

# Örtliche Raumordnung

## MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanänderung 02 - „Obruly“

### ENTWURF



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....

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

**BEBAUUNGSPLANUNG**  
**MARKTGEMEINDE GAMLITZ**

- A) VERORDNUNGSTEIL**  
MIT RECHTSPLAN BPL-Ä 02/GA 04/01
- B) GRUNDLAGE**
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG**
- D) ANHANG**

**MARKTGEMEINDE:**

GAMLITZ

## Bebauungsplanänderung 02 – „Obruly“

Gemeinderatsbeschluss : am .....

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister : .....Übermittlung der Unterlagen an die  
Stmk. Landesregierung (FA 13B) zur  
Prüfung der Gesetzmäßigkeit: am .....Kundmachung an der Amtstafel  
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967  
von .....  
bis .....

Rechtswirksamkeit am .....

## A) VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ...../...../2004 beschlossene Änderung des Bebauungsplanes 07 „Obruly“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen bzw. der Einwendungen im Rahmen des Anhörungsverfahrens).

### §1 Geltungsbereich – entfällt und wird ersetzt durch

A.) Die Bebauungsplanänderung legt für die Grst. Nr.: 130/34, 130/35, 130/36, 130/37, 130/38 und 130/39 Einzelheiten der Bebauung fest. **Der Rechtsplan Nr.: BPL-Ä 02/GA 04/01** ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

B.) Das Areal des Bebauungsplanes „Obruly“ wird unterteilt in 2 Zonen.

#### B1.) Zone 1

Betroffene Grundstücke: Grst.Nr. 130/34, 130/35, 130/36, 130/37.

Für die Zone 1 gelten weiterhin die im Bebauungsplan 07 „Obruly“ getroffenen Festlegungen (kein Bestandteil der Bebauungsplanänderung 02)

#### B2.) Zone 2:

Betroffene Grundstücke: Grst.Nr. 130/38 und 130/39.

Für die Zone 2 gelten die nachfolgend angeführten Änderungspunkte der Verordnung

### §2 Zulässige Bauten – bleibt unverändert

### §3 Baulinien – entfällt und wird ersetzt durch

„Für die Zone 2 werden keine Baugrenzlinien festgelegt, es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.“

#### **§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :**

Pkte. a.) bis f.) bleiben unverändert

Pkt. g.) entfällt und wird ersetzt durch:

„Die Gebäudehöhe für Gebäude darf an der Traufenseite vom natürlichen Gelände max. 7,00m betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95). Die zulässige Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG) darf max. 9,50m vom natürlichen Gelände betragen.“

Pkt. h.) bleibt unverändert

Pkt. i.) entfällt

Pkte. j.) bis k.) bleiben unverändert

Pkt. l.) entfällt und wird ersetzt durch:

„Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf max. 0,60m über der Höhe des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Gelände Verlauf angepasst werden dürfen.“

Pkte. m.) bis s.) bleiben unverändert

#### **§5 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist 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.

# LEGENDE



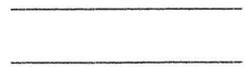
GRENZE DES PLANUNGSRAUMES



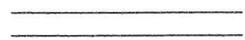
BAUGRENZLINIE



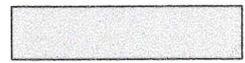
HAUPTFIRSTRICHTUNG



STRASSE



GEHWEG



BESTEHENDE BEBAUUNG



NORD

Nummer des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

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

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR  
WA  
KG  
DO

o.   offen  
gk.   gekoppelt  
g.   geschlossen

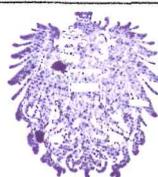
## Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz  
Bebauungsplanänderung 02 "Obruly

