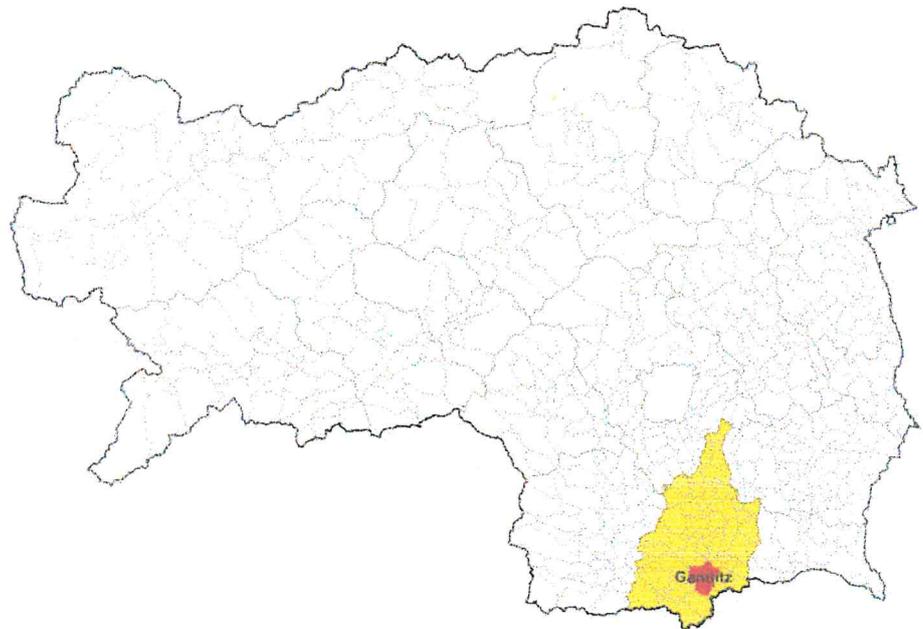




ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanänderung 02-Ä01 Mally-Kögl-Schwarz-Gründe



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

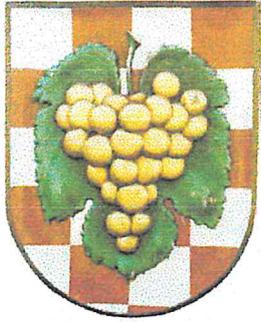
Gamlitz, am

verfasst von:



ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

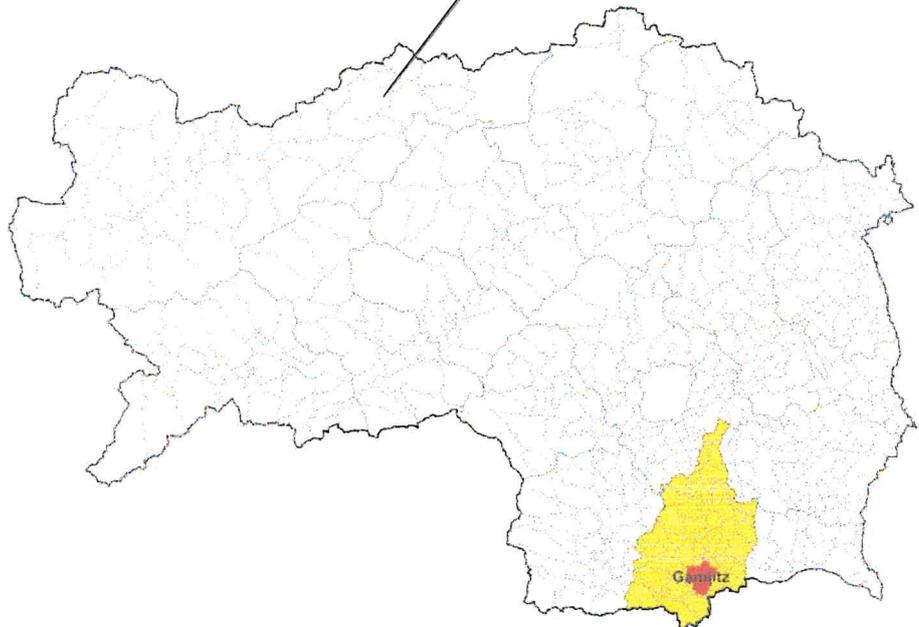
St. Veiter Straße 11A
A - 8045 Graz
Tel: 0316/69 47 60-0
Fax: 0316/69 47 60-9
e-mail: arch.krasser@non.at



ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

**Bebauungsplanänderung 02-Ä01
Mally-Kögl-Schwarz-Gründe**

Grundlage für das Anhörungsverfahren



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am

verfasst von:



ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A
A - 8045 Graz

Tel: 0316/69 47 60-0
Fax: 0316/69 47 60-9
e-mail: arch.krasser@non.at

MARKTGEMEINDE:

GAMLITZ

Bebauungsplanänderung 02-Ä01 „Mally-Kögl-Schwarz-Gründe“

Gemeinderatsbeschluss : am 25/08/2006

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister :

Kundmachung an der Amtstafel
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967 von 28/08/2006

bis 12/09/2006

Rechtswirksamkeit am 13/09/2006

Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (FA13B) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit: am

E. Kögl

MARKTGEMEINDE:

GAMLITZ

Bebauungsplanänderung 02-Ä01 „Mally-Kögl-Schwarz-Gründe“

Gemeinderatsbeschluss : am

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister :

Kundmachung an der Amtstafel
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967
von
bis

Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (FA13B) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit: am

Rechtswirksamkeit am

A)**VERORDNUNG**

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **25/08/2006** beschlossene Änderung des Bebauungsplanes 02 "Mally-Kögl-Schwarz-Gründe" (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen bzw. der Einwendungen im Rahmen des Anhörungsverfahrens).

