

Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanung 08 - „Penkoff-Steiner“



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

A)	VERORDNUNG	4
	MIT RECHTSPLAN BPL. 08/GA 00/01	
B)	GRUNDLAGEN	7
	AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS	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 08 "Penkoff-Steiner") 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.: 268/2, 271/2 z.T., 274/1 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 08/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 08/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 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. Geschößanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 08/GA 00/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Weg an der Nordseite. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, die mit einer Breite von 5,00m festgelegt wird. Um die südlich angrenzenden Grundstücke auch in Zukunft gesichert erreichen zu können, wird an diese Erschließungsstraße angrenzend bzw. am östlichen Rand des Areals (neben der Trafostation) eine landwirtschaftliche Zufahrt mit einer Breite von jeweils 4,00m festgelegt.
- e) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von Norden nach Süden).
- f) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vom natürlichen Gelände max. 6,00 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- g) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95)
- h) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen.
- i) Die Dachneigung muss zwischen 46 und 48 Grad betragen, ausgenommen sind Glasdächer, Wintergardendächer 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 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.
- m) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- n) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150 cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche).
- o) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- p) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- q) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- r) 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

Im Rahmen des schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden keine Einwendungen eingebracht.

§6 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

LEGENDE

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  BAUGRENZLINIE
-  Schichtenlinien (1,00m)
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
(annähernd mit Schichtenlinien verlaufend)
-  STRASSE
-  GEHWEG
-  BESTEHENDE BEBAUUNG

Nummer des Gebietes

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,5
1	0.

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

- Nutzungsart: WR, WA, KG, DO
- Bebauungsdichte
- Bauweise: o. (offen), gk. (gekoppelt), g. (geschlossen)



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 08 "Penkoff-Steiner"

PLAN NR:

BPL 08/GA 00/01

Rechtsplan

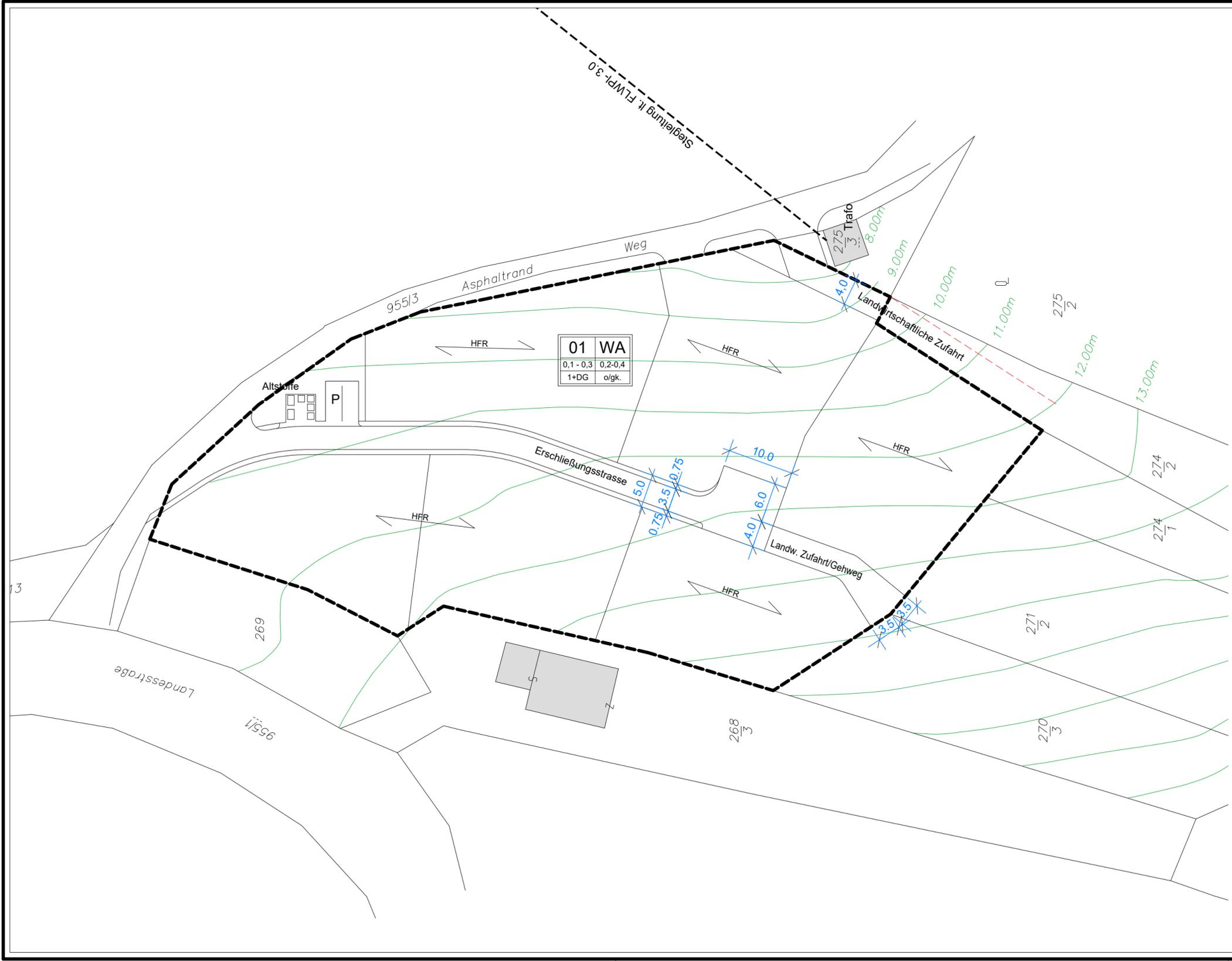
PLANUNG:

DATUM:

09/11/2000

MASZTAB:

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. Vermessungsplan Büro Assigall M 1:1000
5. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
6. Fotos
7. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

Übersicht :

LAGE:	Gemeinde:	Gamlitz	
	KG.	Gamlitz	
	Grst.Nr.:	268/2, 271/2 z.T., 274/1 z.T.	
	Einlagezahl:	33, 183	
 GESAMTFLÄCHE:	ca.	5.600 M2	
	abzüglich ca.	500 M2	Straßenanteil,
	abzüglich ca.	200 M2	Altstoffsammelbereich etc..