PLAN NR:  
BPL 02/GA 04/01

## Rechtssplan

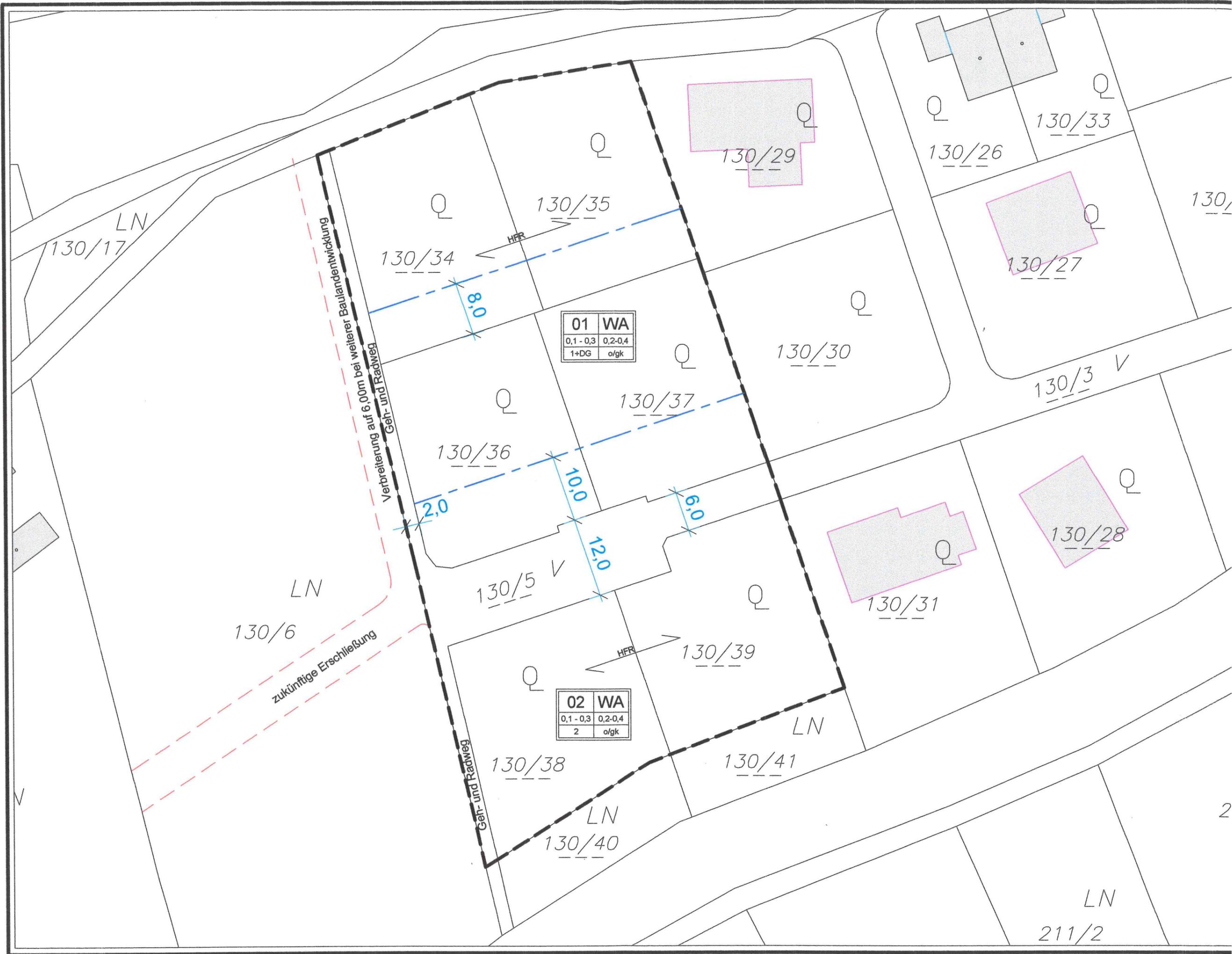
PLANUNG:



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

DATUM:  
219/04/2004

MASZTAB:  
1:500



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

02	WA
0,1 - 0,3	0,2-0,4
2	o/gk

Verbreiterung auf 6,00m bei weiterer Baulandentwicklung  
 Geh- und Radweg

zukünftige Erschließung

Geh- und Radweg

HFR

LN  
130/17

LN  
130/6

130/5 V

130/38

LN  
130/40

130/34

130/35

130/29

130/26

130/33

130/27

130/

130/30

130/3 V

130/37

130/36

130/28

130/31

130/39

130/41

LN

LN  
211/2

Geh- und Radweg

2,0

0,8

10,0

12,0

6,0

## **B) GRUNDLAGEN**

### **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 (rechtswirksam mit 01/07/2001)
- \* Örtliches Entwicklungsprogramm der Gemeinde
- \* Flächenwidmungsplan der Gemeinde  
Bebauungsplan 07 - Obruly

