Örtliche Raumordnung

MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanung 06 - „Leitner-Marx“

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Graz, am .....

Zahl: .....

Gamlitz, am .....

BEBAUUNGSPLANUNG

MARKTGEMEINDE GAMLITZ

A) VERORDNUNGSTEIL

B) GRUNDLAGE

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

D) BEILAGEN

E) ANHANG

INHALTSVERZEICHNIS

A) VERORDNUNG 4
MIT RECHTSPLAN BPL. 06/GA 00/01

B) GRUNDLAGEN 7

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS 10

FOTOS: 16

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG 18

1 VERFAHRENSABWICKLUNG 18

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG: 19

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG: 22

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE: 24

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:..... 24

D) BEILAGEN 25

E) ANHANG.....27

A) VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am ..... einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 06 “Leitner-Marx“) für ein Teilgebiet der KG. Grubthal erlassen.

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

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 441/2, 441/1 z.T., 440 z.T., 441/3 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 06/GA 00/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 06/GA 00/02** M.: 1 : 500).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gamlitz 3.00, genehmigt von der Stmk. LR am 25/10/1999 Zahl 03-10.10 G 33-99/41 als Aufschließungsgebiet für „Dorfgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für den Bebauungsplanbereich werden keine Baugrenz- oder fluchtlinien festgelegt. Es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

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. Geschoßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 06/GA 00/01 festgelegt.

d) Die Zufahrt erfolgt einerseits über die Landesstraße L 621 (westlicher Bereich, bzw. über die bestehende Gemeindestraße an der Ostseite. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, die mit einer Breite von 6,00m festgelegt werden.

e) Um eine etwaige Erweiterung des Baugebietes nach Süden zu ermöglichen, wird eine Straße so geführt, dass in weiterer Zukunft eine sinnvolle Erschließung dieses anschließenden Areals möglich sein wird.

f) Am südlichen Randbereich des Areals wird ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,00m festgelegt.

g) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO).

h) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß vom natürlichen Gelände max. 5,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.

i) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen.

j) Die Dachneigung muß zwischen 46 und 48 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.

k) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.

l) Bei Vorbauten (Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.) muß die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.

m) Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Bergseite an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,60m über der Höhe des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen.

n) Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.

o) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150 cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche).

p) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.

q) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.

r) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.

s) 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.

t) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

§5 Einwendungen

Zum Bebauungsplanentwurf wurden **keine** Einwendungen vorgebracht

§6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

LEGENDE

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

Schichtenlinien (1,0m)

HFR

HAUPTFIRSTRICHTUNG
(mit den nat. Schichtenlinein verlaufend)

STRASSE

GEHWEG

BESTEHENDE BEBAUUNG

NORD

Nummer des Gebietes	01	DO
Bebauungsgrad	0,1-0,3	0,2-0,4
Geschoszzahl	1	O.

Nutzungsart: WR WA KG DO

Bebauungsdichte

Bauweise: o. offen; gk. gekoppelt; g. geschlossen

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz

Bebauungsplan 06 "Leitner-Marx"

PLAN NR: BPL 06/GA 00/01

Rechtsplan

PLANUNG:

DATUM: 26/06/2000

MASZSTAB: 1:500

B) GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Gamlitz
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Fotos
6. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

Übersicht :

LAGE:	Gemeinde:		Gamlitz	
	KG.		Grubthal	
	Grst.Nr.:		441/2, 441/1 z.T., 440 z.T., 441/3 z.T.	
	Einlagezahl:		205, 5, 188	
GESAMTFLÄCHE:		ca.	10.000 M2	
	abzüglich	ca.	1.250 M2	Straßenanteil, Altstoffsammelbereich etc..
	abzüglich	ca.	400 M2	Spielplatz

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:

ca. 8.350 M2

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
KG Grubthal
Bebauungsplanung 06 „Leitner-Marx“

Betrifft:

Grst. Nr.			Fläche	
441/2	z.T.	ca.	4.950	M2
441/1	z.T.	ca.	3.900	M2
440	z.T.	ca.	375	M2
441/3	z.T.	ca.	775	M2
Gesamt		**ca.**	**10.000**	**M2**

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentümern und Gemeindevertretern:

Besprechung mit Bgm. Wratschko	im	Februar 2000
Besprechung mit dem Bauausschuß der Gemeinde	am	15/06/2000
Besprechungen mit den Grundeigentümern u. Bauausschuß	am	23/06/2000
Vorbesprechung mit der Fa Ib Fr. OBR. DI. Tsaros	am	25/04/2000
Gemeinderatsbeschluß (Auflage des Entwurfes)	am	27/06/2000
Kundmachung der Auflage	von	14/07/2000
	bis	25/08/2000
Schriftliches Anhörungsverfahren	im	Juli 2000
Gemeinderatsbeschluß des Bebauungsplanes	am	20/09/2000
Kundmachung	am	25/09/2000
Ende der Kundmachungsfrist	am	09/10/2000
Rechtskraft erlangt	am	10/10/2000

