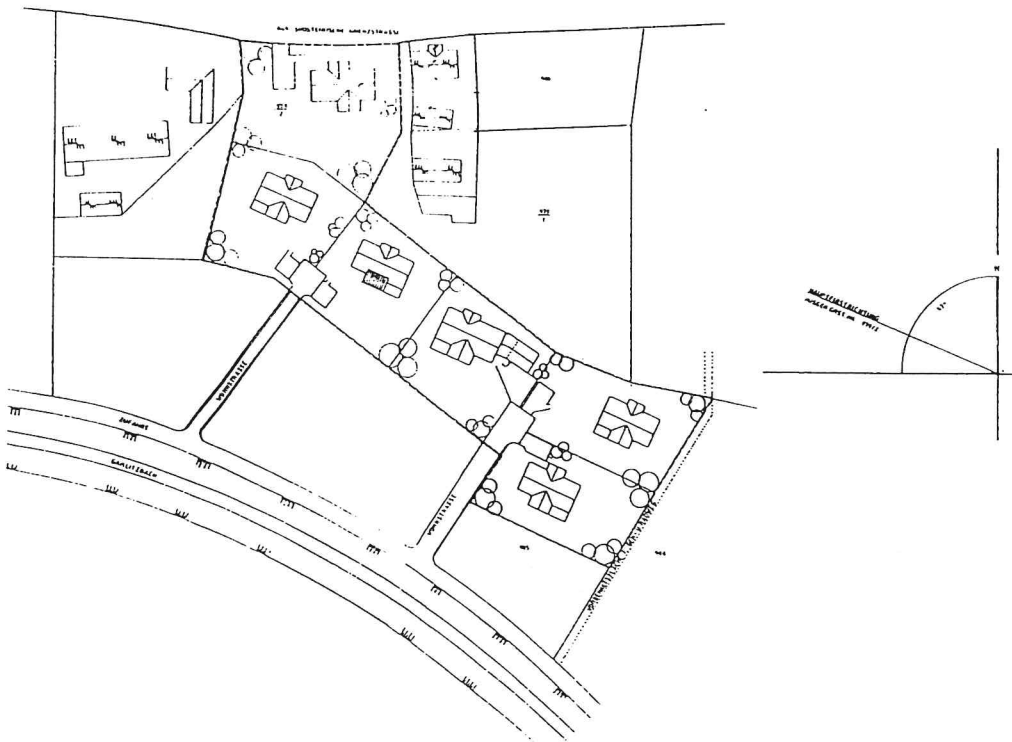


ÖRTLICHE RAUMORDNUNG GAMLITZ

BEBAUUNGSPLANUNG 05 TEILBEBAUUNGSPLAN

“Mally - Lirzer - Gründe“



VERFASSER :



Zl.: 97/18

GEMEINDE :



Graz, am 02/12/97

[Handwritten signature]

Gamlitz, am 2.12.1997

BEBAUUNGSPLANUNG 05

TEILBEBAUUNGSPLAN

Gamlitz, am

BEBAUUNGSPLANUNG
GEMEINDE GAMLITZ

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

	Seite
Verordnungsteil	4
Grundlagen	7
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis	13
Fotos	15
Allgemeine Erläuterungen	17
Beilagen	21
Plan Nr.: R1 97 GA 02 - Rechtsplan	22
Plan Nr.: R1 97 GA 03 - Gestaltungsplan	23

A)

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 05 "Mally-Lirzer-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.: 978 (teilweise), 979/2 und 985 (teilweise) Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr R1 97 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 97 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 (Die letzte Flächenwidmungsplanänderung 2.05
GZ.: 03-10.10 G 33-97/28 erlangte am 04/06/1997 Rechtskraft), als
Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen
Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 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 0,6 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschößanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R1 97 GA 02 festgelegt.
- d) Die Wohnstraße muß eine Gesamtbreite von mind. 4,50 M bzw. 6,00 M haben.
- e) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO, bzw. im Bereich der B 69 parallel zum Straßenverlauf).
- f) Die Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Hanglage) vom natürlichen Gelände max. 5,00 M talseitig betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) der Stmk. BO 95).
- g) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf im südlichen Bereich max. 8,50 M, bei dem Grundstück an der B69 max. 10,00 M betragen.
- h) Die Dachneigung muß zwischen 46 und 48 Grad betragen ausgenommen sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- i) Als Dachdeckungsmaterial ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rotes Ziegelmateriel zu verwenden.
- j) Bei Vorbauten mit Satteldach (Dachneigung wie beim Hauptdach) muß der First mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- k) 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.
- l) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- m) 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.
- n) Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.
- o) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.