### **Zur Verfügung gestellte Unterlagen:**

- Digitaler Katasterplan (DKM), zur Verfügung gestellt von der Gemeinde am 19/12/2003
- Flächenwidmungsplan 3.00
- Bebauungsplan 07 - Obruly

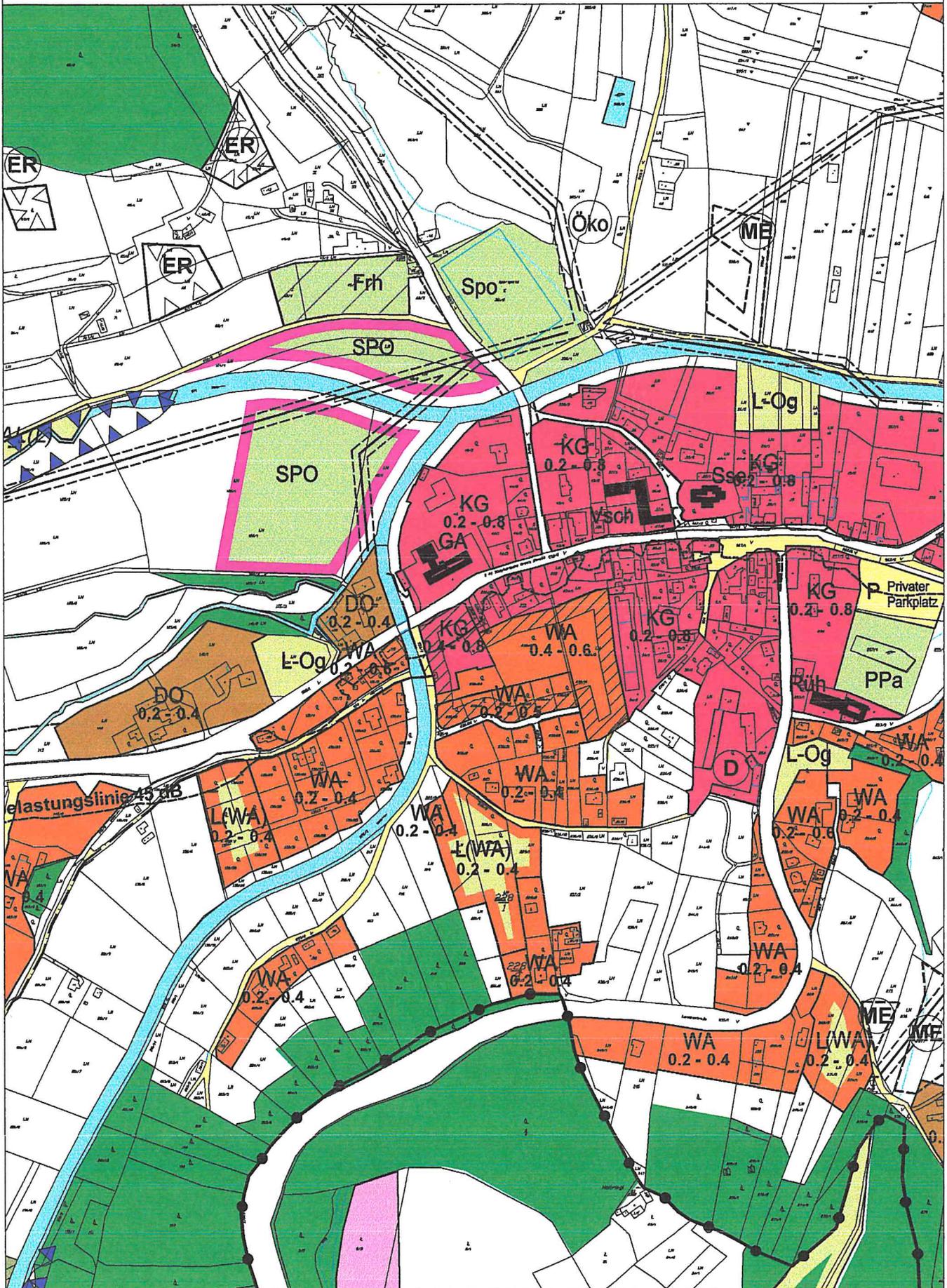
Weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, Gemeindevertretern etc.

