

BEBAUUNGSPLANUNG 04

GEMEINDE :

Gamlitz, am

BEBAUUNGSPLANUNG
GEMEINDE GAMLITZ

- A) VERORDNUNGSTEIL
- B) GRUNDLAGE
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

	Seite
Verordnungsteil	4
Grundlagen	7
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis	14
Fotos	17
Allgemeine Erläuterungen	20

A)

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am 26. Nov. 1996 einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 04 "Probst-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.: 186, 187/3 (teilweise) und 184/1 (teilweise) Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr R1 96 GA 02 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

Der Gestaltungsplan bzw. das Gestaltungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr. R1 96 GA 03 M.: 1:500).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gamlitz 2.00, genehmigt von der Stmk. LR am 25/05/1994 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 Linien begrenzten Flächen errichtet werden, ausgenommen davon sind unterirdische Bauten, untergeordnete Bauten wie Vorbauten, Windfänge, Balkone, Wintergärten und Nebengebäude.

§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 0,2 und 0,4 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschößanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R1 96 GA 02 festgelegt.
- d) Die Abstände der Baugrenzlinien von der Erschließungsstraße bzw. vom Rad- u. Gehweg sind im Rechtsplan erfaßt.
- e) Die Wohnstraße muß eine Gesamtbreite von mind. 5,00 M haben, im Platzbereich ist eine Mindestbreite von 6,00 M zuzüglich eines mind. 2,00 M breiten Autoabstellstreifens vorzusehen.
- f) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von SW nach NO).
- g) Die Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Hanglage) vom natürlichen Gelände max. 5,50 M talseitig betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) der Stmk. BO 95).
- h) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen.
- i) Die Dachneigung muß zwischen 46 und 48 Grad betragen ausgenommen sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- j) Als Dachdeckungsmaterial ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rotes Ziegelmaterial zu verwenden.
- k) Bei Vorbauten mit Satteldach (Dachneigung wie beim Hauptdach) muß der First mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- l) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, daß keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
 - Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
 - Versickerung auf eigenem Grund.
 - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- m) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- n) Stützmauern und Einfriedungen dürfen max. 100cm hoch vom angrenzenden Gelände- bzw. Straßenniveau errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche) und müssen mit einheimischen Kletterpflanzen bewachsen werden.
- o) Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.

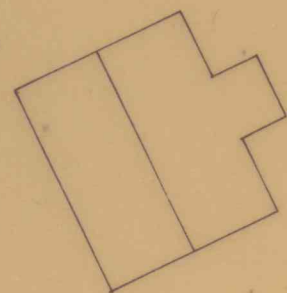
- p) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- q) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