- p) Grundsätzlich sollten sowenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

§5 Aufhebung von L (WA)

Aufhebung des „Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet“ für den nordwestlichen Teil des Grst. Nr. 978 im direkten Anschluß an das landwirtschaftlich genutzte Hofareal (Grst. Nr. 978), da alle Aufschließungsvoraussetzungen gegeben sind und ein Bebauungsplan für diesen Bereich somit nicht erforderlich ist.

§5 Inkrafttreten

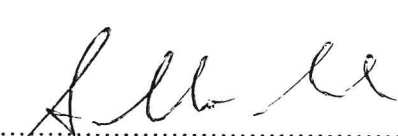
Der Bebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

Absichtserklärung des Gemeinderates:

Bei der Fl.WPl.-Revision 3.0 wird der südliche Teil des Aufschließungsbereiches für „Allgemeines Wohngebiet (Grst. Nr. 978 und Grst. Nr. 985) als „Freiland (Obstgarten)“ ausgewiesen werden.

Für den Gemeinderat




.....
Der Bürgermeister

- p) Grundsätzlich sollten sowenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

§5 Aufhebung von L (WA)

Aufhebung des „Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet“ für den nordwestlichen Teil des Grst. Nr. 978 im direkten Anschluß an das landwirtschaftlich genutzte Hofareal (Grst. Nr. 978), da alle Aufschließungsvoraussetzungen gegeben sind und ein Bebauungsplan für diesen Bereich somit nicht erforderlich ist.

§5 Inkrafttreten

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

Absichtserklärung des Gemeinderates:

Bei der Fl.WPl.-Revision 3.0 wird der südliche Teil des Aufschließungsbereiches für „Allgemeines Wohngebiet (Grst. Nr. 978 und Grst. Nr. 985) als „Freiland (Obstgarten)“ ausgewiesen werden.

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

GEWÄSSER

KANAL GEPLANT

ELEKTROLEITUNG

AUSBLICK

NUMMER D. GEBIETES

BEBAUUNGSGRAD

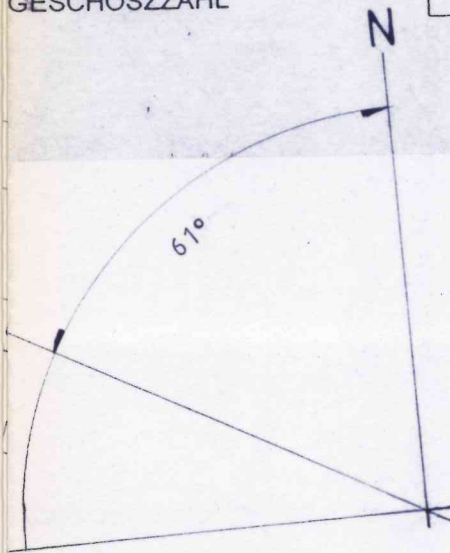
GESCHOSZZAHL

01	WR
0,1 - 0,3	0,1 - 0,5
3	o.

NUTZUNGSART

BEBAUUNGSDICHTE

BAUWEISE

WR
WA
KGo.
gk.
g.offen
gekoppelt
geschlossen

Architekturbüro Krasser

WOHNBEBAUUNG GAMLITZ

05 MALLY-LIRZER-GRÜNDE

PLAN NR:

R1 97 GA 02

RECHTSPLAN

PLANUNG:



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER

ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ

TEL. 0316 694760 / FAX 694760-9

DATUM:

20/11/97

MAßSTAB:

1:500

1012 B69 SÜDSTEIRISCHE GRENZSTRASSE

978

HAUPTFIRST
PARALLEL ZUM
STRASSENVERLAUF

1900 m
979
2

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,6
1+DG	o

980

979/1

981

978

WOHNSTRASSE

ZUFAHRT

GAMLITZBACH

7,00 m

8,00 m

8,00 m

17,00 m

WOHNSTRASSE

985

986

VORBEHALTSFLÄCHE F. GEH- U. RADWEG

B)

GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Gamlitz
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Bestandsplan vom September 1996 M 1:1000
Bestands- u. Geländegrobaufnahme mit ca.-Verlauf der Höhenschichtlinien (kein Vermessungsplan) des Bebauungsplanbereiches und der Umgebung für grundsätzliche Gestaltungsüberlegungen verfaßt von Arch. Dipl.-Ing. Krasser.
4. Übersicht über weiterführende Gestaltungsabsichten bei einer etwaigen Ausweitung des Bebauungsgebietes M 1:1000
5. Auszug aus dem Katasterplan M 1:5000
6. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
7. Fotos
8. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
Gamlitz M 1 : 5000

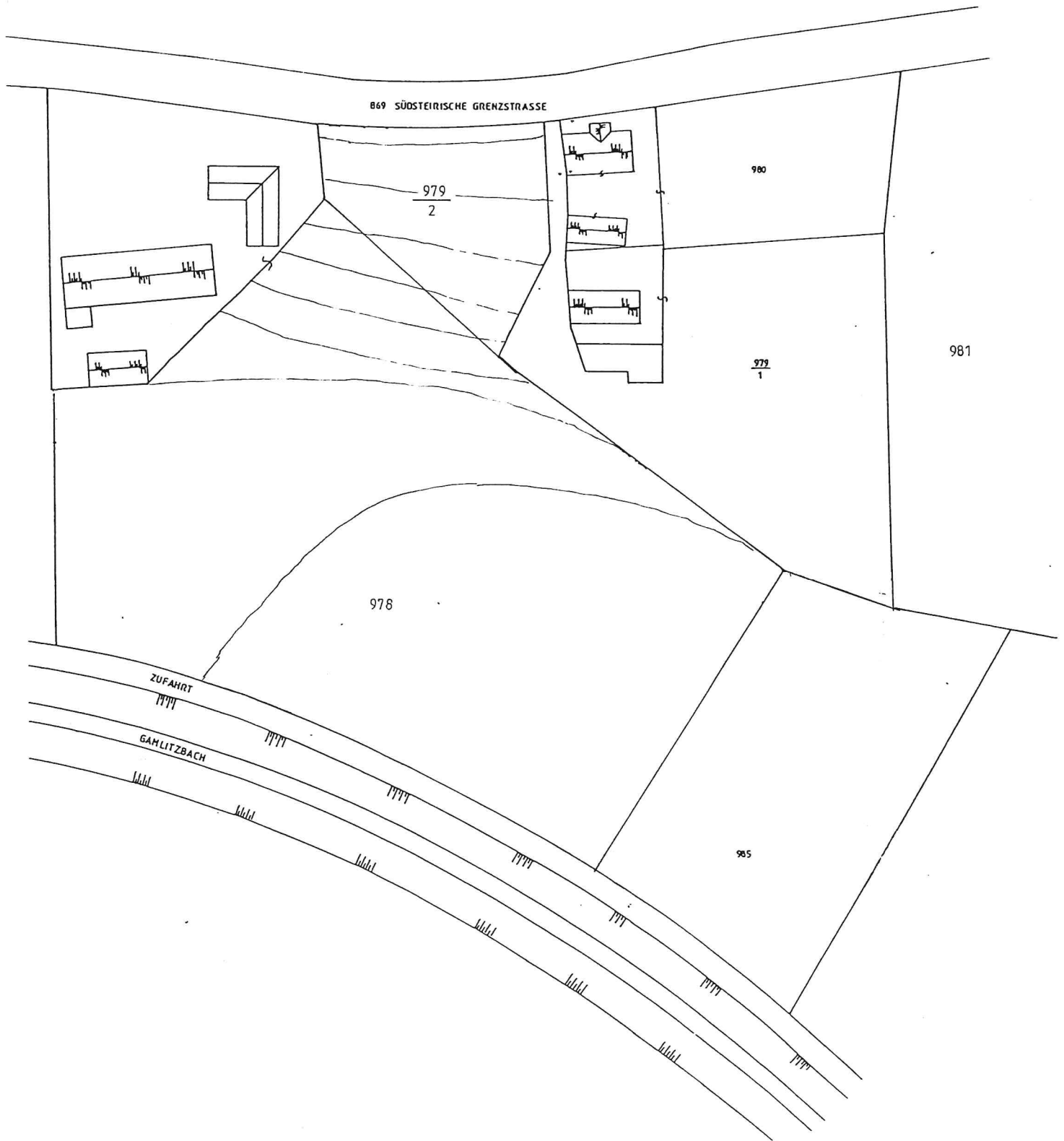


Auszug aus dem Übersichtsplan
Verkehr M 1 : 5000



Bestandsplan

M 1 : 1000



Auszug aus dem Katasterplan
M 1 : 5000



AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamnitz
VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMERIERUNG: getrennt
GRENZKATASTER: TNA

***** 1996-07-01
EINGABE: 979/2 980 979/1 978 985 977 986 981/6 981/5 187/3 186 180 188 184/1
181

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
979/2	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1106	514	2/91		485
980		7018-25		*	1629		2/91		137
			Baufl.(Gebäude)	T	456				
			Landw. genutzt	T	1173	576			
			Gamlitz 121						
979/1		7018-25			3312		2/91		21
			Baufl.(Gebäude)	T	391				
			Landw. genutzt	T	2921	1934			
			Gamlitz 19						
978		7018-25			10848		499/94		19
			Baufl.(Gebäude)	T	908				
			Landw. genutzt	T	9940	4800			
			Gamlitz 17						
985		7018-33	Landw. genutzt	*	2967	1350	6/75		20
977		7018-25			3063		6/75		20
			Baufl.(Gebäude)	T	532				