### **Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:**

- Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 3.00
- Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
- Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

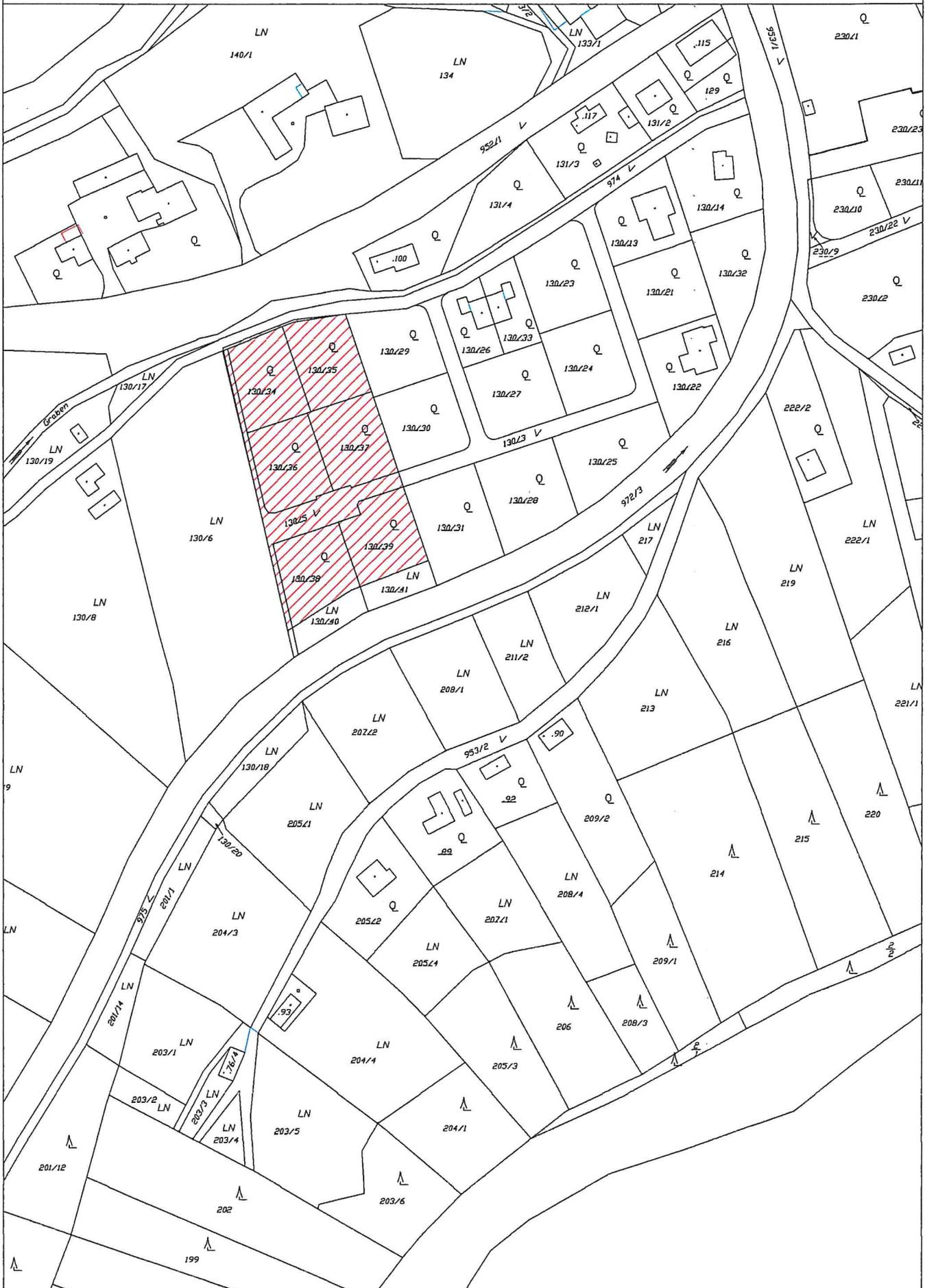
# Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

