

# Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ

## Bebauungsplanung 07 - „Obruly“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....

**BEBAUUNGSPLANUNG**  
**MARKTGEMEINDE GAMLITZ**

- A) VERORDNUNGSTEIL**
- B) GRUNDLAGE**
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG**
- D) BEILAGEN**
- E) ANHANG**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
	MIT RECHTSPLAN BPL. 07/GA 00/01	
<b>B)</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
	AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS .....	10
	FOTOS: .....	16
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>18</b>
	1 VERFAHRENSABWICKLUNG .....	18
	2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG: .....	19
	3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG: .....	22
	4. RECHTLICHE GRUNDLAGE: .....	23
	5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	24
<b>D)</b>	<b>BEILAGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>E)</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>27</b>

## A) VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am ..... einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 07 "Obruly") für ein Teilgebiet der KG. Gamlitz erlassen.

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

### §1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für das Grst.Nr.: 130/5 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

**Der Rechtsplan Nr.: BPL 07/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 07/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 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

### §3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzen festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.

In Bereichen, in denen keine Baugrenzen festgelegt werden, sind 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. Geschößanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 07/GA 00/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt erfolgt einerseits über den nördlich angrenzenden Gemeindeweg (nördlicher Bereich), bzw. über die neu zu errichtende, innere Erschließungsstraße als Verlängerung der bereits Bestehenden für die südlich liegenden Grundstücke. Die Breite dieser Straße wird mit 6,00m festgelegt.
- e) Um eine fußläufige Durchlässigkeit des Baulandes zu bewahren wird von Norden nach Süden ein Geh- und Radweg vorgesehen, der bei weiterer Ausdehnung des Baulandes nach Westen zu einer zusätzlichen Erschließungsstraße verbreitert werden kann. Um diese etwaige Erweiterung des Baugebietes nach Westen zu ermöglichen, wird die neu zu errichtende Erschließung so geführt, dass in weiterer Zukunft eine sinnvolle Erschließung dieses anschließenden Areals möglich sein wird.
- f) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von SW nach NO).
- g) Die Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß vom natürlichen Gelände max. 5,00 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- 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 Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- k) 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.
- l) Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf max. 0,60m über der Höhe des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen.
- n) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen 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.
- m) 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.
- s) 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

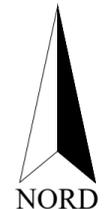
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....  
Der Bürgermeister

# LEGENDE

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  BAUGRENZLINIE
-  HFR  
HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  STRASSE
-  GEHWEG
-  BESTEHENDE BEBAUUNG



Nummer des Gebietes  
 Bebauungsgrad  
 Geschoszzahl

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,4
1	0.

Nutzungsart  
 Bauweise

WR  
 WA  
 KG  
 DO

o. offen  
 gk. gekoppelt  
 g. geschlossen

## Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz  
 Bebauungsplan 07 "Obruly"