			Landw. genutzt	T	2531	1150			
			Gamlitz 18						
986		7018-33	Landw. genutzt	*	3014	1350	6/75		31
981/6	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1315	624	4/88		588
981/5	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1069	539	2/91		575
187/3		6918-40	Landw. genutzt		4390	1384	200/94	66173	1
186		6918-40	Landw. genutzt		2567	1102	6/91	66173	1
180		6918-40	Landw. genutzt	*	794	344	200/94		616
188		6918-40	Landw. genutzt		993	320	200/94	66173	1
184/1		6918-40	Landw. genutzt		4348	1505	200/94	66173	1
181/1		6918-40			4739		3/91		343
			Baufl.(Gebäude)	T	265				
			Landw. genutzt	T	4474	1925			
181/2		6918-40		*	3355		3/91		469
			Baufl.(Gebäude)	T	203				
			Landw. genutzt	T	3152				
			Steinbachstr. 63						

EZ LNR EIGENTÜMER

19 1 ANTEIL: 1/1

Mally Franz

GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462

20 2 ANTEIL: 1/2

Lirzer Christine

GEB: ADR: Gamlitz 18 8462

3 ANTEIL: 1/6

Lirzer Ernest

GEB: 1956-10-26 ADR: Rauden 24 Heiligenkreuz am Waasen 8081

4 ANTEIL: 1/6

Joham Gertrude

GEB: 1962-01-28 ADR: Vogau 61 Straß 8472

5 ANTEIL: 1/6

Lirzer Horst

GEB: 1962-12-06 ADR: Gamlitz 18 8462

21 1 ANTEIL: 1/1

Falkner Maria

GEB: ADR: Gamlitz 19 8462

31 2 ANTEIL: 1/2

Probst Helmut

GEB: 1937-06-12 ADR: Gamlitz 50 8462

3 ANTEIL: 1/2

Probst Josefa

GEB: 1934-02-15 ADR: Gamlitz 50 8462

137 10 ANTEIL: 1/2

Gollob Elfriede
 GEB: 1949-04-05 ADR: Gamlitz 121 8462
 11 ANTEIL: 1/2
 Scheucher Adelheid
 GEB: 1958-12-13 ADR: Gamlitz 121 8462
 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
 485 1 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarethe
 GEB: 1951-07-12 ADR: Gamlitz 130 8462
 575 1 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarete
 GEB: 1951-07-12 ADR: Gamlitz 130 8462
 588 1 ANTEIL: 1/1
 Schwedenhaus Baugesellschaft mbH
 ADR: Südstadtzentrum 1/14/1 Maria-Enzersdorf 2344
 616 1 ANTEIL: 1/1
 Gollob Erich
 GEB: 1956-03-12 ADR: Gamlitz 283 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 ***