M 1:5000



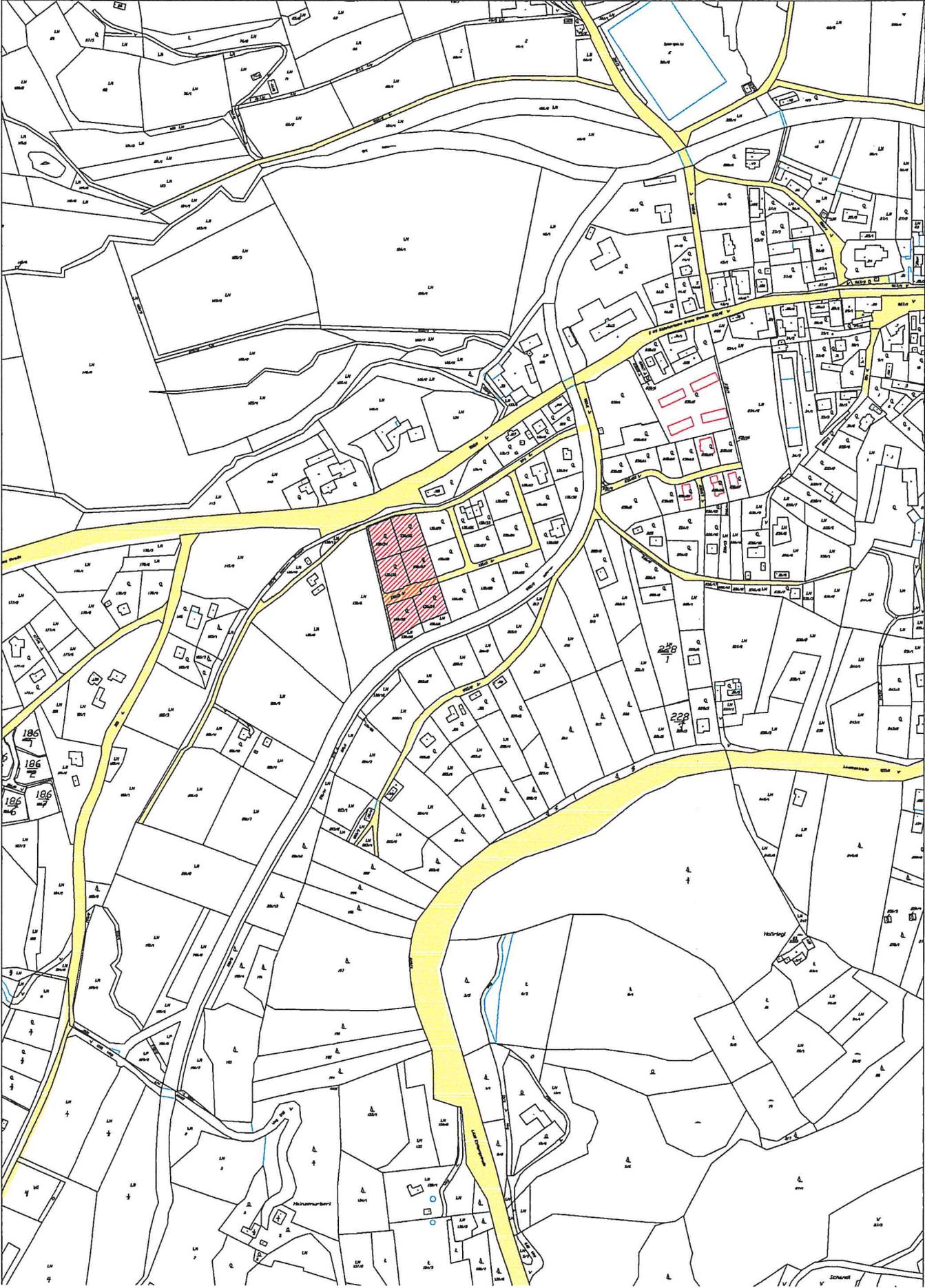
# Auszug aus dem Katasterplan

M 1:2000



Auszug aus dem Übersichtsplan Verkehr

M 1:5000



## Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS  
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz  
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt  
 GRENZKATASTER: TNA

\*\*\*\*\* 2004-04-29  
 EINGABE: 130/5 130/3 130/28 130/29 130/30 130/31 130/34 130/35 130/36 130/37  
 130/38 130/39 130/40 130/41 974