§1 Geltungsbereich

- a.) Nachfolgend angeführte Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung 02-Ä01
- b.) betroffen:
 - 537/6, 537/7, 537/8, 537/12, 669/3, 669/4, 669/5, 669/7
- c.) Für die Grundstücksflächen 670/1, 670/2, 670/3, 670/4, 670/6, 670/7, 537/5, 537/10, 669/2, 669/9 bleiben die Festlegungen lt. Bebauungsplan 02 unverändert.

§2 Zulässige Bauten – bleibt unverändert**§3 Baulinien – bleibt unverändert****§4 Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten :**

Pkte. a.) bis f.) bleiben unverändert

Pkt. g.) entfällt und wird ersetzt durch

„Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf vom natürlichen Gelände max. 7,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.“

Pkt. h.) entfällt und wird ersetzt durch

„Die Dachneigung muss zwischen 20 und 45 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.“

Pkt. i.) bis l.) bleiben unverändert

§5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

Die Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.

Entwurf

A) VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am/...../2006 beschlossene Änderung des Bebauungsplanes 02 "Mally-Kögl-Schwarz-Gründe" (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen bzw. der Einwendungen im Rahmen des Anhörungsverfahrens).

§1 Geltungsbereich

- a.) Nachfolgend angeführte Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung 02-Ä01 betroffen:
 - 537/6, 537/7, 537/8, 537/12, 669/3, 669/4, 669/5, 669/7
- b.) Für die Grundstücksflächen 670/1, 670/2, 670/3, 670/4, 670/6, 670/7, 537/5, 537/10, 669/2, 669/9 bleiben die Festlegungen lt. Bebauungsplan 02 unverändert.

§2 Zulässige Bauten – bleibt unverändert

§3 Baulinien – bleibt unverändert

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

- Pkte. a.) bis f.) bleiben unverändert
- Pkt. g.) entfällt und wird ersetzt durch

„Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf vom natürlichen Gelände max. 7,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.“
- Pkt. h.) entfällt und wird ersetzt durch

„Die Dachneigung muss zwischen 20 und 45 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.“
- Pkt. i.) bis l.) bleiben unverändert

§5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

Die Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.

B) GRUNDLAGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F.
- Stmk. Baugesetz 1995
- Stmk. Ortsbildgesetz 1977
- Landesentwicklungsprogramm 1977
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz LGBL. Nr. 27/2001
- Örtliches Entwicklungsprogramm der Gemeinde
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde
- Bebauungsplan 02 „Mally-Kögl-Schwarz-Gründe“

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Digitaler Katasterplan (DKM)
- Flächenwidmungsplan 4.0
- Bebauungsplan 02 - Mally-Kögl-Schwarz-Gründe

Besprechung:

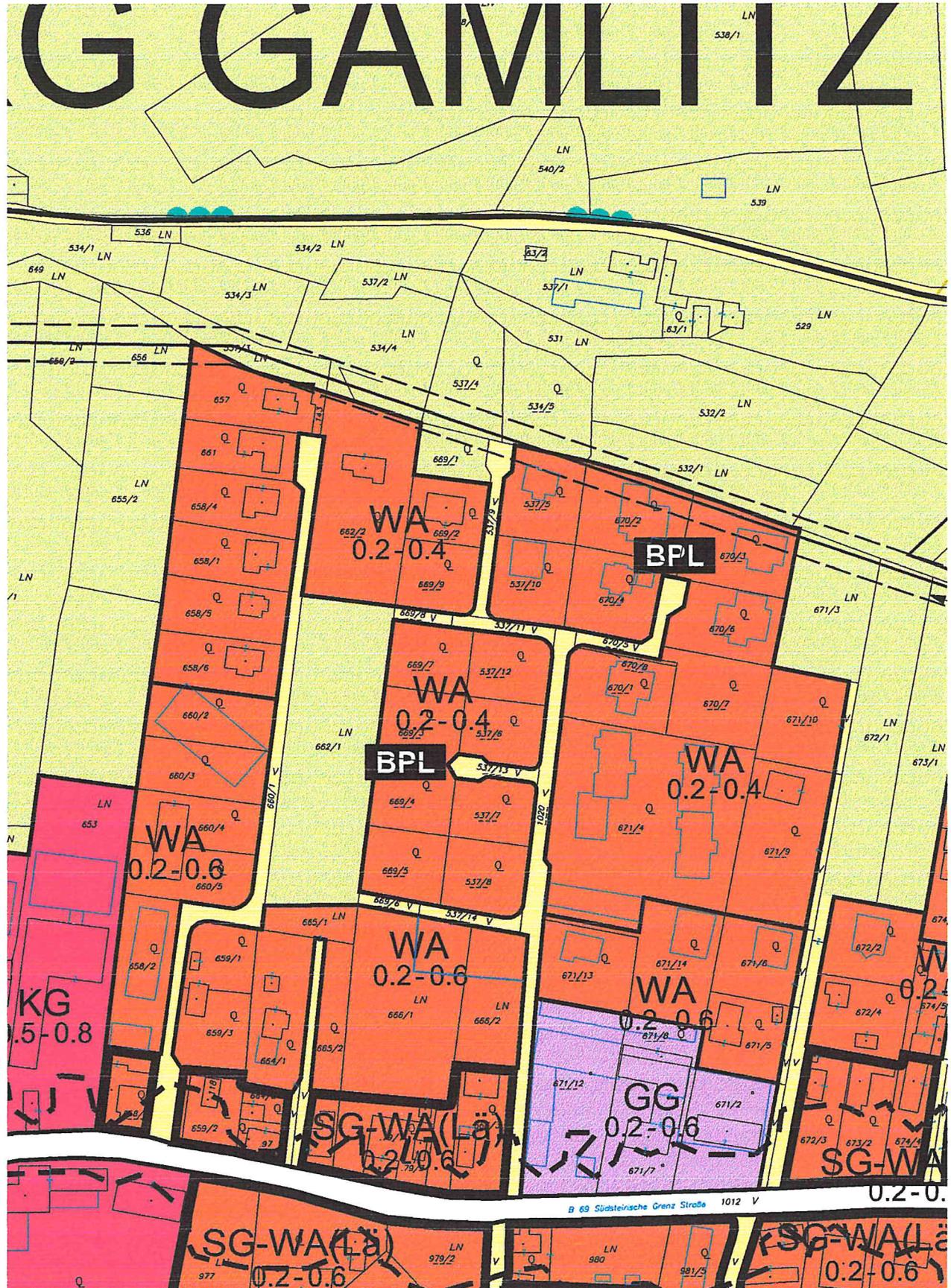
im: mehrfach 2006

mit: Bgm. Wratschko, Arch. DI. Nussmüller, und den Grundeigentümern

Weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, Gemeindevertretern etc.

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

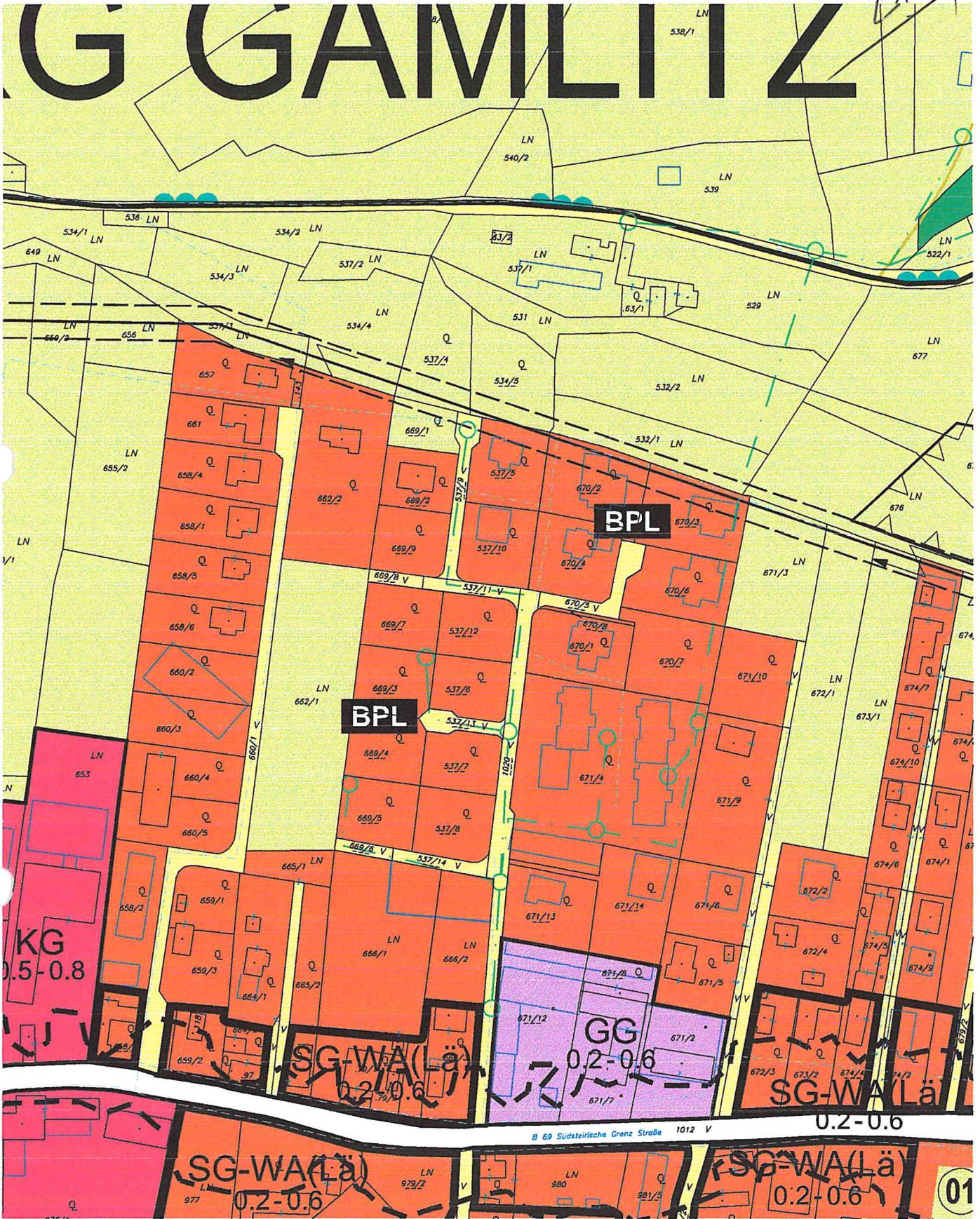
- Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 (Endbeschluss 06/04/2006, noch nicht rechtskräftig)



