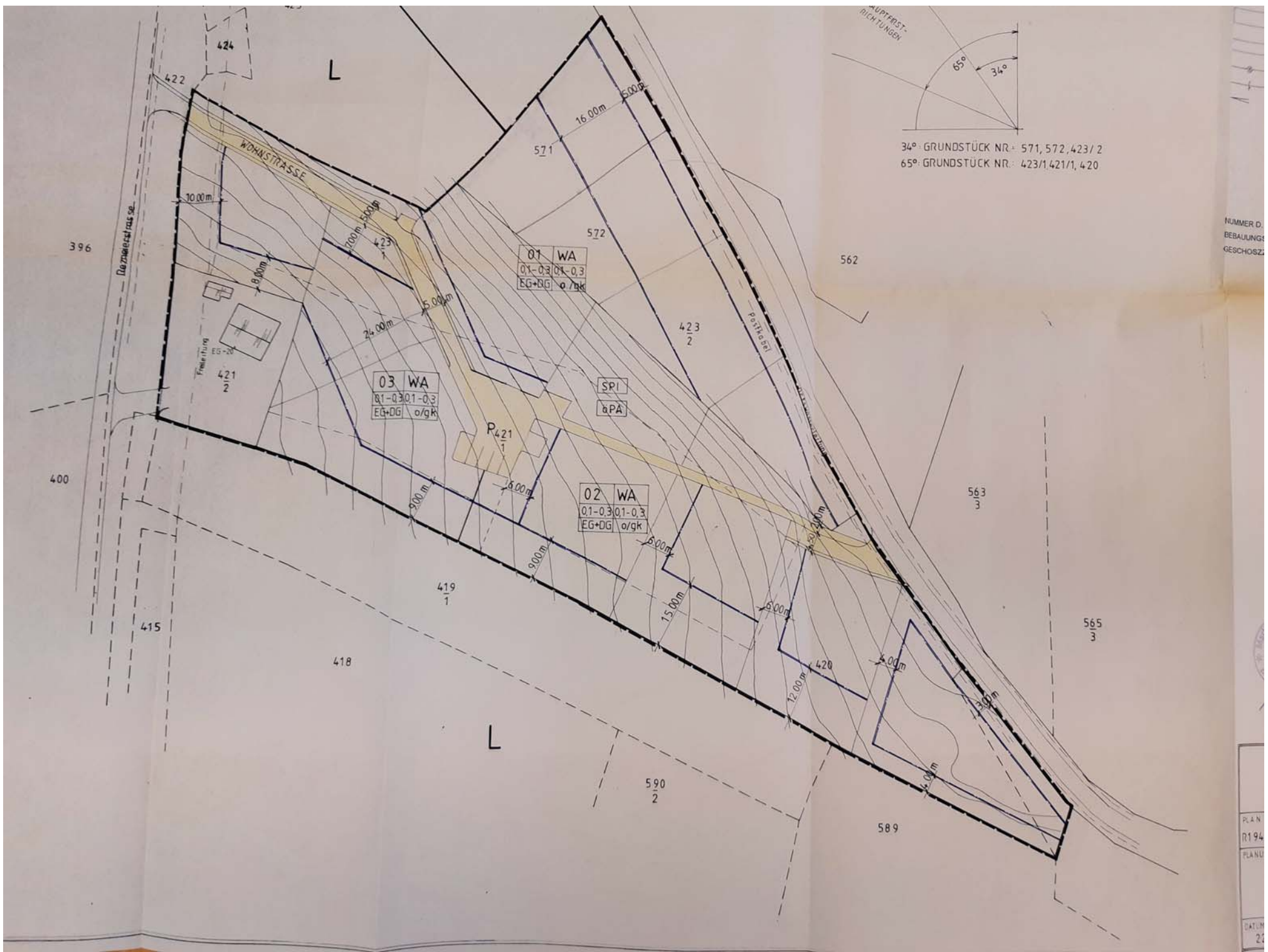
- i) Als Dachdeckungsmaterial ist (ausgenommen der Ausnahmen lt. h) ein kleinformatiges, rotes Ziegelmateriel zu verwenden.
- j) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- k) Stützmauern dürfen max. 100cm hoch errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche) und müssen mit einheimischen Kletterpflanzen bewachsen werden.
- l) Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.
- m) Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme (Erdaushub, Straßenterrassierung etc.) muß ein geologisches Gutachten eingeholt werden, aufgrund dessen die entsprechenden Maßnahmen bzw. Vorkehrungsmaßnahmen gegen eventuelle Hangrutschungen zu setzen sind.