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:

ca. 4.900 M2

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
 KG Gamlitz
 Bebauungsplanung 08 „Penkoff-Steiner“

Betrifft:

Grst. Nr.			Fläche
268/2			2.488 M2
271/2	z.T.	ca.	2.100 M2
274/1	z.T.	ca.	1.012 M2
Gesamt	ca.		5.600 M2

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentümern und Gemeindevertretern:

Besprechung mit Bgm. Wratschko	im	Frühjahr/Sommer 2000
Besprechung mit dem Bauausschuß der Gemeinde	am	23/06/2000
Besprechungen mit den Grundeigentümern u. Bauausschuss	am	23/06/2000
Vorbesprechung mit der Fa Ib Fr. OBR. DI. Tsaros	am	04/12/2000
Gemeinderatsbeschluß (Auflage des Entwurfes)	am	18/12/2000
Kundmachung der Auflage	von	10/01/2001
	bis	21/02/2001
Schriftliches Anhörungsverfahren	im	Jänner 2001
Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	08/03/2001
Kundmachung	am	23/03/2001
Rechtskraft erlangt	am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das Grundstück liegt In der KG Gamlitz im südlichen Anschluß an ein Wohngebiet und grenzt an bereits bebaute Grundstücke an.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Freiland
- Osten - Freiland bzw. in einer Entfernung von ca. 45m Dorfgebiet
- Süden - Freiland
- Westen - Allgemeines Wohngebiet

Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche mit einer leichten Neigung Südosten nach Nordwesten, die sich auf Grund ihrer topographischen Situation gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern eignet. Die Baulandausweisung liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstrasse L 632 (Eckberg Strasse) und kann von Norden her über diese bzw. über einen Gemeindeweg erschlossen werden.

An diese Zufahrt wird in der Folge die innere Erschließung des gegenständlichen Areals angebunden werden. Um in weiterer Zukunft eine Zufahrt zu den südlich angrenzenden Agrarflächen sicherzustellen, wurde im Anschluss an diese Erschließungsstrasse bzw. am östlichen Rand des Areals (neben der Trafostation) eine landwirtschaftliche Zufahrt mit einer Breite von jeweils 4,00m festgelegt. Eine breitere Ausführung, als die der Erschließungsstraße erscheint deshalb nicht notwendig, da eine Ausdehnung des Baulandes nach Süden hin im Örtlichen Entwicklungskonzept 3.0 der Marktgemeinde Gamlitz ausgeschlossen wurde (siehe Mappe C – Wortlaut Örtliches Entwicklungskonzept Pkt. 4 – Siedlungsleitbild)

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 Grundstücke im Umfeld des Aufschließungsgebietes sind mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Die Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien der bestehenden Gebäude sind sehr unterschiedlich.

Die Grundstücksflächen, die sich in privatem Besitz befinden, sind unbebaut und sollen z.T. Ansiedlungsinteressierten zum Kauf angeboten werden, z.T. sollen sie auch selbst verwertet 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.

Schmutzwasserkanal

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

Regenwasser

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.

Stromversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung kann durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Steg bzw. die öffentliche Ortswasserleitung wirtschaftlich sichergestellt werden. Eine Trafostation befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken (Östlich Grst. 275/3). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für Stegleitungen (20kV) zu beiden Seiten ein Servitutstreifen von je. 7,00m einzuhalten ist innerhalb dessen nur mit Zustimmung der Steg Baumaßnahmen durchgeführt werden dürfen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen.

Allgemeine Anmerkungen: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.

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 – Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung

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

Um in Zukunft die im südlichen Anschluss befindlichen Agrarflächen nicht zu isolieren wurde eine landwirtschaftlich Zufahrt vorgesehen. Auch können die Bewohner dieser neuen Flächen in dann dahinter befindlichen Wald gelangen, ohne einen Umweg über die öffentliche Strasse machen zu müssen.

Im Einfahrtsbereich zur neuen Siedlung wurde auch ein Freiraum zur Errichtung einer Altstoffsammelstelle und Parkplätzen (Besucher) vorgesehen, um eine sinnvolle, zentrale Müllentsorgung zu ermöglichen (einfache Zufahrt für die Müllabfuhr etc..)

zu Pkt. e 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.

Die Hauptfirstrichtung soll mit der Geländeform harmonisieren (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. n bis p – 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. p) getroffen. Eine größere Abstandsfestlegung kann auf Grund der Grundstücksproportionen nicht getroffen werden.

zu Pkt. s – 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 Straßen 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 08/GA 00/02



Übersicht:

Grundstücksgröße	ca. 5.600 M2
6 Grundstücksparzellen	Größe von ca.700 M2 bis 950 M2
Verkehrsflächen	ca. 500 M2
Altstoffsammelstelle mit. Parkierung	ca. 150 M2
Landwirtschaftliche Zufahrt	ca. 50 M2



Architekturbüro Krasser	
Marktgemeinde Gamlitz Bebauungsplan 08 "Penkoff-Steiner"	
PLAN NR: BPL 08/GA 00/02	Gestaltungsplan
PLANUNG:	
DATUM: 09/11/2000	MASZSTAB: 1:500

E)

ANHANG