Marktgemeinde Gamlitz

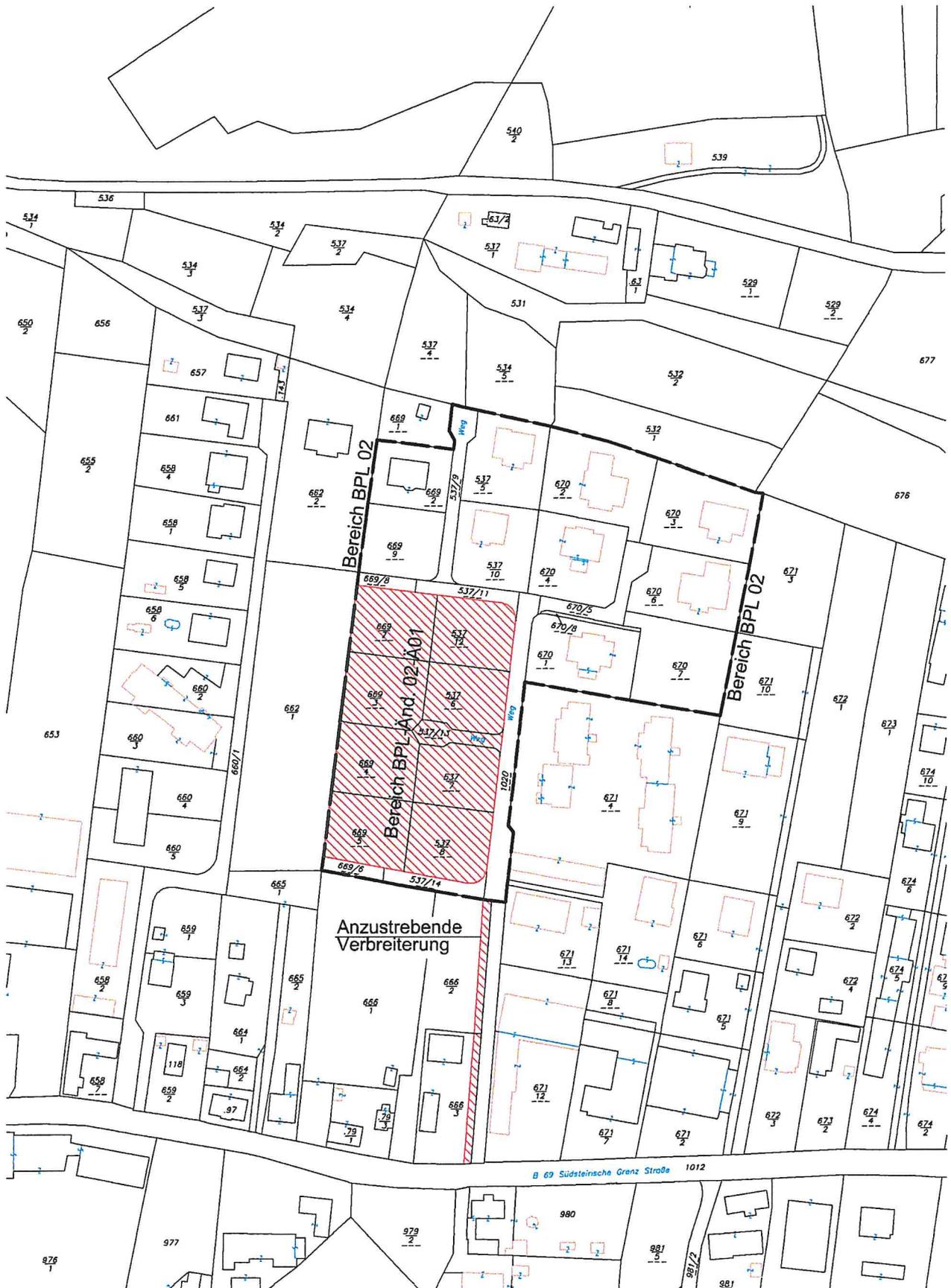
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

M.: 1:2.000



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0





Marktemeinde Gamlitz

Auszug aus dem Katasterplan

M.: 1:2000

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS
 AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2006-06-29

EINGABE: 666/3 666/2 666/1 665/1 665/2 671/12 671/13 671/4 671/9 671/10 671/3
 532/1 534/5 537/4 669/1 662/2 662/1 669/5 537/8 537/7 669/4 537/13 537/6
 669/3 669/7 537/12 669/8 537/11 670/1 670/7 670/5 670/8 670/6 670/4 670/3
 670/2 537/5 537/10 669/9 669/2 537/9

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
666/3		7018-25/4		*	1063	499/2004		390
			Baufl. (Gebäude)	T	216			
			Baufl. (begrünt)	T	847			
			Untere Hauptstraße 195					
666/2		7018-25/4	Landw. genutzt		1469	2/1991		101
666/1		7018-25/4			3521	499/2004		101
			Baufl. (Gebäude)	T	30			
			Baufl. (begrünt)	T	282			
			Landw. genutzt	T	3209			
665/1		7018-25/4			829	499/2003		658
			Landw. genutzt	T	468	368		
			Sonstige	T	361			
			(Straßenanlage)					
665/2		7018-25/4			964	499/2004		349
			Baufl. (Gebäude)	T	190			
			Baufl. (begrünt)	T	774			
			Untere Hauptstraße 164					
671/12	G	7018-25/4		*	2253	499/2004		567
			Baufl. (Gebäude)	T	771			
			Baufl. (befestigt)	T	1071			
			Baufl. (begrünt)	T	411			
671/13	G	7018-25/4		*	1046	499/2004		585
			Baufl. (Gebäude)	T	293			
			Baufl. (begrünt)	T	753			
			Rechbauer-Siedlung 324					
671/4	G	7018-25/4		*	4900	499/2004		622
			Baufl. (Gebäude)	T	1284			
			Baufl. (begrünt)	T	3616			
			Rechbauer-Siedlung 326					
			Rechbauer-Siedlung 327					
			Rechbauer-Siedlung 328					
			Rechbauer-Siedlung 329					
			Rechbauer-Siedlung 330					
671/9	G	7018-25/4		*	2000	499/2004		541
			Baufl. (Gebäude)	T	271			
			Baufl. (begrünt)	T	1548			
			Sonstige	T	181			
			(Straßenanlage)					
			Feldgasse 277					
671/10	G	7018-25/4		*	1153	499/2003		549
			Baufl. (begrünt)	T	1039			
			Sonstige	T	114			
			(Straßenanlage)					
671/3		7018-25/4	Landw. genutzt	*	1638	736	3/1981	337
532/1		7018-25/4	Landw. genutzt		1421		1/1994	692
534/5	G	7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	1233		1/1994	677
537/4	G	7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	1234		1/1994	605
669/1	G	7018-25/4		*	489	499/2004		605
			Baufl. (Gebäude)	T	22			
			Baufl. (begrünt)	T	467			