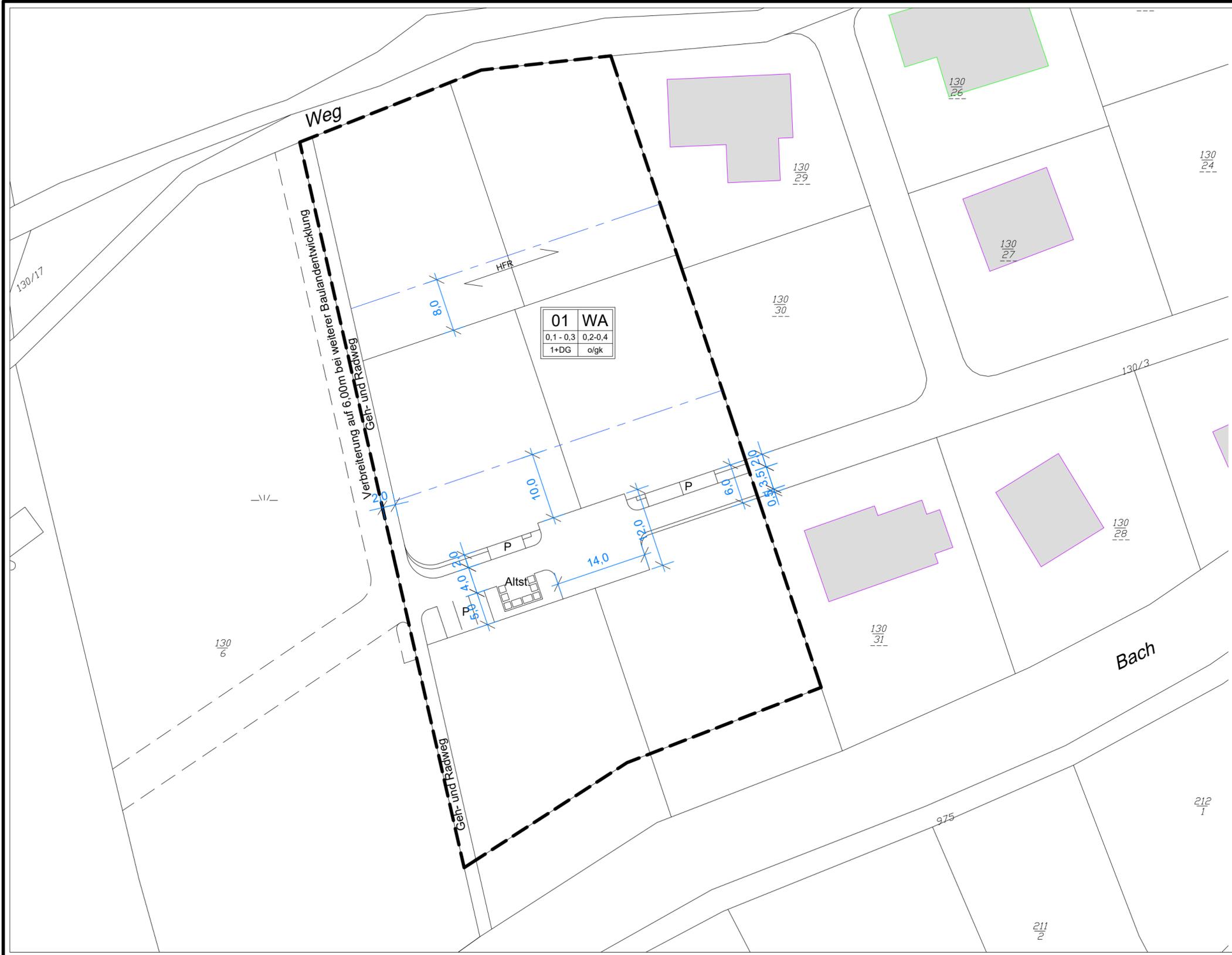
PLAN NR:  
 BPL 07/GA 00/01

## Rechtssplan

PLANUNG:

DATUM:  
 26/06/2000

MASZTAB:  
 1:500



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

**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.	Gamlitz	
	Grst.Nr.:	130/5 z.T.	
	Einlagezahl:	52	
GESAMTFLÄCHE:	ca.	5.700 M2	
	abzüglich ca.	700 M2	Straßenanteil, Altstoffsammelbereich etc..

**ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:**

ca. 5.000 M2

## C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

### 1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz  
 KG Gamlitz  
 Bebauungsplanung 07 „Obruly“

Betrifft:

Grst. Nr.			Fläche
130/5	z.T.	ca.	5.700 M2
<b>Gesamt</b>			<b>ca. 5.700 M2</b>

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 Gamlitz im westlichen Anschluß an eine bestehende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und ist zum Teil von bereits bebauten Grundstücken umgeben.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Dorfgebiet (getrennt durch die B 69)
- Osten - Allgemeines Wohngebiet
- Süden - Freiland
- Westen - Freiland

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um ein ebenes Grundstück, welches von zwei Seiten über bestehende Straßen (Gemeindestraße und bestehende Wohnstraße) erschlossen werden kann.