B 2819/86

Übersicht :

Lage:

Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz 66114

Grst.Nr.: 978 (teilweise), 979/2, 985 (teilweise)

Einlagezahl: 19, 485, 20

Gesamtfläche: ca. 6.240 M2

abzüglich ca. 140 M2 Straßenanteil (Wohnstraßen, Parkierung)

Zur Verfügung stehende Baufläche daher:

ca. 6.100 M2

Erschließungswege außerhalb des Bebauungsplanungsgebietes
(Bereich der künftig als Freiland ausgewiesen werden soll):

ca. 400 M2

C ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. Verfahrensabwicklung

Gemeinde:	Gamlitz			
	KG Gamlitz			
	Bebauungsplanung		05	
Betrifft:	Grst. Nr.	978 (teilw.)	ca.	3.194 M2
	Grst. Nr.	979/2		1.106 M2
	Grst. Nr.	985 (teile.)	ca.	1.940 M2
	<u>Gesamt</u>		ca.	<u>6.240 M2</u>

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentmern und Gemeindevertretern:

•	am	28/06/1996
•	am	14/08/1996
• Vorentwurfsbesprechung	am	11/10/1996
• Besprechung mit allen Anrainern	am	17/10/1996
• Besprechung mit Bgm., Grundbesitzer am		30/10/1996
• Weitergegebene Vorentwürfe - 3 Varianten		
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc. am		06/12/1996
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc. am		10/01/1997
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc. am		10/04/1997
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc. am		07/05/1997
• Besprechung Vorentwurf Variante 4	am	13/08/1997
• Besprechung mit Hrn. Lirzer	am	22/10/1997
• Besprechung mit Hr. Lirzer, Fr. Mally Bgm.	am	14/11/1997

Vorbesprechung mit der Stmk. LR

Fr. Obr. DI. Tsaros am 18/12/1996

Gemeinderatsbeschluß
(Auflage des Entwurfes)

am 21. 08. 1997

Kundmachung der Auflage

von 01. 09. 1997

bis 13. 10. 1997

Gemeinderatsbeschluß über
Einwendungen und Änderungen

am 17. 11. 1997

Gemeinderatsbeschluß des
Bebauungsplanes

am 17. 11. 1997

Kundmachung

am 05. 12. 1997

Rechtskraft erlangt

am

C ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. Verfahrensabwicklung

Gemeinde:	Gamlitz			
	KG Gamlitz			
	Bebauungsplanung		05	
Betrifft:	Grst. Nr.	978 (teilw.)	ca.	3.194 M2
	Grst. Nr.	979/2		1.106 M2
	Grst. Nr.	985 (teile.)	ca.	1.940 M2
	<u>Gesamt</u>		ca.	<u>6.240 M2</u>

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentmern und Gemeindevertretern:

•	am	28/06/1996
•	am	14/08/1996
• Vorentwurfsbesprechung	am	11/10/1996
• Besprechung mit allen Anrainern	am	17/10/1996
• Besprechung mit Bgm., Grundbesitzer	am	30/10/1996
• Weitergegebene Vorentwürfe - 3 Varianten		
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc.	am	06/12/1996
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc.	am	10/01/1997
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc.	am	10/04/1997
• Besprechung mit Fr. Mally, Bgm., etc.	am	07/05/1997
• Besprechung Vorentwurf Variante 4	am	13/08/1997
• Besprechung mit Hrn. Lirzer	am	22/10/1997
• Besprechung mit Hr. Lirzer, Fr. Mally		
Bgm.	am	14/11/1997