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
130/5	G	6918-40/2	Sonstige (Straßenanlage)	* 757		4/2001		727
130/3	G	7018-33/1	Sonstige (Straßenanlage)	* 1432		499/2003		533
130/28	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt) Am Alten Sportpl. 297	* 1099		499/2003		574
130/29	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt) Am Alten Sportpl. 301	* 907		499/2003		573
130/30	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt)	* 900		499/2003		562
130/31	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt) Am Alten Sportpl. 299	* 1099		499/2003		571
130/34	G	6918-40/2	Baufl. (begrünt)	* 814		4/2001		728
130/35	G	6918-40/2	Baufl. (begrünt)	* 817		4/2001		731
130/36	G	6918-40/2	Baufl. (begrünt)	* 826		4/2001		52
130/37	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt)	* 839		4/2001		730
130/38	G	6918-40/2	Baufl. (begrünt)	* 813		4/2001		52
130/39	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt)	* 811		4/2001		52
130/40	G	6918-40/2	Landw. genutzt	* 310	192	4/2001		52
130/41	G	7018-33/1	Landw. genutzt	* 280	192	4/2001		52
974		7018-33/1	Sonstige (Weg)	2904		5/1985		50000

\*\*\*\*\*

EZ	LN	R	EIGENTÜMER
52	1		ANTEIL: 1/2 Obruly Werner GEB: 1940-01-02 ADR: Gamlitz 49 8462
	2		ANTEIL: 1/2 Obruly Johanna GEB: 1946-08-02 ADR: Gamlitz 49 8462
533	2		ANTEIL: 1/24 Wallner August GEB: 1949-03-05 ADR: Gamlitz 248 8462
	3		ANTEIL: 1/24 Wallner Adelheid GEB: 1954-08-03 ADR: Gamlitz 248 8462
	4		ANTEIL: 1/24 Walzl Rudolf GEB: 1950-07-14 ADR: Gamlitz 3 8462
	5		ANTEIL: 1/24 Walzl Maria GEB: 1952-11-04 ADR: Gamlitz 3 8462
	6		ANTEIL: 1/12 Koller Ernst GEB: 1939-08-20 ADR: Schweiz Rätterschen Chännerwiesstr. 1 CH-8352
	7		ANTEIL: 1/12 Hanschek Johann GEB: 1954-01-05 ADR: BRD Glonn Feldkirchnerstr. 10 D-8019
	8		ANTEIL: 1/12 Hanschek Albert GEB: ADR: BRD Martoffingen Kreisstr. 3 D-8861
	12		ANTEIL: 1/24 Freisinger Günter GEB: 1958-06-12 ADR: Gamlitz 140 8462
	13		ANTEIL: 1/24 Freisinger Christine GEB: 1955-03-21 ADR: Gamlitz 140 8462

14 ANTEIL: 1/24  
 Wagner Gertraud  
 GEB: 1964-08-12 ADR: Fötschach 15 8463  
 15 ANTEIL: 1/24  
 Wagner Reinhold  
 GEB: 1961-08-05 ADR: Fötschach 15 8463  
 16 ANTEIL: 1/24  
 Sauer Herbert  
 GEB: 1940-05-27 ADR: Amschlstr. 4 8480  
 17 ANTEIL: 1/24  
 Sauer Margit  
 GEB: 1945-02-22 ADR: Amschlstr. 4 8480  
 18 ANTEIL: 1/24  
 Skerget Stephan  
 GEB: 1959-10-03 ADR: Sernau 75 8462  
 19 ANTEIL: 1/24  
 Skerget Adelheid  
 GEB: 1962-03-08 ADR: Sernau 75 8462  
 22 ANTEIL: 1/24  
 Huber Daniel  
 GEB: 1973-07-31 ADR: Retznei 43 a/1 Ehrenhausen 8461  
 23 ANTEIL: 1/24  
 Fürhapter Martina  
 GEB: 1972-08-02 ADR: Retznei 43 a/1 Ehrenhausen 8461  
 24 ANTEIL: 1/12  
 Repolusk Rupert  
 GEB: 1948-01-19 ADR: Gamlitz 296 8462  
 25 ANTEIL: 2/24  
 Glück Alois  
 GEB: 1928-06-20 ADR: Gamlitz 278 8462  
 562 4 ANTEIL: 1/1  
 Glück Alois  
 GEB: 1928-06-20 ADR: Gamlitz 278 8462  
 571 1 ANTEIL: 1/2  
 Freisinger Günther  
 GEB: 1958-06-12 ADR: Am alten Sportplatz 299 Gamlitz 8462  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Freisinger Christine  
 GEB: 1955-03-21 ADR: Am alten Sportplatz 299 Gamlitz 8462  
 573 1 ANTEIL: 1/2  
 Sauer Herbert  
 GEB: 1940-05-27 ADR: Gamlitz Am Alten Sportpl. 301 8462  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Sauer Margit  
 GEB: 1945-02-22 ADR: Gamlitz Am Alten Sportpl. 301 8462  
 574 1 ANTEIL: 1/2  
 Skerget Stephan  
 GEB: 1959-10-03 ADR: Sernau 75 8462  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Skerget Adelheid  
 GEB: 1962-03-08 ADR: Sernau 75 8462  
 727 1 ANTEIL: 3/12  
 Obruly Werner  
 GEB: 1940-01-02 ADR: Gamlitz 49 8462  
 2 ANTEIL: 3/12  
 Obruly Johanna  
 GEB: 1946-08-02 ADR: Gamlitz 49 8462  
 3 ANTEIL: 2/12  
 Obruly Gudrun  
 GEB: 1968-03-20 ADR: Gamlitz 318/4 8462  
 4 ANTEIL: 1/12  
 Schnabel Uwe  
 GEB: 1971-11-17 ADR: Leibnitz Retzhofenstr. 15 8430  
 5 ANTEIL: 1/12  
 Schnabel Alexandra  
 GEB: 1976-08-14 ADR: Leibnitz Retzhofenstr. 15 8430