§5 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

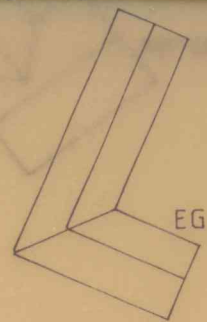
.....
Der Bürgermeister



WR
0,1 - 0,3

$\frac{176}{3}$

$\frac{187}{2}$



WA
0,1 - 0,3

$\frac{181}{1}$

180

BEST. KANAL

950 WEG

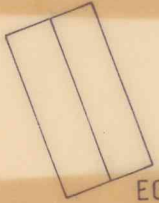


MÜLL

10% GEFÄLLE

WOHNSTRASSE

EG+DG



EG

$\frac{183}{4}$

$\pm 0,00$

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,4
1+DG	o

BRINGUNGSWEG

GEH- u. RADWEG

-16,28

$\frac{181}{2}$

-20,21

951 WEG

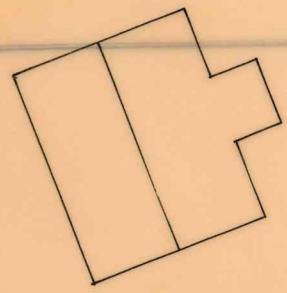
I1
0,1-0,3

2,00

VORBEHALTSFLÄCHE

5,00

ZUFAHRT FÜR
GRUNDSTÜCK
NR. 181 / 2



WR

0,1 - 0,3

$\frac{176}{3}$

$\frac{187}{2}$

$\frac{177}{1}$

EG+DG

BEST. KANAL

-10,83

180

$\frac{181}{1}$

WA

0,1 - 0,3

EG+DG

EG

BEST. KANAL

EG+DG

$\frac{183}{4}$

EG

$\frac{181}{2}$

$\frac{182}{1}$

I1

0,1-0,3

951 WEG

GEH- u. RADWEG