Vorbesprechung mit der Stmk. LR

Fr. Obr. DI. Tsaros am 18/12/1996

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 östlichen Bereich von Gamlitz und sind zum Teil von bereits bebauten Grundstücken umgeben.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

Norden - B 69 Südsteirische Grenzstraße (bzw. darauf folgend Allgemeines Wohngebiet)

Osten - Freiland

Süden - Allgemeines Wohngebiet (Dieser Bereich soll bei der nächsten Flächenwidmungsplanrevision ins Freiland zurückgeführt werden)

Westen - Allgemeines Wohngebiet

Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich zum Teil um Hanggrundstücke mit einer leichten Neigung von N nach S (Vor allem bei Grst. Nr. 979/2 und der nördliche Bereich des Grst. Nr. 978), welche nach Süden hin zum Gamlitzbach immer flacher werden, sodaß man in diesem Bereich von ebenen Grundstücken sprechen kann.

Die Zufahrt erfolgt an der Nordseite über die Südsteirische Grenzstraße B 69, sowie für die südlichen Grundstücke über einen bereits bestehenden Erschließungsweg entlang des Gamlitzbaches bzw. über neu zu errichtende Wohnstraßen.

Eine Fuß- und Radwegverbindung von der Nordseite des Planungsareals, weiterführend von der B 69 in Richtung Süden zum Gamlitzbach und weiter zu einem projektierten Erholungsgebiet (See) wird vor allem in Bezug auf eine etwaige Erweiterung des Wohngebietes nach Osten als sinnvoll erachtet (Der Geh- bzw. Radweg ist als wünschenswerte Wegführung strichliert eingezeichnet und ist **nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes**).

Die Abwasserbeseitigung wird über einen noch zu errichtenden Abwasserkanalanschluß an das bestehende Ortskanalnetz erfolgen.

Meteorwässer (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 - (Die letzte Flächenwidmungsplanänderung 2.05 GZ.: 03-10.10 G 33-97/28 erlangte am 04/06/1997 Rechtskraft) ist die genannte Fläche als „Aufschließungsgebiet“ für Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen.

Im Bestreben einen größeren Planungsspielraum für die gegenständlichen Grundstücke zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 0,2-0,6 festgelegt.

Die angrenzenden Grundstücke an der Nord- (im Anschluß an die B 69), West- und Ostseite sind mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. mit Wirtschaftsgebäuden bebaut. Die Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien der bestehenden Gebäude sind ebenfalls sehr unterschiedlich.

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken handelt sich zum Teil um eine schöne Hanglage, die zum Gamlitzbach hin stark abflacht und sich sehr gut für die Errichtung von Ein - bzw. Zweifamilienwohnhäusern eignet. Aufgrund des Bedarfes an Grundstücksflächen für den Ein - bzw. Zweifamilienwohnhäusbau, sowie auf Wunsch der Gemeinde werden daher die Grundstücksgrößen so gewählt, daß nur eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern möglich ist.

Im Anschlußbereich an die B69 werden größere Gebäudebreiten zugelassen, um die Ansiedlung von Geschäften zu ermöglichen.

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

Die Problematik bei der Erstellung des Bebauungsplanes lag darin, daß die im Jahre 1996 vorgelegten Bebauungsplanvorentwürfe für das gesamte Aufschließungsareal in diesem Bereich (siehe Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan - Seite 8) nicht weiterbearbeitet werden konnten, da die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 979/1, 980, 981/5, 981/6 und 985 trotz vieler Beratungs- und Planungsgespräche (siehe Seite 17) nicht bereit waren eine gemeinsame Lösung (Zufahrt, z.T. Grundstücksgrößenänderungen durch Verschieben der derzeitigen Grenzen etc) lt. einer der Vorentwürfe zu akzeptieren.

Weiters wurde vom Grundeigentümer des Grst. Nr.: 978 erklärt, daß der Südteil der Parzelle Nr. 978 **nie** verbaut werden wird, da er den Bereich nicht veräußern will.