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das Grundstück liegt In der KG Grubthal im südlichen Anschluß an eine Dorfgebietsausweisung und ist zum Teil von bereits bebauten Grundstücken umgeben.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Dorfgebiet
- Osten - Dorfgebiet
- Süden - Freiland
- Westen - Dorfgebiet bzw. Freiland

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück mit einer deutlichen Neigung von Osten nach Westen, das von zwei Seiten über bestehende Straßen (Landesstraße L 621 und Gemeindestraße) erschlossen werden kann.
An diese Zufahrten wird in der Folge die innere Erschließung des gegenständlichen Areals angebunden werden. Um eine in weiterer Zukunft eventuell gewünschte Baulandausweisung Richtung Süden nicht zu behindern, wird eine Stichstraße als zukünftige Erschließung dieser potentiellen Wohnflächen vorgesehen.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 3.0 der Marktgemeinde Gamlitz, genehmigt von der Stmk. LR am 25/10/1999 Zahl 03-10.10 G 33-99/41, ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet für „Dorfgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Die angrenzenden Grundstücke an der Nord- und Ostseite sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Die Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien der bestehenden Gebäude sind sehr unterschiedlich.

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken handelt sich um eine Ausweisung mit einer deutlichen Hanglage, die sich auf Grund ihrer topographischen Situation sehr gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohhäusern eignet.

Die Grundstücksflächen, die sich in privatem Besitz befinden, sind unbebaut und sollen Ansiedelungsinteressierten zum Kauf angeboten werden.
Durch die Vorgabe von Gebäudehöhen, der einheitlichen Dachneigung, des annähernd einheitlichen Deckungsmaterials (kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial), sowie der vorgegebenen Firstrichtungen soll eine gewisse, optische Einheit erreicht werden.

Schmutz- u. Regenwasserkanal
Die Abwasserbeseitigung wird über einen noch zu errichtenden Abwasserkanal-anschluß 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.

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

Allgemeine Anmerkungen:

a) Im Bebauungsplanbereich wurde auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Lage wurde zunächst als Randlage im gegenständlichen Areal festgelegt. Bei einer weiteren Ausdehnung des Baulandes Richtung Osten würde sich dieser Spielplatz jedoch in einer gut gelegenen, zentralen Lage befinden. Aus Sicht der Raumplanung wäre es sehr sinnvoll und begrüßenswert, wenn dieser Spielplatz auch von den Bewohnern der künftigen Bereiche mitgenutzt werden könnte und so ein zentraler, kommunikativer Ort, sowohl für Kinder als auch für Erwachsene entstehen könnte. Wie und in welcher Form eine Beteiligung dieser zukünftigen Mitbenutzer stattfinden kann (Kosten für Errichtung, Erhaltung etc.., ev. Übernahme durch die Gemeinde) wäre mit den Eigentümern bzw. mit der Gemeinde abzuklären.

b) Geringe Bereiche des Bebauungsplanareals liegen im Einflußbereich der 45dB Lärmbelastungslinie durch die Landesstraße (Südwestliche Ecke). Für diesen Bereich wird empfohlen entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte vorzusehen bzw. sind diese anläßlich von baubehördlichen Bewilligungen als Bedingung aufzunehmen (z.B. Einbau von schallgedämpften Lüftungsfenstern oder Anordnung von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern etc.. an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite ==> passiver Schallschutz).

- Richtwerte für die Lärmbelästigungen im Dorfgebiet lt. ÖNORM S 5021 Teil 1 (Grundgeräuschpegel $L_{A,eq}$ in dB).

  Nacht 45 dB
  Tag 55 dB

  Die Lärmbelastung ist als energieäquivalenter Dauerschallpegel über die lauteste Stunde bei Tag bzw. bei Nacht zu ermitteln.

Lt. D-VO zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz darf ein Immissionsgrenzwert im Freien vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes von $L_{A,eq}$ = 45 dB nachts bzw. 55 dB tagsüber nicht überschritten werden. Als Nacht gelten die Stunden zwischen 22^{00} und 6^{00} Uhr.
Lt. der zitierten Durchführungsverordnung ist jedoch in begründeten Fällen eine Förderung zulässig. Als begründete Fälle, in welchen von der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes abgesehen werden kann, gelten die in §2 (3) angeführten Bauvorhaben.

<u>Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:</u>

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege, Stromleitungen etc..) beruhen auf der von der Gemeinde im Jahr 1999 zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form erstellt von Hrn. TB Dettelbacher, A-8010 Graz, mit Überarbeitungen durch DI. Legat, A-8430 Leibnitz.
Hausgrenzen, die nicht in der digitalen Plangrundlage eingetragen waren wurden vom Büro DI. Legat, A-8430 Leibnitz auf Grund von Bauakten und Überflugfotos nachgetragen (Häusernachtrag bis 1998). Ob noch weitere die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.
Auch wird festgehalten, daß diese in digitaler Form zur Verfügung gestellte Katastergrundlage für das gesamte Gemeindegebiet z.T. Abweichungen zu den vom Büro Mag. Heimo Assigall, A-8430 Leibnitz erstellten Vermessungsplänen aufweist.
Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte daher auf Basis der von Mag. Assigall erstellten Vermessungspläne und kann daher auch nur die vermessenen Bereiche berücksichtigen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG:

zu § 3 - Baulinien:

Eine Festlegung von Baulinien erfolgt deshalb nicht, da dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden soll. Die Lage des Wohngebäudes ist auf Grund der äußeren Einflüsse (Lage und Orientierung des Grundstücks) größtenteils von selbst vorgegeben. Die Situierung eines möglichen Nebengebäudes (Garage etc..) soll aber dem Eigentümer freigelassen werden und nicht durch restriktive Baugrenzvorgaben eingeschränkt werden.