-16,28

-20,21

SEFLACHE

WOHNSTRASSE

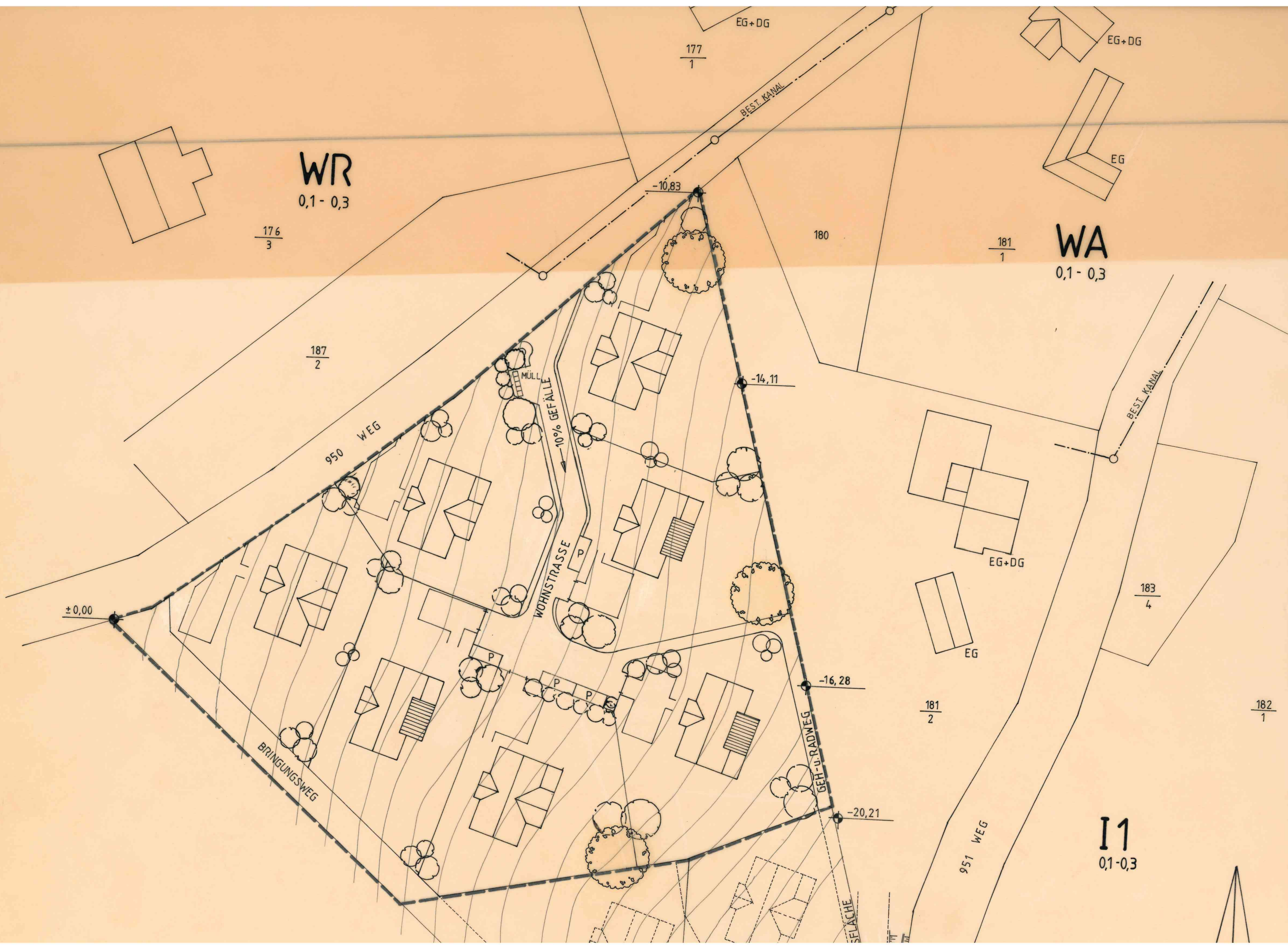
MÜLL

10% GEFÄLLE

BRINGUNGSWEG

950 WEG

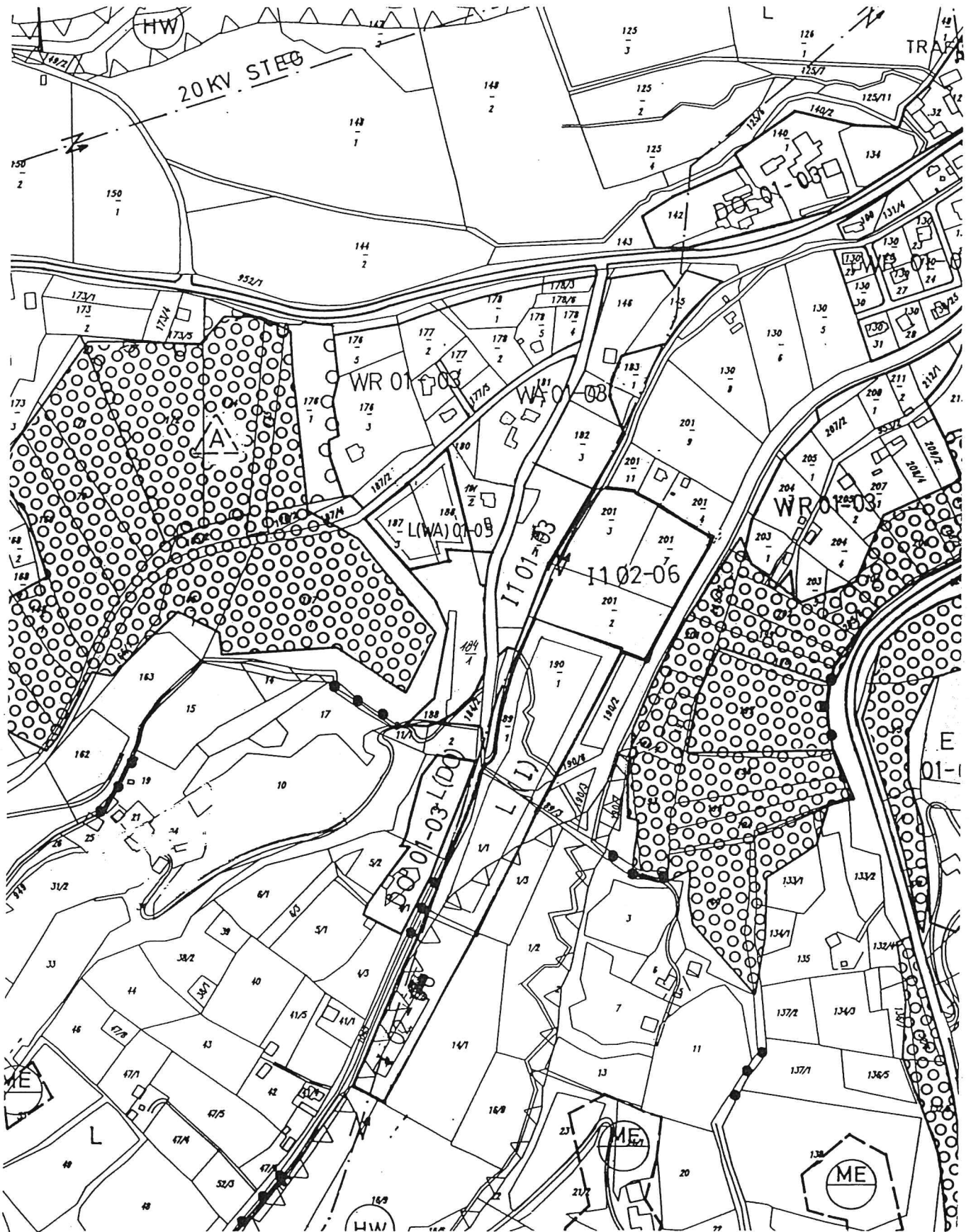
±0,00



B)

GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Gamlitz
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Bestandsplan vom 01/10/1996 M 1:1000
Bestands- u. Geländegrobaufnahme (kein Vermessungsplan) des Bebauungsplanbereiches und der Umgebung für grundsätzliche Gestaltungsüberlegungen verfaßt von Arch. Dipl.-Ing. Krasser.
4. Lageplan über die Teilung von Grundstücken vom 19/04/1989, GZ.: 759/89
Zivilingenieursbüro
Dipl.-Ing. Dieter Irgang
Kadagasse 17
A - 8430 Leibnitz
5. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
6. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
7. Abwasserbeseitigungsplan
8. Fotos
9. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)