6 ANTEIL: 1/12  
 Sauer Herbert  
 GEB: 1940-05-27 ADR: Gamlitz Am Alten Sportplatz 301 8462

7 ANTEIL: 1/12  
 Sauer Margrit  
 GEB: 1945-02-22 ADR: Gamlitz Am Alten Sportplatz 301 8462

728 1 ANTEIL: 1/1  
 Obruly Gudrun  
 GEB: 1968-03-20 ADR: Gamlitz 318/4 8462

730 1 ANTEIL: 1/2  
 Schnabel Uwe  
 GEB: 1971-11-17 ADR: Leibnitz Retzhofenstr. 15 8430

2 ANTEIL: 1/2  
 Schnabel Alexandra  
 GEB: 1976-08-14 ADR: Leibnitz Retzhofenstr. 15 8430

731 1 ANTEIL: 1/2  
 Sauer Herbert  
 GEB: 1940-05-27 ADR: Gamlitz Am Alten Sportplatz 301 8462

2 ANTEIL: 1/2  
 Sauer Margrit  
 GEB: 1945-02-22 ADR: Gamlitz Am Alten Sportplatz 301 8462

50000 1 ANTEIL: 1/1  
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)  
 ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462

GEBÜHR: EUR 4,48 \*\*\*\*\* 2004-04-29 13:53,47187 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 154  
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,67  
 Gesamtentgelt: EUR 5,15 zuzüglich 20% USt

## C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

**Betrifft: Gemeinde Gamlitz  
KG Gamlitz**

Grst. Nr.	Fläche
130/38	813 M2
130/39	811 M2
<b>Gesamt</b>	<b>1624 M2</b>

### Termine des Verfahrens:

Antrag auf Änderung mündlich	im	April 2004
Besprechungen mit		
▪ Bgm. Wratschko	im	April 2004
▪ Fa GWS	am	19/04/2004
	und am	26/04/2004
Information und Vorbesprechung		
▪ mit FA 13b der Stmk. LR (Fr. DI. Böss)	am	.....
Anhörung der Betroffenen		
schriftliches Anhörungsverfahren	von	.....
	bis	.....
Gemeinderatsbeschluss	am	.....
Vorlage der Unterlagen bei der Stmk. LR FA 13B	am	.....
Kundmachung	von	.....
	bis	.....
Rechtskraft erlangt	am	.....

## 2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Für den gegenständlichen Bereich wurde im September 2000 (2. Gemeinderatsbeschluss erfolgte am 20/09/2000) ein Bebauungsplan erstellt, der von der Stmk. Landesregierung am 26/01/2001 (GZ.: 03-10.10 G 33-2001/45) genehmigt wurde.

Das Areal wurde inzwischen auch dem Bebauungsplan entsprechend aufparzelliert, wobei die einzelnen Parzellen Größen von ca. 810 bis 840 M<sup>2</sup> aufweisen.