662/2	G 7018-25/4		*	2604	499/2004	538
		Baufl. (Gebäude)	T	197		
		Baufl. (begrünt)	T	2407		
		Emil-Gebell-Straße 303				
662/1	7018-25/4	Landw. genutzt		3547	1610	1/1994
669/5	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	792		1/1996
537/8	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	827		1/1996
537/7	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	714		1/1996
669/4	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	801		1/1996
537/13	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	214		1/1996
537/6	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	711		1/1996
669/3	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	798		1/1996
669/7	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	761		1/1996
537/12	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	754		1/1996
669/8	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	109		1/1996
537/11	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	202		1/1996
670/1	G 7018-25/4		*	1052	499/2004	670
		Baufl. (Gebäude)	T	215		
		Baufl. (begrünt)	T	837		
		Rechbauer-Siedlung 343				
670/7	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	1161	499/2003	688
670/5	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	363	16/1996	639
670/8	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	49	16/1996	50000
670/6	G 7018-25/4		*	1034	499/2004	645
		Baufl. (Gebäude)	T	270		
		Baufl. (begrünt)	T	764		
		Rechbauer-Siedlung 346				
670/4	G 7018-25/4		*	1046	499/2004	638
		Baufl. (Gebäude)	T	194		
		Baufl. (begrünt)	T	852		
		Rechbauer-Siedlung 345				
670/3	G 7018-25/4		*	1231	499/2004	632
		Baufl. (Gebäude)	T	196		
		Baufl. (begrünt)	T	1035		
		Rechbauer-Siedlung 348				
670/2	G 7018-25/4		*	1236	499/2004	657
		Baufl. (Gebäude)	T	269		
		Baufl. (begrünt)	T	967		
		Rechbauer-Siedlung 347				
537/5	G 7018-25/4		*	960	499/2004	677
		Baufl. (Gebäude)	T	183		
		Baufl. (begrünt)	T	777		
		Rechbauer-Siedlung 341				
537/10	G 7018-25/4		*	922	499/2004	665
		Baufl. (Gebäude)	T	148		
		Baufl. (begrünt)	T	774		
		Rechbauer-Siedlung 339				
669/9	G 7018-25/4	Baufl. (begrünt)	*	761	1/1996	605
669/2	G 7018-25/4		*	695	1/1996	605
		Baufl. (Gebäude)	T	149		
		Baufl. (begrünt)	T	546		
		Rechbauer-Siedlung 342				
537/9	G 7018-25/4	Sonstige (Weg)	*	394	1/1996	664

EZ	LNR	EIGENTÜMER			
101	2	ANTEIL: 1/2			
		Schimautz Josef			
		GEB: 1961-01-30	ADR: Gamlitz Josef-Zierer-Weg 288	8462	
	3	ANTEIL: 1/2			
		Schimautz Gabriele			
		GEB: 1964-12-25	ADR: Gamlitz Josef-Zierer-Weg 288	8462	
337	1	ANTEIL: 1/2			
		Christian Alois			
		GEB:	ADR: Kranach 45	8462	
	2	ANTEIL: 1/2			
		Christian Marianne			
		GEB:	ADR: Kranach 45	8462	
349	2	ANTEIL: 1/2			
		Hrastnik Siegfried			
		GEB: 1941-11-25	ADR: Eckberger-Weinstraße 94 Gamlitz	8462	
	3	ANTEIL: 1/2			
		Hrastnik Hedwig			
		GEB: 1959-01-11	ADR: Eckberger-Weinstraße 94 Gamlitz	8462	
390	4	ANTEIL: 1/2			
		Stoisser Hermann			
		GEB: 1970-08-04	ADR: Untere Hauptstraße 195 Gamlitz	8462	
	5	ANTEIL: 1/2			
		Stoisser Heike			
		GEB: 1977-05-01	ADR: Untere Hauptstraße 195 Gamlitz	8462	
538	1	ANTEIL: 1/1			
		Menguser Petrina			
		GEB: 1960-06-05	ADR: Emil-Gebell Straße 303 Gamlitz	8462	
541	1	ANTEIL: 1/2			
		Musger Josef			
		GEB: 1944-03-24	ADR: Feldgasse 277 Gamlitz	8462	
	2	ANTEIL: 1/2			
		Musger Maria			
		GEB: 1946-11-30	ADR: Feldgasse 277 Gamlitz	8462	
549	1	ANTEIL: 1/1			
		Schruckmayr Robert Dipl.-Ing.			
		GEB: 1975-03-04	ADR: Georg-Scherer-Straße 17 Saalfelden	4760	
567	1	ANTEIL: 1/1			
		Kögl Sylvia			
		GEB: 1964-02-21	ADR: Gamlitz 255	8462	
585	1	ANTEIL: 1/2			
		Korosec Karl			
		GEB: 1962-01-17	ADR: Rechbauersiedlung 324 Gamlitz	8462	
	2	ANTEIL: 1/2			
		Korosec Anna			
		GEB: 1964-12-23	ADR: Rechbauersiedlung 324 Gamlitz	8462	
605	1	ANTEIL: 1/1			
		Mally Erich			
		GEB: 1943-04-06	ADR: Ewitsch 40 Ehrenhausen	8461	
612	2	ANTEIL: 1/2			
		Mally Franz			
		GEB: 1945-02-20	ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz	8462	
	3	ANTEIL: 1/2			
		Mally Margarethe			
		GEB: 1951-07-12	ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz	8462	