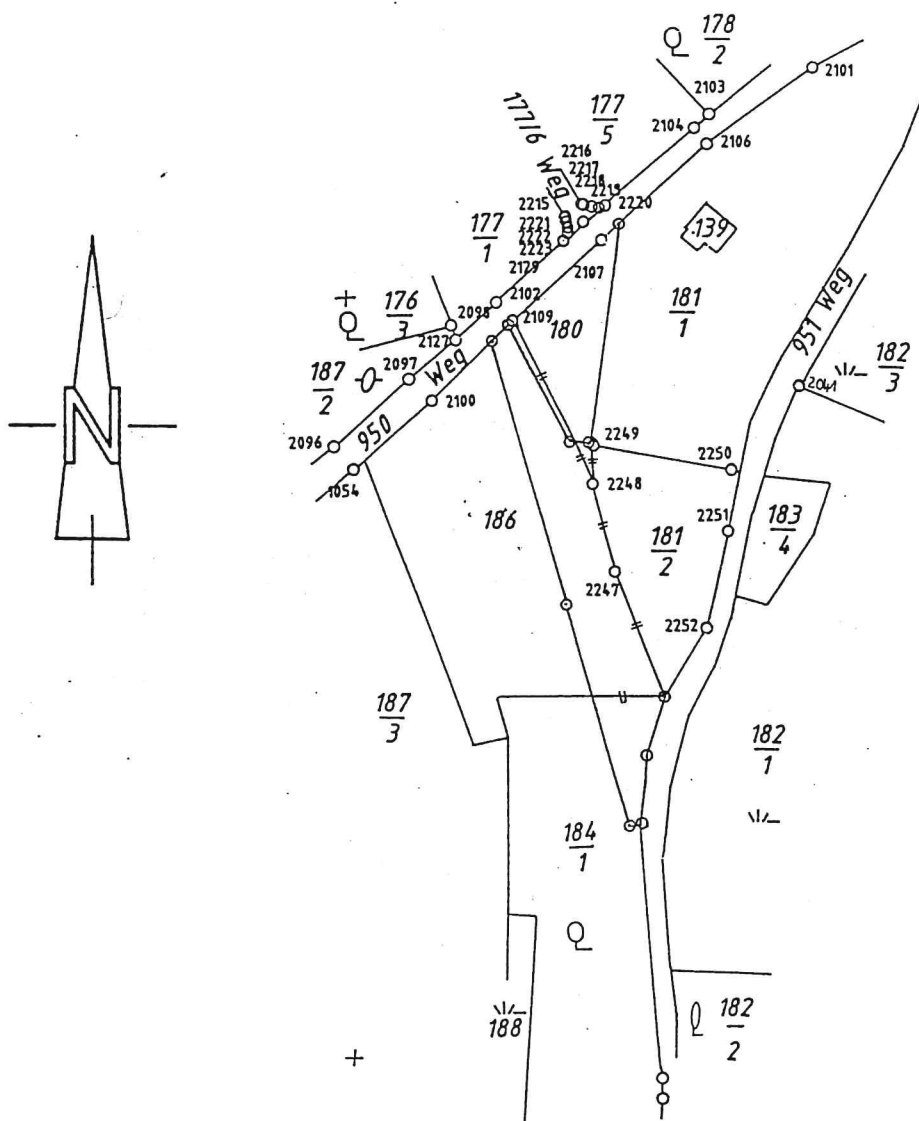
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
M 1:5000