Für die Grundstücke 130/38 und 130/39 wurden im April 2004 Pläne vorgelegt, die eine Bebauung mit kleingliedrigen, 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern vorsehen. Von Seiten der Gemeinde stand man einer derartigen Bebauung durchaus positiv gegenüber.

Aus fachlicher Sicht kann festgehalten werden, dass es sich bei den Grst. Nr.: 130/38 und 130/39 um Parzellen handelt, die nach Süden hin zum Gamlitzbach einen Pufferstreifen (eigene Parzelle) in einer Breite von 10,00m aufweisen. Diese Zone wurde auf Grund von überörtlichen Vorgaben im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 3.0 als Schutzzone für Gewässer (keine Verbauung von ufernahen Bereichen) ausgewiesen. Diese Randparzellen weisen eine Größe von 310 bzw. 280 M<sup>2</sup> auf, woraus sich für die Parzellen Nr.: 130/38 und 130/39 jeweils eine Größe von rund 1.100 M<sup>2</sup> ergeben würden. Auf Grund dieser ideellen in der Natur erfassbaren Parzellengröße erscheint eine etwas dichtere Bebauung als durchaus möglich und sinnvoll. Aus fachlicher Sicht sollten die Randparzellen aber auch tatsächlich von den Käufern der Bauparzellen 130/38 und 130/39 erworben werden, um dieses Erscheinungsbild in der Landschaft auch einhalten zu können (Einfriedungen...). Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang aber nochmals darauf, dass die Randparzellen 130/40 und 130/41 nicht im Bauland liegen und daher auch nicht bebaubar, sondern nur als Freifläche nutzbar sind.

Bei der Ausformung der Baukörper sollte auch darauf geachtet werden, dass eine gewisse Kleingliedrigkeit erhalten bleibt, d.h. dass auf jeder der 2 Parzellen ein eigenständiger Baukörper errichtet wird (kein geschlossener Block, der über beide Parzellen verläuft).

Bei der Festlegung der Geschosshöhen wurde auch auf die umliegende Bebauung derart Rücksicht genommen, als dass die max. Gesamthöhe des Bauwerkes mit 9,50m festgelegt wurde, was in etwa den Firsthöhen der umliegenden Bauwerke (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit einer Dachneigung von ca. 48°) entspricht, wodurch eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gesamthöhen sicher gestellt ist.

Hinsichtlich der Erschließungswege wird nochmals auf die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan 07 angestrebten, weiterführenden Verkehrsanbindungen hingewiesen, die bei einer weiteren Baulandentwicklung als unbedingt erforderlich erscheinen (keine solitäre Betrachtung einer Baulandausweisung, sondern Schaffung von zusammenhängenden, durchgängigen Erschließungswegen).

Bei der Anpassung von Pkt. 1 (Höhe des Erdgeschossfußbodens, Auffüllen von Mulden) handelt es sich lediglich um eine Anpassung auf Grund von Erfahrungswerten im Zuge der Umsetzung von Bebauungsplänen.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau für die Höhe des Erdgeschossfußbodens zur Umgebung das natürliche Gelände maßgebend. Es tritt jedoch auch immer wieder der Fall ein, dass in einem an und für sich gleichmäßig verlaufenden Gelände Mulden vorhanden sind, die bei der Betrachtung der unbebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (Rohdeckenoberkante max. 60cm über dem Gelände) bebaut, kann der Fall eintreten, dass im bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einbezogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

Zusammenfassend kann aus Sicht des Raumplaners eine entsprechende Abänderung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen positiv beurteilt werden:

- Durch die Möglichkeit in Bereichen mit größeren Grundstücken, diesen Größen entsprechendere Baukörper zuzuordnen, erfolgt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, da durch die einheitliche, der Umgebungsbebauung angepasste Festlegung der Gesamthöhe, das in der Natur erfassbare Erscheinungsbild der Höhenentwicklung nicht durchbrochen wird.

Graz, am .....

.....  
Architekt

**D) ANHANG**

RECHTSGÜLTIGE VERORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 07-OBRULY

## A) VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am 20/09/2000 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 Baugrenzlinien festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.

In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien 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. Geschoßanzahl und die Bauweise 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.