§5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



NUMMER D.
BEBAUUNGS
GESCHOSZ

PLAN
R194
PLANU

DATUM
22



Alb hl

16. 9. 94.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
Fachabteilung 1b
Graz, Stempfergasse 7
Geprüft am: 25. Nov. 1994

WOHNBEBAUUNG GAMLITZ 01 ADAM-GRÜNDE	
PLAN R194GA02	RECHTSPLAN
PLANUNG	 ARCHITEKT DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER STAATL. BEF. UND BEED. ZIVILTECHNIKER ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ TEL. 0316 694760 / FAX 694760-9
DATUM 22/06/1994	MASSTAB 1 : 500

Zl.: 94/07



IANFRED U. GERTRUDE SKOFF
INTERE HAUPTSTRASSE 322
3462 GAMLITZ

M. Josef Skoff

Marktgemeinde Gamlitz

ER:

DREIER & SCHIRN
PLANUNGSGRUPPE
Bauhauptamt, Landesbauamt
Bauhauptamt, Landesbauamt
Bauhauptamt, Landesbauamt
Bauhauptamt, Landesbauamt

Gelegt am 12.6.94

Carl P. 21
M-1.100, M2

B

GRUNDLAGEN

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 2.0 M.: 1:2000 der Gem. Gamlitz.

Parzellierungsplan "Adam" vom 24/03/94, M.: 1:500, GZ.: 459/94
Zivilingenieurbüro

Dipl.-Ing. Dieter Irgang
Kadagasse 17

A - 8430 LEIBNITZ

Abwasserbeseitigungsprojektsplan vom 04/03/94 vom

Zivilingenieurbüro
Dipl.-Ing. Johann Reisner
Keplerstraße Nr.61

A - 8020 GRAZ

Wasserversorgungsanlage - Projektsplan noch nicht fertiggestellt.
WVB - Leibnitzerfeld Süd

Örtliche Begehungen mit Bgm. Wratschko und Besprechung mit dem
Gemeinderat und Bauausschuß, sowie teilweise auch mit den
Eigentümer und Anrainern.

FOTOS

Lage:

Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz

Grundstück Nr. 420, 421/1, 423/1, 423/2, 571, 572,
teilw. 574 und bebaute Fläche 421/2

Einlagezahl: 80, 547, 550, 619 und 326

Fläche: ca. 13.500 M2 lt. Grundstücksverzeichnis

abzüglich ca. 1000 M2 Gemeindestraßen u. Rad bzw.
Gehweganteil

* abzüglich ca. 600 M2 öffentlicher Kinderspielplatz

* abzüglich ca. 900 M2 Böschungsanteil

zur Verfügung stehende Baufläche daher ca. 11.000 M2.

- * Die Böschung (Streifen von ca. 5,0 M) an der Nordostseite bzw. im Mittelbereich und Westseite ist so steil, daß sie für eine Bebauung nicht geeignet ist. Bei der Flächenwidmungsplanänderung 2.0 wurde jedoch die Abgrenzung des WA deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen ausgewiesen, damit die Berechnungen (Baulandbilanz etc.) exakter durchgeführt werden kann.



VERMESSUNGSBÜRO
Dipl. Ing. DIETER IRGANG
8430 Lebnitz, Kodagasse 17, Tel.: 03452/4342

GERICHTSBEZIRK : Lebnitz
KATASTRALGEMEINSCHAFT : Gornitz
NUMMER DER KG : 66114

459/94

Leibnitz, am 5.4.1994

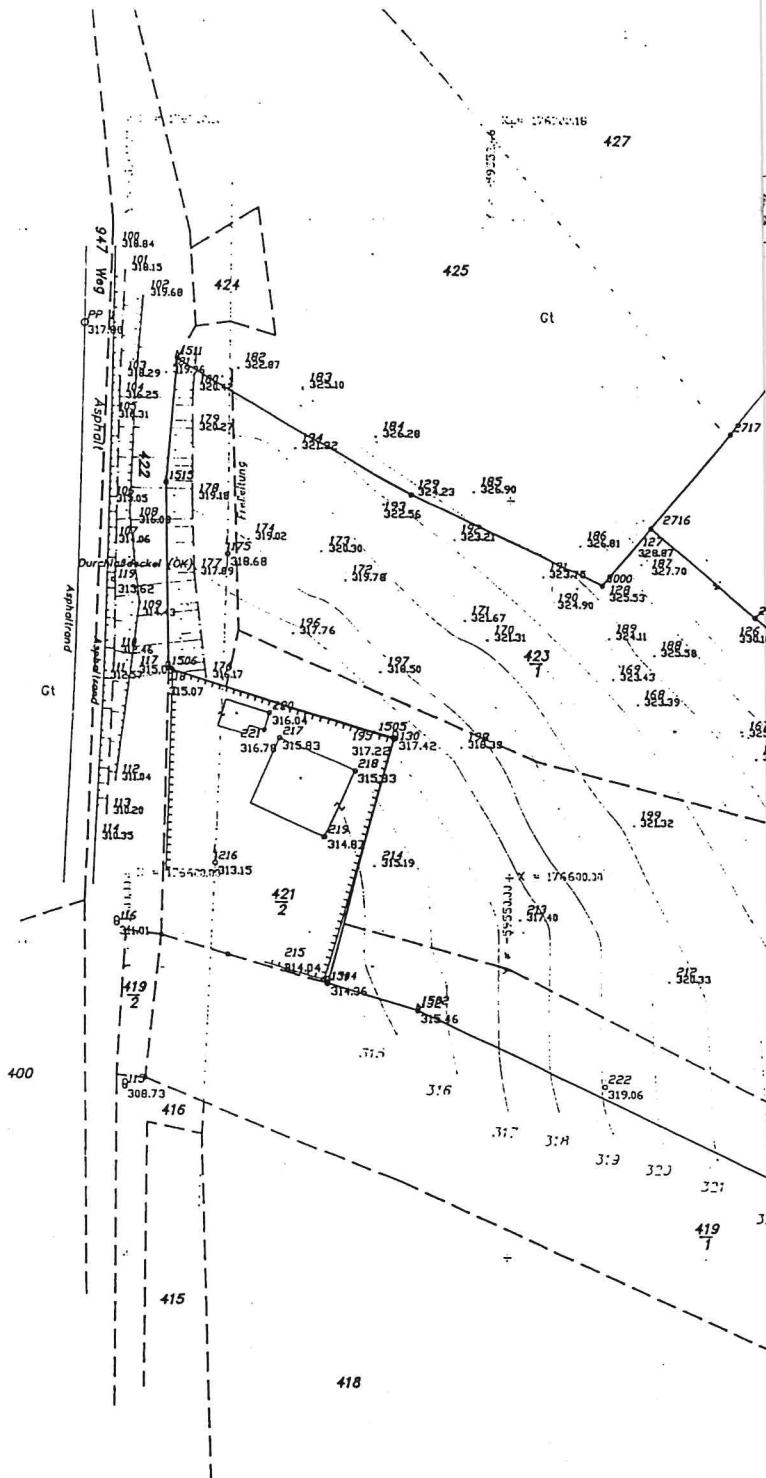
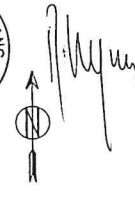
1 : 1 000

LAGE u. HÖHENPLAN ~~1:500~~

Parzellierung " A D A M "

Lagekoordinaten im Landessystem,
Höhen absolut.
Für die Lage unterirdischer Leitungen
wird keine Haftung übernommen.

Örtliche Aufnahme vom 24.3.1994



***** 1994-06-03

EINGABE: 427 425 424 571 572 423/2 421/2 419/1 418 415 589 590/2 423/1 421/1

420 574 422 419/2 416 4154 671/3 671/10 534/4 537/5 534/5 532/2 532/1 666/1

666/2 671/1 671/13 671/14 666/1 666/2 665/2 671/3 671/10 671/9

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (WI)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
427		7018-25		4059		10/91		631
			Baufläche	T 108				
			Landw. genutzt	T 3951	1608			
			Weinleiten Höhenstr. 237					
425		7018-25	Landw. genutzt	3087	1612	200/94		631
424		7018-25	Landw. genutzt	115	52			631
571	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1037	394	2/81	547
572	G	7018-25	Landw. genutzt	*	882	353	8/91	550
423/2	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1332	477	9/91	619
421/2		7018-25		955		500/90		326
			Baufläche	T 96				
			Landw. genutzt	T 859				
			Retzneier Str. 234					
419/1		7018-25	Garten	3158	1632	29/59		7
418		7018-25	Garten	3528	1785	200/94		42
415		7018-25	Landw. genutzt	3694	1776			76
589		7018-25	Garten	4648	1242	501/82		7
590/2		7018-25	Garten	1772	486	14/31		271
423/1		7018-25	Landw. genutzt	3369	1641	9/91		80
421/1		7018-25	Landw. genutzt	3800	1862	8/53		80
420		7018-25	Landw. genutzt	2990	1476	9/91		80
574		7018-25	Garten	2760	1062	8/91		80
422		7018-25	Landw. genutzt	251	156	8/53		80
419/2		7018-25	Landw. genutzt	196		527/81		329
416		7018-25	Landw. genutzt	611	288			76
671/3		7018-25	Landw. genutzt	*	1638	800	3/81	337
671/10	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1153		3/81	549
534/4		7018-25	Landw. genutzt		1968	360	501/82	82
537/5		7018-25	Landw. genutzt		5862	2812	6/81	612
			Flächenänderung			P 86/93		
534/5		7018-25	Garten	1199		502/91		612
			Flächenänderung			P 86/93		
532/2		7018-25	Landw. genutzt	2845	504	501/82		206
			Mappenberichtigung			P 86/93		
532/1		7018-25	Landw. genutzt	1421	700	94/59		206
			Mappenberichtigung			P 86/93		
666/1		7018-25		3521		2/91		101
			Baufläche	T 30				
			Landw. genutzt	T 3491	1645			
			Mappenberichtigung			P 86/93		
666/2		7018-25	Landw. genutzt	1469	705	2/91		101
671/1		7018-25	Sonstige (Weg)	*	529	2/91		49
671/13	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1046	2/88		585
671/14	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1393	7/89		595
666/1		7018-25		3521		2/91		101
			Baufläche	T 30				
			Landw. genutzt	T 3491	1645			
			Mappenberichtigung			P 86/93		
666/2		7018-25	Landw. genutzt	1469	705	2/91		101
665/2		7018-25		964		2/91		349
			Baufläche	T 127				
			Garten	T 837				
			Untere Hauptstr. 164					
671/3		7018-25	Landw. genutzt	*	1638	800	3/81	337
671/10	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1153		3/81	549
671/9	G	7018-25	Landw. genutzt	*	2000		14/80	541
			Feldg. 277					

EZ LNR EIGENTÜMER

7 1 ANTEIL: 1/2
Glück Heinrich
GEB: ADR: Gamlitz 6 8462

2 ANTEIL: 1/2
Glück Juliane
GEB: ADR: Gamlitz 6 8462

42 4 ANTEIL: 1/2
Folkmer Katharina
GEB: 1937-11-27 ADR: BRD Germering, Amselweg 3 D-82110

5 ANTEIL: 1/2
Oberer Helga
GEB: 1941-12-05 ADR: Hauptplatz 16 Mureck 8480

49 1 ANTEIL: 1/2
Kögl Karl
GEB: 1933-11-07 ADR: Gamlitz 47 8462

2 ANTEIL: 1/2
Kögl Hildegard
GEB: 1943-04-03 ADR: Gamlitz 47 8462

76 1 ANTEIL: 1/2
Insupp Antonia
GEB: ADR: Gamlitz 68 8462

2 ANTEIL: 1/2
Insupp Josef
GEB: ADR: Gamlitz 68 8462

80 1 ANTEIL: 1/2
Adam Rudolf
GEB: 1933-04-24 ADR: Gamlitz 70 8462

2 ANTEIL: 1/2
Adam Elfriede
GEB: 1938-05-17 ADR: Gamlitz 70 8462

82 1 ANTEIL: 1/2
Trunk Josef
GEB: ADR: Gamlitz 72 8462

2 ANTEIL: 1/2
Trunk Josef
GEB: ADR: Gamlitz 72 8462

101 1 ANTEIL: 1/1
Lüthi Maria
GEB: ADR: Gamlitz 93 8462

206 1 ANTEIL: 1/2
Gamser Josef
GEB: ADR: Gamlitz 73 8462

2 ANTEIL: 1/2
Gamser Maria
GEB: ADR: Gamlitz 73 8462

271 2 ANTEIL: 1/2
Hanisch Werner
GEB: 1940-03-09 ADR: Gamlitz 5 8462

3 ANTEIL: 1/2
Hanisch Inge
GEB: 1941-08-30 ADR: Gamlitz 5 8462

326 1 ANTEIL: 1/2
Ernetzl Stefan
GEB: ADR: Gamlitz 48 8462

2 ANTEIL: 1/2
Ernetzl Maria
GEB: ADR: Gamlitz 48 8462

329 1 ANTEIL: 1/2
Ernetzl Stefan
GEB: ADR: Gamlitz 48 8462

2 ANTEIL: 1/2
Ernetzl Maria
GEB: ADR: Gamlitz 48 8462

337 1 ANTEIL: 1/2
Christian Alois
GEB: ADR: Kranach 45 8462

2 ANTEIL: 1/2
Christian Marianne

C

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1. Allgemeine Beschreibung:

Die Grundstücke liegen nördlich des Zentrums von Gamlitz in Anschluß des nördlich gelegenen vollwertigen Baulandes "Allgemeines Wohngebiet" .

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im Norden bzw. Nordwest "Allgemeines Wohngebiet" der KG. Gamlitz, im Nordosten die Gemeindestraße Grst.Nr. 945/2, im Süden Freiland der KG. Gamlitz und im Westen die Gemeindestraße Grst.Nr. 947.

Bei den Grundstücken handelt es sich um Hanggrundstücke mit einer starken Neigung vom Nordost nach Südwest.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Grst.Nr. 422 (Erschließung der Grundstücke an der Westseite) und über die Gemeindestraße Grst.Nr. 945/2 (Erschließung an der Ostseite der Grundstücke).

Die Abwasserbeseitigung kann wirtschaftlich durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

Die Strom- u. Wasserversorgung kann ebenfalls durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Steg bzw. durch Anschluß an die öffentliche Ortswasserleitung wirtschaftlich sichergestellt werden.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 2.0 (Beschluß des Gemeinderates am) ist die genannte Fläche "Aufschließungsgebiet für allgemeines Wohngebiet" für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

Der nördliche Teil des gesamten Bereiches ist mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Es ist eine sehr schöne und sensible Hanglage, die für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern gut geeignet ist. Aufgrund des Bedarfes an Grundstücksflächen für den Ein- u. Zweifamilienwohnhausbau werden daher die Grundstücksgrößen so gewählt, das sowohl Ein- als auch Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden können. Die Nachfrage an einen geförderten, verdichteten Wohnbau ist **nicht** gegeben.

Besonderes Augenmerkmal ist jedoch darauf zu legen, daß durch die Baumaßnahmen das natürliche Gelände (gesamte Hangsituation) weitgehendst erhalten bleibt und das durch die Straßenführungen einerseits geringe Steigungen, geringe Geländeeinschnitte und Geländeanschüttungen erforderlich sind.

2. Rechtliche Grundlagen:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 (Bebauungsplanung) und somit auf den Flächenwidmungsplan der Gem. Gamlitz sowie auf den Gemeinderatsbeschluß vom über die Erstellung einer Bebauungsplanung für das vorliegende Grundstück.

3. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen und topographischen Situation, der bestehenden Bebauung und den räumlichen Nahverhältnis zum Ortskern von Gamlitz haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben:

- a) Sichtverbindung zur Kirche und zum Ortskern von Gamlitz.
- b) Reaktion auf bestehende Gebäudehöhen, Baufluchten und das angrenzende Freiland.
- c) Erschließung des Gebietes durch das Anlegen von neuen Wohnstraßen mit Anbindung an den Ortsraum im Bereich der Gemeindestraßen.
- d) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-West- Terrassen sind dem Ortskern zugewandt).
- e) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- f) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Gamlitz, sowie eine gute Anbindung des Straßen-, Rad- u. Fußgängernetzes.
- g) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte (Straße etc.) und Anschüttungen (Straße, Terrassen etc.).

Graz, am 07/09/94

Gamlitz, am 16. 9. 1994



A R C H I T E K T

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEZ. ZIVILTECHNIKER
ST. VENTER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 694760 FAX 694760-9

Architekt



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

3. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen und topographischen Situation, der bestehenden Bebauung und den räumlichen Nahverhältnis zum Ortskern von Gamlitz haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben:

- a) Sichtverbindung zur Kirche und zum Ortskern von Gamlitz.
- b) Reaktion auf bestehende Gebäudehöhen, Baufluchten und das angrenzende Freiland.
- c) Erschließung des Gebietes durch das Anlegen von neuen Wohnstraßen mit Anbindung an den Ortsraum im Bereich der Gemeindestraßen.
- d) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-West- Terrassen sind dem Ortskern zugewandt).
- e) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- f) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Gamlitz, sowie eine gute Anbindung des Straßen-, Rad- u. Fußgängernetzes.
- g) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte (Straße etc.) und Anschüttungen (Straße, Terrassen etc.).

Graz, am

Gamlitz, am

.....
Architekt

.....
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