Auszug aus dem Übersichtsplan - Verkehr
M 1:5000

K A T A S T E R K O P I E

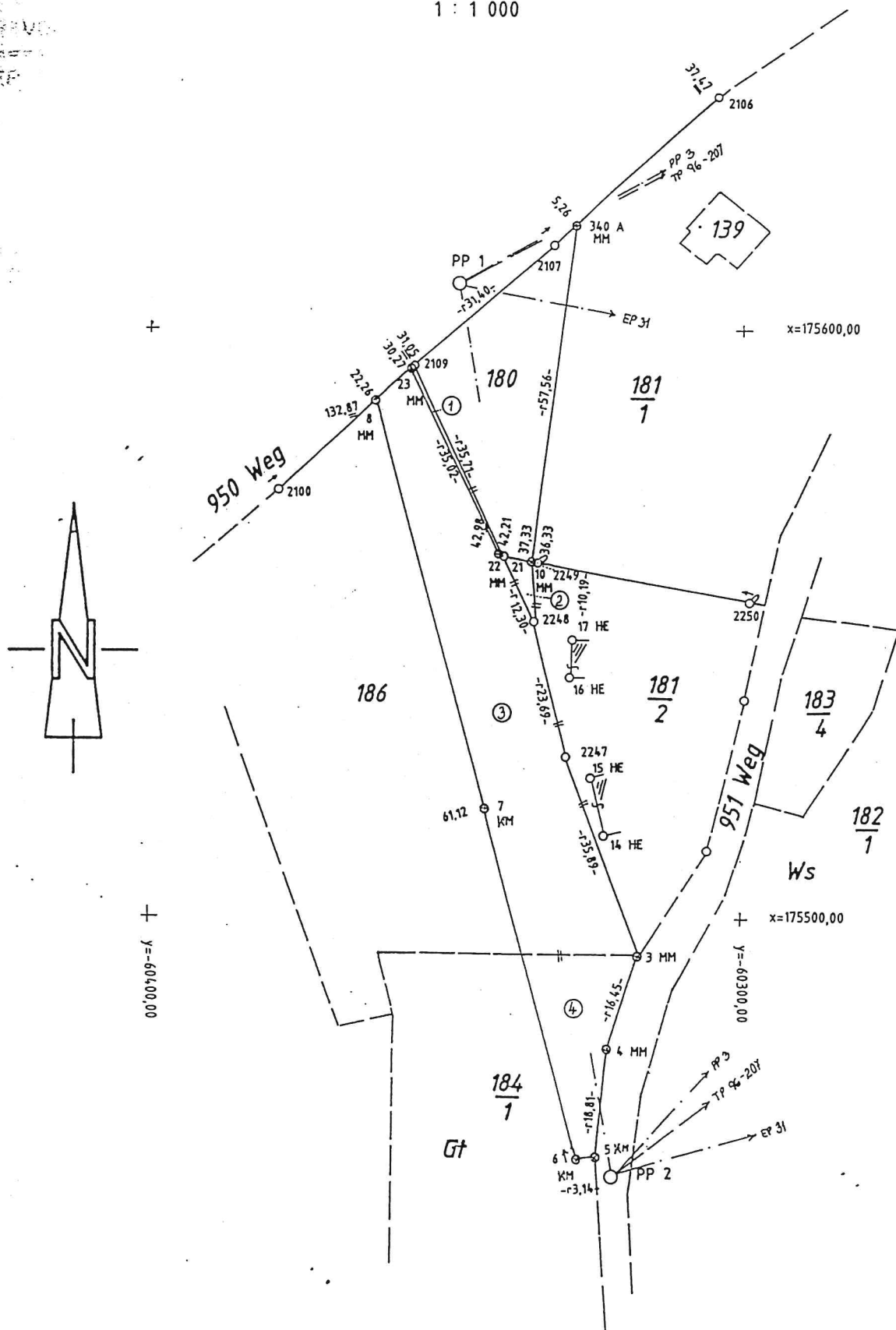
1 : 2000

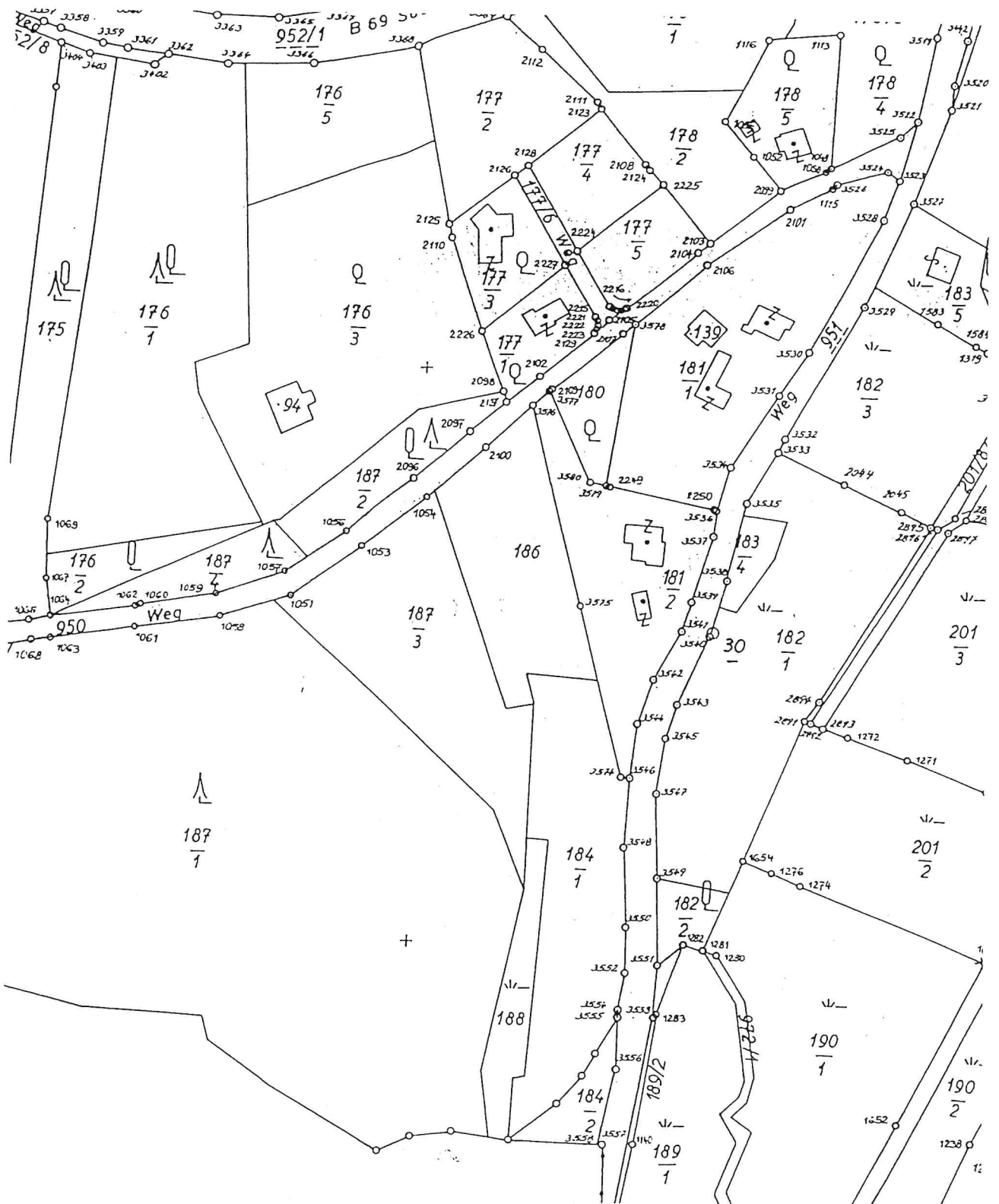


N A T U R A U F N A H M E

KG.: Gamlitz

1 : 1 000





Auszug aus dem Katasterplan
M 1:2000

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

NUMERIERUNG: getrennt

KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

***** 1996-11-07

EINGABE: 187/3 186 181/2 181/1 180 951 950 187/2 177/1 176/3 184/1 188 182/1

187/4 187/1 183/4 182/1

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
187/3		6918-40	Landw. genutzt	4390	1384	200/94	66173	1
186		6918-40	Landw. genutzt	2567	1102	6/91	66173	1
181/2		6918-40	*	3355		3/91		469
			Baufl.(Gebäude)	T 203				
			Landw. genutzt	T 3152				
			Steinbachstr. 63					
181/1		6918-40		4739		3/91		343
			Baufl.(Gebäude)	T 265				
			Landw. genutzt	T 4474	1925			
180		6918-40	Landw. genutzt	* 794	344	200/94		616
951	G	6918-40	Sonstige (Weg)	* 4626		3/91		50000
950		6918-40	Sonstige (Weg)	* 6326		3/91		50000
187/2		6918-40	Wald	1327		200/94	66173	1
177/1		6918-40	*	1000		500/90		521
			Baufl.(Gebäude)	T 104				
			Landw. genutzt	T 896				
			Sernauer Str. 283					
176/3		6918-40	Landw. genutzt	8023	3020	7/79		213
184/1		6918-40	Landw. genutzt	4348	1505	200/94	66173	1
188		6918-40	Landw. genutzt	993	320	200/94	66173	1
182/1		6918-40	Landw. genutzt	7371	2335	3/91		39
187/4		6918-40	Wald	1058		12/79	66173	1
187/1		6918-40	Wald	25991		200/94	66173	1
183/4		6918-40	Landw. genutzt	428		3/91		39
182/1		6918-40	Landw. genutzt	7371	2335	3/91		39