An die bestehende Wohnstraße wird in der Folge die innere Erschließung des gegenständlichen Areals angebunden werden. Um eine in weiterer Zukunft eventuell gewünschte Baulandausweisung Richtung Westen nicht zu behindern, wird diese Stichstraße als zukünftige Erschließung dieser potentiellen Wohnflächen vorgesehen. Um eine Durchlässigkeit des Baulandes zu bewahren wird von der Gemeindestraße im Norden (bzw. B 69) bis zum südlich angrenzenden Bach ein Geh- und Radweg vorgesehen, der im nördlichen Bereich bei einer weiteren Ausdehnung des Baulandes nach Westen zu einer weiteren Erschließungsstraße ausgebaut werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass es sinnvoll wäre im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, in wie weit die Breite der nördlichen Zufahrt (bestehender Weg Grst. 974) für die künftig mögliche Verkehrsbelastung (ev. mögliche, weitere Baulandentwicklung nach Westen) ausreichend ist, oder ob es sinnvoll ist, eine entsprechende Grundabtretung vorzuschreiben.

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 „Allgemeines Wohngebiet“ 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 Dachdeckungs-materialien der bestehenden Gebäude im weiteren Umfeld sind sehr unterschiedlich.

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken handelt sich um eine Ausweisung in ebener Lage, die sich auf Grund ihrer topographischen Situation sehr gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern eignet.

Die Grundstücksfläche, die sich in privatem Besitz befindet, ist unbebaut und soll Ansiedlungsinteressierten 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 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.

### **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) Geringe Bereiche des Bebauungsplanareals liegen im Einflußbereich der 45dB Lärmbelastungslinie durch die Bundesstraße (nördlicher Bereich). 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 Lärmbelastigungen im Allgemeines Wohngebiet 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<sup>00</sup> und 6<sup>00</sup> 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.

### Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

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.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG:

#### zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Deshalb wurde mit der Festlegung von Baugrenzzlinien möglichst sparsam umgegangen. Nur in Bereichen, in denen aus raumplanerischer Sicht eine Staffelung der Gebäude wichtig erscheint (Ausblick etc..) wurde eine derartige Festlegung getroffen. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse (Lage und Orientierung der Grundstücke) größtenteils von selbst vorgegeben. Auch soll die Situierung eines möglichen Nebengebäudes (Garage etc..) dem Eigentümer freigelassen werden und nicht durch zu restriktive Baugrenzvorgaben eingeschränkt werden.

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

##### **zu Pkt. d und e – Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung**

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

Um in Zukunft eine Bauländerweiterung nach Westen zu ermöglichen, wurde die Straße für das neue Bauland derart situiert, dass eine zukünftige Straßenanbindung und sinnvolle Erschließung dieser potentiellen Wohnflächen 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. 800 bis 850 M<sup>2</sup> sinnvoll erscheint.

##### **zu Pkt. f bis l – 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 Geländeänderungen getroffen.

**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. l – 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

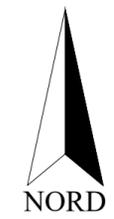
**D) BEILAGEN**

- GESTALTUNGSPLAN PLAN NR.: BPL 07/GA 00/02



### Übersicht:

Grundstücksgröße	ca. 5.700 M2
6 Grundstücksparzellen	Größe von ca.800 M2 bis 850 M2
Verkehrsflächen	ca. 650 M2
Altstoffsammelstelle	ca. 50 M2



<b>Architekturbüro Krasser</b>	
<b>Marktgemeinde Gamlitz</b> <b>Bebauungsplan 07 "Obruly"</b>	
PLAN NR: BPL 07/GA 00/02	<b>Gestaltungsplan</b>
PLANUNG:	
DATUM: 26/06/2000	MASZTAB: <b>1:500</b>

**E)**

**ANHANG**