Aus den angeführten Gründen wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde und den Eigentümern der Grundstücke Nr. 978, 979/2 und 985 vereinbart, daß nur ein Teilbebauungsplan für diesen Bereich erstellt wird und daß der südliche Teil der Parzelle 978 bei der Fl.WPl.-Revision 3.0 wieder als Freiland (z.B. Obstgarten) ausgewiesen werden wird.

Durch den Beschluß des Teilbebauungsplanes für den nordöstlichen Teil des Aufschließungsgebietes und der Absichtserklärung des Gemeinderates den südöstlichen Teil des Aufschließungsgebietes wieder als „Freiland (Obstgarten)“ auszuweisen wird aus fachlicher Sicht das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt, da für den Nordostteil des Aufschließungsgebietes eine Zufahrt von der B 69 vorgesehen ist.

In der Auflagefrist des Entwurfes wurde von Hrn. Ernst Lirzer die schriftliche Einwendung vom 10/10/1997 eingebracht. Die Einwendung wurde zum Teil berücksichtigt und nach der Durchführung eines **Anhörungsverfahrens** am 14/11/1997 aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßte im wesentlichen die Einbeziehung eines Teiles des Grst. Nr.: 985 des Aufschließungsgebietes in das Planungsareal des Bebauungsplanes 05.

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 die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluß) vom betreffend der Auflage des Entwurfes für die angeführten 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.

- b.) Reaktion auf die bestehenden Gebäudehöhen, sowie das angrenzende Freiland.
- c.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Wohnstraßen mit Anbindung an bestehende Erschließungswege.

- d.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-Ost-Terrassen bzw. Süd-West-Terrassen sind dem projektierten Erholungsgebiet (Badesee) bzw. dem Ort 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 02.12.97

Gamlitz, am 2.12.1997



A R C H I T E K T

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

Architekt



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

- d.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-Ost-Terrassen bzw. Süd-West-Terrassen sind dem projektierten Erholungsgebiet (Badesee) bzw. dem Ort 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

Ernst LIRZER
Marktplatz 18
8081 Heiligenkreuz am Waasen

am 10.10.1997

An die
Marktgemeinde Gamlitz

8462 Gamlitz

MARKTGEMEINDE GAMLITZ	
Eingel.	10. Okt. 1997
Nr.	2643
Blg.	Ref.

Betrifft: Bebauungsplan 05 Mally-Gründe - Einwendung

Aufgrund der dortigen Kundmachung vom 29.8.1997 über die Auflage des obgenannten Bebauungsplan-Entwurfes ersuche ich als grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes 985 auch namens meiner Mitbesitzer höflich um folgende Abänderung bzw. Erweiterung.

- a) Einbeziehung unseres gesamten Grundstückes in die Bebauungsplanung.
- b) Schaffung von 3 Bauplätzen auf dem Grundstück.
- c) Planung einer entsprechenden Zufahrt zu diesen drei Bauplätzen.

Zu bemerken ist, daß mit dem Eigentümer des Grundstückes 979/1 bereits eine Absprache besteht, daß eine Begradigung unserer Grundgrenze in seinem Bereich (Ablöse von ca. 50 m²) erfolgen könnte.

Bezüglich der gewünschten Aufteilung unseres Grundstück lege ich eine Skizze bei.

Ich hoffe, daß diese Erweiterung des Bebauungsplanes möglich sein wird und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



1 Beilage

Marktgemeinde Gamlitz

Bezirk Leibnitz, Steiermark

8462 Gamlitz - Telefon (03453) 26 67 und 22 09

Fax (03453) 48 33

Gamlitz, am 14. Nov. 97

Anhörungsverfahren

Ort: Gemeindeamt Gamlitz

Zeit: 14. Nov. 97

Beginn: 14.00 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister Karl Wratschko

DI Gottlieb Krasser

Franz Mally

Silvia Pein-Mally

Markus Pein

Ernest Lirzer

Gerald Posch

Betreff.: Bebauungsplan 05 „Mally-Gründe“

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat am 21. 8. 1997 den Teilbebauungsplan 05 „Mally-Gründe“ beschlossen. Die Kundmachung erfolgte am September 1997.

In der Auflagefrist wurde eine Einwendung von Hr. Ernest Lirzer schriftlich eingebracht (Einwendung vom 10. 10. 1997).

Beim heutigen Anhörungsverfahren wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals erläutert und ein Vorschlag für die Abänderung des Bebauungsplanes zum Teil im Sinne der Einwendung Lirzer vorgelegt und besprochen. Grundlage für die

Erörterung bildete der Gestaltungsentwurf Variante 5 zum Bebauungsplan 05 „Mally-Lirzer-Gründe“ vom 12. 11. 1997 im Maßstab 1:500.

Bei diesem Entwurf handelt es sich im wesentlichen um die Erweiterung des Teilbaugebungsplanes in Richtung Osten um 2 Bauplätze. Es wurde weiters besprochen, daß der geplante Geh- und Radweg nicht wie im Gestaltungsplanentwurf dargestellt, sondern an der Ostgrenze des Bebauungsplanes (im Anschluß an das Grundstück 985, jedoch schon auf der Parz. 986) künftig angelegt werden soll. Vom Raumplaner wurde eingehendst daraufhingewiesen, daß es unbedingt erforderlich ist, eine Geh- und Radwegverbindung vom Weg entlang des Gamlitzbaches zur B 69 herzustellen.

Nach eingehender Diskussion wurde von Hr. Ernest Lirzer erklärt, daß er mit der geplanten Lösung einverstanden ist und bei einer Ausfertigung des Bebauungsplanes im Sinne der heutigen Besprechung seinen Einspruch vom 10. 10. 1997 zur Gänze zurückzieht.

Einvernehmlich wurde der Wunsch geäußert, daß die Zufahrtsstraße zu den Grundstücken insgesamt 6,0 m breit sein sollte, wobei jeweils 3,0 m vom Grundstück Nr. 985 und vom ehemaligen Grundst. 978 in Anspruch genommen werden.

gg.

gg. ist mit
Sitzung Plenardeb. *Wolff*
Ein *G. Müller*

C

BEILAGEN

Plan Nr.: R1 97 GA 02 - Rechtsplan

Plan Nr.: R1 97 GA 03 - Gestaltungsplan



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER

8045 GRAZ, ST. VEITER STR. 11 A
TEL.: 0316 - 69 47 60-0 / FAX: 69 47 60-9

An das
Amt der Stmk. LR
Rechtsabteilung 3/FA Ib

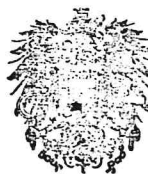
A - 8010 GRAZ

Stmk. LReg. - RAbt. 3	
- 9. DEZ. 1997	
GZ.	
Ref.	Blg.

Graz, am 03.12.1997

**Betrifft: Bebauungsplan „Mally-Lirzer-Gründe
Gemeinde Gamlitz**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat am 17/11/97 unter Tagesordnungspunkt 10 den Bebauungsplan „Mally-Lirzer-Gründe“ einstimmig beschlossen. Dieser wird zur aufsichtsbehördlichen Prüfung vorgelegt.



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 694760-0 FAX 694760-9

Beilagen:

1. Einladung zur Gemeinderatssitzung vom 18/08/1997
2. Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung am 21/08/1997
Einstimmiger Beschluß über die Auflage des Entwurfes.
3. Kundmachung betreffend Auflage des Bebauungsplanentwurfes vom 29/09/1997
Auflage vom 01/09/1997
bis 28/10/1997
4. Einspruch von Ernst Lirzer vom 10/10/97
5. Kundmachung vom 10/11/97
6. Anhörungsprotokoll vom 14/11/97 betreffend der Abänderung (Erweiterung) des Teilbebauungsplanes.
7. Einladung zur Gemeinderatssitzung vom 06/11/1997
8. Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung am 17/11/1997 Punkt 10.
Einstimmiger Beschluß betreffend Einwendung und Beschluß des Teilbebauungsplanes.
9. Kundmachung am 05/12/1997
10. Spirallesierte Mappe 2 fach mit
 - Verordnungsteil
 - Grundlagen
 - Allgemeine Erläuterungen
 - Rechtsplan R1 97 GA 02
 - Gestaltungsplan R1 97 GA 03