EZ LNR EIGENTÜMER

39 3 ANTEIL: 1/1

Grabner Alois Hermann

GEB: 1954-06-14 ADR: Steinbach 78 Gamlitz 8462

213 2 ANTEIL: 1/2

Graf Erich

GEB: 1942-04-03 ADR: Packer-Str. 8 8570

3 ANTEIL: 1/2

Graf Hertha

GEB: 1944-01-19 ADR: Packer-Str. 8 8570

343 1 ANTEIL: 1/2

Markowitsch Franz

GEB: 1934 ADR: Gamlitz 176 8462

2 ANTEIL: 1/2

Markowitsch Rosa

GEB: 1938 ADR: Gamlitz 176 8462

469 1 ANTEIL: 1/2

Reiner Peter

GEB: 1946-10-15 ADR: Steinbach 5 8462

2 ANTEIL: 1/2

Reiner Johanna

GEB: 1948-06-01 ADR: Steinbach 5 8462

521 1 ANTEIL: 1/1

Gollob Erich

GEB: 1956-03-12 ADR: Gamlitz 121 8462

616 1 ANTEIL: 1/1

Gollob Erich

GEB: 1956-03-12 ADR: Gamlitz 283 8462

50000 1 ANTEIL: 1/1

Öffentliches Gut (Straßen und Wege)

ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462

1 KATASTRALGEMEINDE 66173 Sernau

1 ANTEIL: 1/2

Probst Josef

GEB: 1928-07-21 ADR: Sernau 1 8462

2 ANTEIL: 1/2

Probst Rosa

GEB: 1928-08-26 ADR: Sernau 1 8462

***** FORMAT 2 A4 ***

Übersicht :

Lage:

Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz 66114

Grst.Nr.: 186, 187/3 (teilweise) und 184/1 (teilweise infolge
Baulandbereinigung)

Einlagezahl: 1

Gesamtfläche: ca. 6.097 M2

abzüglich ca. 440 M2 Straßenanteil (Wohnstraßen, Parkierung)

abzüglich ca. 110 M2 Geh- und Radweg

abzüglich ca. 20 M2 Müllsammelstelle

abzüglich ca. (330 M2) Bringungsweg (wird bei der nächsten
Fl.WPL.-Revision als
Freiland ausgewiesen)

Zur Verfügung stehende Baufläche daher:

ca. 5.197 M2

C

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. Verfahrensabwicklung

Gemeinde: Gamlitz
KG Gamlitz

Bebauungsplanung 04

Betrifft:	Grst. Nr.	186	ca.	2.567 M2
	Grst. Nr.	187/3 (teilw.)	ca.	3.400 M2
	<u>Grst. Nr.</u>	<u>184/1 (teilw.)</u>	<u>ca.</u>	<u>130 M2</u>
	<u>Gesamt</u>		<u>ca.</u>	<u>6.097 M2</u>

Termine des Verfahrens:

Besprechung mit:	Hrn. Probst,	}	am.....	17/09/1996
	Bgm. Wratschko			11/10/1996
	und Nachbar			30/10/1996

Gemeinderatsbeschluß
(Auflage des Entwurfes) am.....

Kundmachung der Auflage von.....

bis.....

Gemeinderatsbeschluß über
Einwendungen und Änderungen am.....

Gemeinderatsbeschluß des
Bebauungsplanes am.....

Kundmachung am.....

Rechtskraft erlangt am.....

2. Allgemeine Beschreibung:

Die Grundstücke liegen im westlichen Randbereich von Gamlitz und sind zum Großteil von unbebauten Grundstücken umgeben.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

Norden - Gemeindestraße Grst. Nr.: 950

Osten - Allgemeines Wohngebiet

Süden - Freiland

Westen - Freiland

Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich um Hanggrundstücke mit einer zum Teil starken Neigung von NW nach SO.