632 1 ANTEIL: 1/2
 Kögl Norbert
 GEB: 1967-01-24 ADR: Rechbauer-Siedlung 348 Gamlitz 8462

2 ANTEIL: 1/2
 Kögl Monika
 GEB: 1969-11-30 ADR: Rechbauer-Siedlung 348 Gamlitz 8462

638 1 ANTEIL: 1/2
 Gerhold Günter
 GEB: 1960-03-06 ADR: Am Kinderwald 136 Gamlitz 8462

2 ANTEIL: 1/2
 Gerhold Annemarie
 GEB: 1958-07-03 ADR: Am Kinderwald 136 Gamlitz 8462

639 3 ANTEIL: 2/24
 Gerhold Günter
 GEB: 1960-03-06 ADR: Am Kinderwald 136 Gamlitz 8462

4 ANTEIL: 2/24
 Gerhold Annemarie
 GEB: 1958-07-03 ADR: Am Kinderwald 136 Gamlitz 8462

5 ANTEIL: 2/24
 Eder Hubert Dipl.-Ing.
 GEB: 1954-07-03 ADR: Retznei 34 8461

6 ANTEIL: 2/24
 Eder-Roth Heide Dr.
 GEB: 1958-02-27 ADR: Retznei 34 8461

7 ANTEIL: 2/24
 Kögl Andreas
 GEB: 1974-02-01 ADR: Obere Hauptstraße 47 Gamlitz 8462

8 ANTEIL: 2/24
 Kapun Manfred
 GEB: 1966-08-09 ADR: Marburgerstraße 24 Leibnitz 8430

9 ANTEIL: 2/24
 Kapun Silke
 GEB: 1966-05-21 ADR: Marburgerstraße 24 Leibnitz 8430

10 ANTEIL: 2/24
 Kögl Norbert
 GEB: 1967-01-24 ADR: Sulztal 40 Ehrenhausen 8461

11 ANTEIL: 2/24
 Kögl Monika
 GEB: 1969-11-30 ADR: Sulztal 40 Ehrenhausen 8461

12 ANTEIL: 6/24
 Vogt Josef
 GEB: 1949-03-11 ADR: Angererweg 8 Tulfes 6060

645 1 ANTEIL: 1/2
 Eder Hubert Dipl.-Ing.
 GEB: 1954-07-03 ADR: Retznei 34 8461

2 ANTEIL: 1/2
 Eder-Roth Heide Dr.
 GEB: 1958-02-27 ADR: Retznei 34 8461

657 1 ANTEIL: 1/3
 Kögl Karl
 GEB: 1933-11-07 ADR: Gamlitz 47 8462

2 ANTEIL: 1/3
 Kögl Hildegard
 GEB: 1943-04-03 ADR: Gamlitz 47 8462

3 ANTEIL: 1/3
 Kögl Andreas
 GEB: 1974-02-01 ADR: Obere Hauptstraße 47 Gamlitz 8462

658 1 ANTEIL: 1/1
 Menguser Petrina
 GEB: 1960-06-05 ADR: Emil-Gebell-Straße 303 Gamlitz 8462

660 5 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 6 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarethe
 GEB: 1951-07-12 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 664 5 ANTEIL: 4/18
 Riegelnegg Johann
 GEB: 1958-06-13 ADR: Steinbach 49 Gamlitz 8462
 8 ANTEIL: 6/18
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 9 ANTEIL: 6/18
 Mally Margarethe
 GEB: 1951-07-12 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 10 ANTEIL: 2/18
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 665 3 ANTEIL: 1/1
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 670 1 ANTEIL: 1/2
 Kapun Manfred
 GEB: 1966-08-09 ADR: Marburgerstraße 24 Leibnitz 8430
 2 ANTEIL: 1/2
 Kapun Silke
 GEB: 1966-05-21 ADR: Marburgerstraße 24 Leibnitz 8430
 677 1 ANTEIL: 1/1
 Riegelnegg Johann
 GEB: 1958-06-13 ADR: Steinbach 49 Gamlitz 8462
 680 1 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarethe
 GEB: 1951-07-12 ADR: Raiffeisenstraße 130 Gamlitz 8462
 688 1 ANTEIL: 1/1
 Vogt Josef
 GEB: 1949-03-11 ADR: Angererweg 8 Tulfes 6060
 692 1 ANTEIL: 1/1
 Gamser Josef
 GEB: 1957-03-04 ADR: Höhenstraße 356 Gamlitz 8462
 50000 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
 ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462
 GEBÜHR: EUR 9,52 ***** 2006-06-29 09:20,20087 1I ***** ZEILEN: 335
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 1,00
 Gesamtentgelt: EUR 10,52 zuzüglich 20% USt

Termine des Verfahrens:

Antrag auf Änderung am 08/06/2006

Besprechungen mit dem Gemeinderat,
dem Bauausschuss, Grundeigentümern und
dem planenden Architekten
(Arch. DI. Nussmüller) mehrfach im Mai/Juni 2006

Anhörung der Betroffenen
schriftliches Anhörungsverfahren von 07/07/2006

bis 24/07/2006

Im Rahmen des schriftlich durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde eine Einwendung eingebracht (näheres dazu siehe Anhang „Fachliche Stellungnahme zu den eingelangten Einwendungen“)

Gemeinderatsbeschluss am 25/08/2006

Kundmachung von 28/08/2006

bis 12/09/2006

Rechtskraft erlangt am 13/09/2006

Vorlage der Unterlagen in der FA13B am

Erlaubt

Termine des Verfahrens:

Antrag auf Änderung am 08/06/2006

Besprechungen mit dem Gemeinderat,
dem Bauausschuss, Grundeigentümern und
dem planenden Architekten
(Arch. DI. Nussmüller) mehrfach im Mai/Juni 2006

Anhörung der Betroffenen
schriftliches Anhörungsverfahren von
bis

Gemeinderatsbeschluss am

Kundmachung von
bis

Vorlage der Unterlagen in der FA13B sm

Rechtskraft erlangt am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Der von der Änderung betroffene Bereich wurde bereits im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 2.0 als Aufschließungsgebiet (Reines Wohngebiet) ausgewiesen. In der Folge wurde ein Bebauungsplan erstellt und vom Gemeinderat am 28/11/1994 beschlossen (Die Abgabe der Unterlagen in der Stmk. Landesregierung RA3/FA1b erfolgte am 09/12/1994). Im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 3.0 wurde der Gebietcharakter in die Kategorie Allgemeines Wohngebiet abgeändert. In diesem Zuge erfolgte auch die Anpassung der Bebauungsdichte an die abgeänderte Bebauungsdichteverordnung (Anhebung der unteren Bebauungsdichtegrenze von 0,1 auf 0,2; Gemeinderatsbeschluss erfolgte am 22/06/1999).

Die nördlichen Teilbereiche des Bebauungsplanareals wurden auch zum Großteil konsumiert. Dieser Bereich ist mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke sollen diesem Bestand folgend auch abgeschlossen werden, weshalb für diesen Bereich die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gültigkeit behalten sollen.

Für den südlichen, noch zur Gänze unbebauten Bereich wurde nunmehr ein Baukonzept in Zusammenhang mit dem an die B69 grenzenden, vollwertigen Bauland vorgelegt. Dieses Konzept sieht eine verdichtete Bauweise vor. Da die Marktgemeinde Gamlitz in den letzten 10 Jahren einen sehr starken Bevölkerungszuwachs erreichen konnte und dadurch verdichtete Bauweisen in zunehmenden Interesse stehen, soll nunmehr jener Bereich des Bebauungsplanareals auf das Konzept, verfasst von Arch. DI. Nussmüller- 8010 Graz, abgestimmt werden.

Aus fachlicher Sicht ist dazu festzuhalten, dass eine, dem Konzept zu entnehmende Bauweise im Ortsraum von Gamlitz zu befürworten ist. Die Abänderung der Gebäudehöhen bzw. Dachneigungen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Ortsraum. Vielmehr erfolgt eine Anpassung an die bestehende Baustruktur im näheren Umfeld (östlich des von der Änderung betroffenen Bereiches befindet sich ebenfalls eine Siedlung in verdichteter Bauweise mit 2 Vollgeschossen und einer der Änderung entsprechenden Dachneigung).

Hinweis:

Wie im Rechtsplan Nr.: R2 94 GA 02A festgelegt ist die Nord-Süd-Erschließung im Bebauungsplanbereich mit 6,0m auszuführen. Da aber der erste Teil dieser Erschließungsstraße (von der Einfahrt über die B69 bis zum Beginn des Bebauungsplanareals) auf einer Länge von ca. 100m im vollwertigen Bauland liegt, kann für diesen Bereich die Straßenbreite nicht verordnet werden. Dass bei einer Gesamterschließung bzw. -bebauung der Baulandflächen eine sinnvolle Zufahrtsbreite hergestellt wird, wurde im Zuge der Bebauungsplanung bzw. bei diversen Bauverhandlungen mehrfach besprochen.

In der Natur betrachtet ließe sich das Zufahrtsproblem folgender Maßen lösen:

- Westlich der bestehenden Zufahrt (Straßenbreite 3,30m + Gehsteig mit einer Breite von 1,2m) befindet sich eine private Zufahrt mit Servitutsrecht (für landwirtschaftliche Nutzung) über das Grst. 666/3 auf das Grst. 666/2. Zu den östlich angrenzenden Gebäuden ist von der Erschließungsstraße noch ein Abstand von ca. 1,80 gegeben.
- Wenn diese Zufahrt aufgegeben und an dessen Stelle die Zufahrtsstraße um ca. 2,0m verbreitert würde (siehe auch Auszug aus dem Katasterplan), könnte der Einfahrtsbereich auf 6,0m (5,0m Straße und je 0,5m Bankett) verbreitert, sowie ein Gehsteig mit einer Breite von ca. 1,50m an der Westseite geschaffen werden.
- Der Besitzer von Grst. 666/3 hätte den Vorteil keinen Servitutsweg über sein Grst. zulassen zu müssen und damit verbunden auch einen Flächengewinn für sein Grundstück.
- Der Besitzer von Grst. 666/2 könnte auf dieses Grst. über die neue, einheitliche Erschließung zufahren.
- Durch die neue Straßenbreite inkl. Gehsteig ist eine langfristig sinnvolle Erschließung der Wohnbebauung sicher gestellt.

Graz,am

.....
Architekt

RECHTSGÜLTIGE VERORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 02-MALLY-KÖGL-SCHWARZ
(GESCANNT)

A

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 02 "Mally-Kögel-Gründe") 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. 669/2, 669/3, 669/4, 669/5
669/6, 537/5, 537/6, 537/7, 537/8, 537/9,
670/1, 670/2, 670/3, 670/4 u. 670/5

Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr. R2 94 GA 02A 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 "Reines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,1 - 0,4 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenz- u. Baufluchtlinien festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien 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 eingetragenen Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte muß zwischen 0,1 u. 0,4 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R2 94 GA 02A festgelegt.
- d) Die Abstände der Baugrenz- u. Baufluchtlinien von der Erschließungsstraße bzw. vom Rad- u. Gehweg sind im Rechtsplan erfaßt.
- e) Die Wohnstraßen müssen eine Gesamtbreite von mind. 6,5 bzw. 5,0 M lt. Rechtsplan haben.
- f) Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind lt. Rechts- u. Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von O nach W).

- g) Die Traufenhöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Hanglage) max. 5,5 M 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 Ausnahme lt. h) ein kleinformatiges, rotes Ziegelmaterial zu verwenden.
- j) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- k) Stützmauern dürfen max. 80 cm 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.

§5 Korrektur des FlWPL. 2.0

Das Grundstück Nr. 669/1 in der Nordwestecke des Aufschließungsgebietes für WR wird aufgrund der Gegebenheit in der Natur und der Tatsache, daß es mit einem untergeordnetem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut ist bei der Revision 3.0 wieder als Freiland ausgewiesen (Fehlerkorrektur des FlWPL. 2.0).

§6 Inkrafttreten

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

*ab hier
nach Entwurf*

ANHANG:

FACHLICHE STELLUNGNAHME ZU DEN EINGELANGTEN EINWENDUNGEN:

Im Rahmen des schriftlichen Anhörungsverfahrens wurde 1 Einwendung eingebracht, zu der folgende fachliche Stellungnahme durch den örtlichen Raumplaner abgegeben wurde (siehe umliegende Seite):



An das
Marktgemeindeamt Gamlitz

8462 GAMLITZ

Graz, am 18.08.2006

BETRIFFT: BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MALLY-KÖGL-SCHWARZ“

Fachliche Stellungnahme zu den vorgebrachten Einsprüchen, welche im Zuge des schriftlichen Anhörungsverfahrens zeitgerecht eingebracht wurden.

BEFUND:

→ Bebauungsplanänderung 02-Ä01 „Mally-Kögl-Schwarz-Gründe“

→ Änderungspunkte lt. Verordnung § 4 Pkt. g und h:

*Pkt. g.) entfällt und wird ersetzt durch
„Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf vom natürlichen Gelände max. 7,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.“*

*Pkt. h.) entfällt und wird ersetzt durch
„Die Dachneigung muss zwischen 20 und 45 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.“*

→ Zeitgerecht eingebrachte Einsprüche:

- Der Einspruch vom ??? (Eingangsstempel der Marktgemeinde Gamlitz vom 21/07/2006) mit insgesamt 24 Unterschriften bezieht sich auf die Anordnung der Parkplätze und die damit zu erwartenden Belästigungen durch:
 - Feinstaub,
 - Abgase,
 - Motorlärm,
 - Autolicht,
 - Zuschlagen der Autotüren

FACHLICHE BEURTEILUNG UND EMPFEHLUNG FÜR DEN GEMEINDERAT:

Die vorgebrachten Einsprüche lt. dem Schreiben (Eingangsstempel der Gemeinde vom 21/07/2006) **sollten zurückgewiesen werden**, da durch die Änderung der Punkte g (Gebäudehöhe) und h (Dachneigung) keine geänderten Voraussetzungen betreffend der vorgebrachten Einspruchspunkte gegeben sind.

Ergänzend wird festgehalten, dass die zulässige Bebauungsdichte von (0,1 – alt) 0,2 bis 0,4 unverändert bleibt.

Hinweis für die Baubehörde:

Sollten die Einsprüche in gleicher oder ähnlicher Form auch im Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden, so müssen diese Einspruchspunkte natürlich behandelt werden.

Mit freundlichen Grüßen



ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement

WEG Rechbauersiedlung

Rechbauersiedlung 326-330
A - 8462 G a m l i t z

Marktgemeinde

Obere Hauptstrasse 3
 8462 G a m l i t z



Ggst: Bchauungsplanänderung 02-Ä01
„Mally-Kögl-Schwarz-Gründe“

Wir, die Unterzeichneten, erheben innerhalb offener Frist

E I N S P R U C H

gegen die Anordnung der vorgeschenen Parkplätze auf den „Mally-Kögl-Schwarz-Gründen“

Begründung: Wir fordern eine Sicht- und Schallschutzmauer die zur Strasse Nr. 1020 ausgerichtet ist und die Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen über die o.g. Gründe führt. Dies deshalb, da unsere Schlaf- bzw. Wohnräume, sowie alle Terrassen und Gärten südwestlich ausgerichtet sind.

Bei der Ausrichtung der Parkplätze wie geplant, entstehen für uns Belästigungen durch

- Feinstaubbelastung
- Abgase
- Motorlärm
- Autolicht
- Zuschlagen der Autotüren
- VERKEHRSSITUATION IN DER RECHBAUER-
SIEDLUNG ?

ALL UENNER

PRALL Johannes

HEINER Norbert

RIEDL BARBARA



rich norbert