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

zu Pkt. d und f – Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben.

Um in Zukunft eine Baulanderweiterung nach Süden zu ermöglichen, wurde die innere Erschließungsstraße für das neue Bauland derart situiert, dass eine zukünftige Straßenanbindung und sinnvolle Erschließung dieser südlichen Flächen möglich und so eine ganzheitliche Erschließung von Bauland gegeben sein wird (keine isolierte Betrachtung einer einzelnen Baulandausweisung).

Die Straßenbreite für diesen Bereich wurde mit 6,00m so gewählt, dass einerseits eine weitere Erschließung bereits berücksichtigt wurde (größerer Kraftfahrzeuganteil), andererseits im Straßenbereich auch partiell Parkierungsmöglichkeiten angeordnet werden können (z.B. Besucherparkplätze), wodurch für die künftigen Grundstückseigentümer eine Minimierung der befestigten Flächen für Kraftfahrzeuge möglich ist, was bei einer Grundstücksgröße von ca. 700 bis 800 M2 sinnvoll erscheint.

Der am südlichen Rand des Bebauungsplanbereiches vorgesehene Geh- und Radweg soll zusätzlich eine fußläufige Durchlässigkeit des Geländes und eine einfache Erreichbarkeit der gemeinsamen Einrichtungen (Spielplatz, Altstoffsammelstelle etc..) sichern.

zu Pkt. g bis m– Gebäudeformen und Proportionen

Die Vorgaben der Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudehöhen und –breiten sollen eine gewisse optische Vereinheitlichung und Beruhigung des Erscheinungsbildes bewirken.

Um zu verhindern, daß durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschoßfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung der Rohdeckenoberkante mit 0,60m bzw. von max. 0,80m für Erdaufschüttungen und Geländeveränderungen getroffen.

Die Hauptfirstrichtung soll mit der Geländeform harmonieren (Hauptfirstrichtung im wesentlichen mit den Höhenschichtenlinien mitverlaufend), damit die vorhandene Hauptgiebel nicht zu dominant in der Hanglage zur Geltung kommen können und eine landschaftstypischere, harmonische Einbettung der Baukörper in die Landschaft erfolgen kann.

zu Pkt. o bis q – Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (über Augenhöhe) gegeben wäre.

Büsche und Hecken zwischen den Grundstücken (an den Grundstücksgrenzen) können bis 2,00m hoch sein, da sich dies einerseits günstig auf die Hemmung von Schallimmissionen auswirken kann und andererseits ein Busch im wesentlichen in seinem natürlichen Wachstum belassen werden kann und nicht zu stark beschnitten werden soll. Eine größere Höhe ist aus Orts- und Landschaftsbildgründen bzw. ähnlich wie bei den Einfriedungen nicht möglich.

Um die immer wieder auftretenden Streitigkeiten bezüglich von auf das angrenzende Grundstück ragenden Büschen etc.. etwas zu entschärfen, wurde die Abstandsfixierung von lebenden Zäunen (Pkt. q) getroffen. Eine größere Abstandsfestlegung kann auf Grund der Grundstücksproportionen nicht getroffen werden.

zu Pkt. t – Versiegelung der Flächen

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen zur Verrieselung gebracht und nicht über eine Kanalisation abgeführt werden.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluß) vom ..... betreffend der Auflage des Entwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:

Ausgehend von der ländlichen topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.

a.) Reaktion auf die bestehenden Gebäudehöhen, sowie das angrenzende Freiland.

b.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Erschließungsstraßen mit Anbindung an bestehende Erschließungswege unter Berücksichtigung einer sinnvollen, zukünftigen Erweiterung des Baulandes.

c.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.

d.) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.

e.) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Gamlitz, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.

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

D) BEILAGEN

- GESTALTUNGSPLAN PLAN NR.: BPL 06/GA 00/02

Übersicht:

Grundstücksgröße	ca. 10.000 M2
11 Grundstücksparzellen	Größe von ca. 700 M2 bis 800 M2
Verkehrsflächen	ca. 1.050 M2
Altstoffsammelstelle	ca. 200 M2
Kinderspielplatz	ca. 400 M2

NORD

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz

Bebauungsplan 06 "Leitner-Marx"

PLAN NR: BPL 06/GA 00/02

Gestaltungsplan

PLANUNG:

DATUM: 26/06/2000

MASZSTAB: 1:500

E) ANHANG