Die Zufahrt erfolgt an der Nordseite über die Gemeindestraße Grst. Nr.: 950.

Die Innenerschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Wohnstraße.

Eine Fuß- und Radwegverbindung von der Nordseite des Planungsareals in Richtung Süden zur Gemeindestraße Grst. Nr.: 951 wird vor allem in Bezug auf eine etwaige Erweiterung des Wohngebietes nach Süden bzw. Südwesten als sinnvoll erachtet.

Die Abwasserbeseitigung hat über einen noch zu errichtenden Abwasserkanal zu erfolgen.

Meteorgewässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke über Regenwasserkanalisation abzuführen, oder auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln.

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

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 2.00 (Verordnung der Gemeinde vom 25/05/94) ist die genannte Fläche als „Aufschließungsgebiet“ für Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

In Anpassung an das Stmk. ROG idgF. und dem Bestreben einen größeren Planungsspielraum für die gegenständlichen Grundstücke zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt.

Die angrenzenden Grundstücke an der Nord- u. Ostseite sind mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und zum Teil mit untergeordneten Wirtschaftsgebäuden, bebaut. Die Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien der bestehenden Gebäude sind ebenfalls sehr unterschiedlich. An die Westseite des Planungsareals grenzt ein Wald, an der Südseite südlich der Gemeindestraße Grst. Nr.: 951 befindet sich lt. gültigem Flächenwidmungsplan 2.00 ein Industriegebiet (I1; 0,1-0,3 bzw. 0,2-0,6).

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken handelt sich um eine schöne Hanglage, die sich sehr gut für die Errichtung von Ein - bzw. Zweifamilienwohnhäusern eignet. Auf grund des Bedarfes an Grundstücksflächen für den Ein - bzw. Zweifamilienwohnhausbau, sowie auf Wunsch der Gemeinde werden daher die Grundstücksgrößen so gewählt, daß nur eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern möglich ist.

Besonderes Augenmerkmal ist jedoch darauf zu legen, daß durch die Baumaßnahmen das natürliche Gelände (gesamte Hangsituation) weitgehendst erhalten bleibt und daß durch die Straßenführung einerseits möglichst geringe Steigungen, sowie möglichst geringe Geländeinschnitte und Geländeanschlüpfungen erforderlich sind.

Durch die Vorgabe von Gebäudehöhen, der einheitlichen Dachneigung, des annähernd einheitlichen Deckungsmaterials (kleinformatiges, rotes Ziegelmateriel), sowie der vorgegebenen Firstrichtungen soll eine gewisse, optische Einheit erreicht werden.

Besprechung mit dem Anrainer Hrn. Peter Reiner:

Lt. Aussage von Hrn. Peter Reiner (Grst. Nr.: 181/2) wurden im Bereich der Grundstücke Nr.:186, 184/1 und 187/3 Drainageleitungen für die Ableitung der Hangwässer verlegt. Ein Teil des Drainagewassers wird in eine Zisterne (aufgelassener Brunnen) von Hrn. Peter Reiner eingeleitet.

Lt. Besprechung am 30/10/1996 wäre Hr. Reiner daran interessiert, daß eventuell weiterhin Drainagewasser in seine Zisterne geleitet wird, ist jedoch auch damit einverstanden, wenn eine andere Ableitung erfolgt. Sollten neue Drainageleitungen in seine Zisterne eingeleitet werden, so darf jedoch die Zuflußmenge nicht größer sein als die bisherige.

Eine entsprechende Planung bzw. Ausführung muß mit Hrn. Reiner vor Baubeginn besprochen und fachlich von einem Befugten geprüft werden.

3. Rechtliche Grundlage:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gamlitz sowie auf den Gemeinderatsbeschluß vom --/--/---- über die Erstellung eines Bebauungsplanes für die vorliegenden Grundstücke.

4. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen 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 die bestehenden Gebäudehöhen, sowie das angrenzende Freiland.
- c.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen einer neuen Wohnstraßen mit Anbindung an die bestehende Gemeindestraße.
- d.) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-Ost-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- und Fußgängernetzes.
- f.) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßen etc.) und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

Graz, am

Gamlitz, am

.....
Architekt

.....
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister