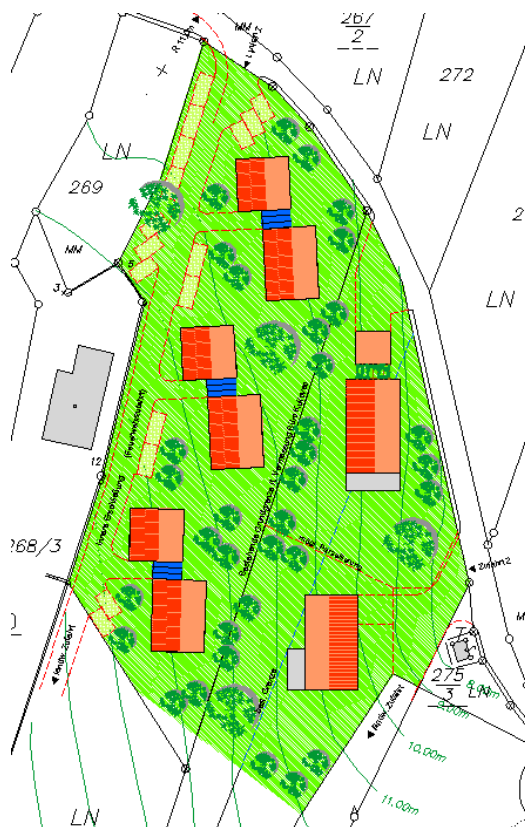


Ö r t l i c h e R a u m o r d n u n g

MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanänderung 01 - „Penkoff-Steiner“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am

BEBAUUNGSPLANUNG
MARKTGEMEINDE GAMLITZ

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

MARKTGEMEINDE:**GAMLITZ****Bebauungsplanänderung 01 – „Penkoff-Steiner“**

Gemeinderatsbeschluss : am **05/08/2004**

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 **25/08/2004**
bis **14/09/2004**

Rechtswirksamkeit am **15/09/2004**

A) VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **05/08/2004** beschlossene Änderung des Bebauungsplanes 08 "Penkoff-Steiner" (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

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 268/2, 271/2 z.T. und 274/1 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL-Ä 01/GA 04/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

Die beiliegenden **Gestaltungspläne** dienen als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten :

- Gestaltungsplan 1, erstellt vom Büro Arch. DI. Günther Puntigam, 8330 Feldbach, Beilage M 1:500
- Gestaltungsplan 2, erstellt vom Büro Arch. DI. Gottlieb Krasser, 8045 Graz Beilage Plan Nr.: **BPL-Ä 01/GA 04/02**, M.: 1 : 500).

§2 Zulässige Bauten – bleibt unverändert

§3 Baulinien – bleibt unverändert

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

Pkte. a.) bis b.) bleiben unverändert

Pkt. c.) bleibt unverändert und wird ergänzt durch:

„Der Rechtsplan Nr.: BPL 08/GA 00/01 wird ersetzt durch den Rechtsplan Nr. BPL-Ä 01/GA 04/01.“

Pkt. d.) entfällt und wird ersetzt durch:

„Die Zufahrt erfolgt über Anschlussmöglichkeiten an der Nordwest- bzw. Nordostseite. Die innere Erschließung wird in ihrem Verlauf nicht exakt festgelegt, es muss jedoch bei deren Errichtung darauf geachtet werden, dass die Erschließung einerseits in einer als Feuerwehruzufahrt geeigneten Breite (Durchgehend freie und befestigte Breite mind. 4,00m) ausgeführt wird, andererseits muss die Wegführung derart gestaltet sein, dass für die südlich angrenzenden Grundstücke eine landwirtschaftliche Zufahrt gesichert ist.“

Pkt. e.) bleibt unverändert

- Pkt f.) entfällt und wird ersetzt durch
 „Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vom natürlichen Gelände max. 6,00m betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge und Wintergärten etc.. Wintergärten und Stiegenhäuser dürfen 2-geschossig ausgeführt werden.“
- Pkt g.) entfällt und wird ersetzt durch
 „Die zulässige Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG) darf max. 11,00m vom natürlichen Gelände betragen.“
- Pkt. h.) entfällt und wird ersetzt durch
 „Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 9,00 M betragen.“
- Pkte. i.) bis k.) bleiben unverändert
- Pkt. l.) entfällt und wird ersetzt durch
 „Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf 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.

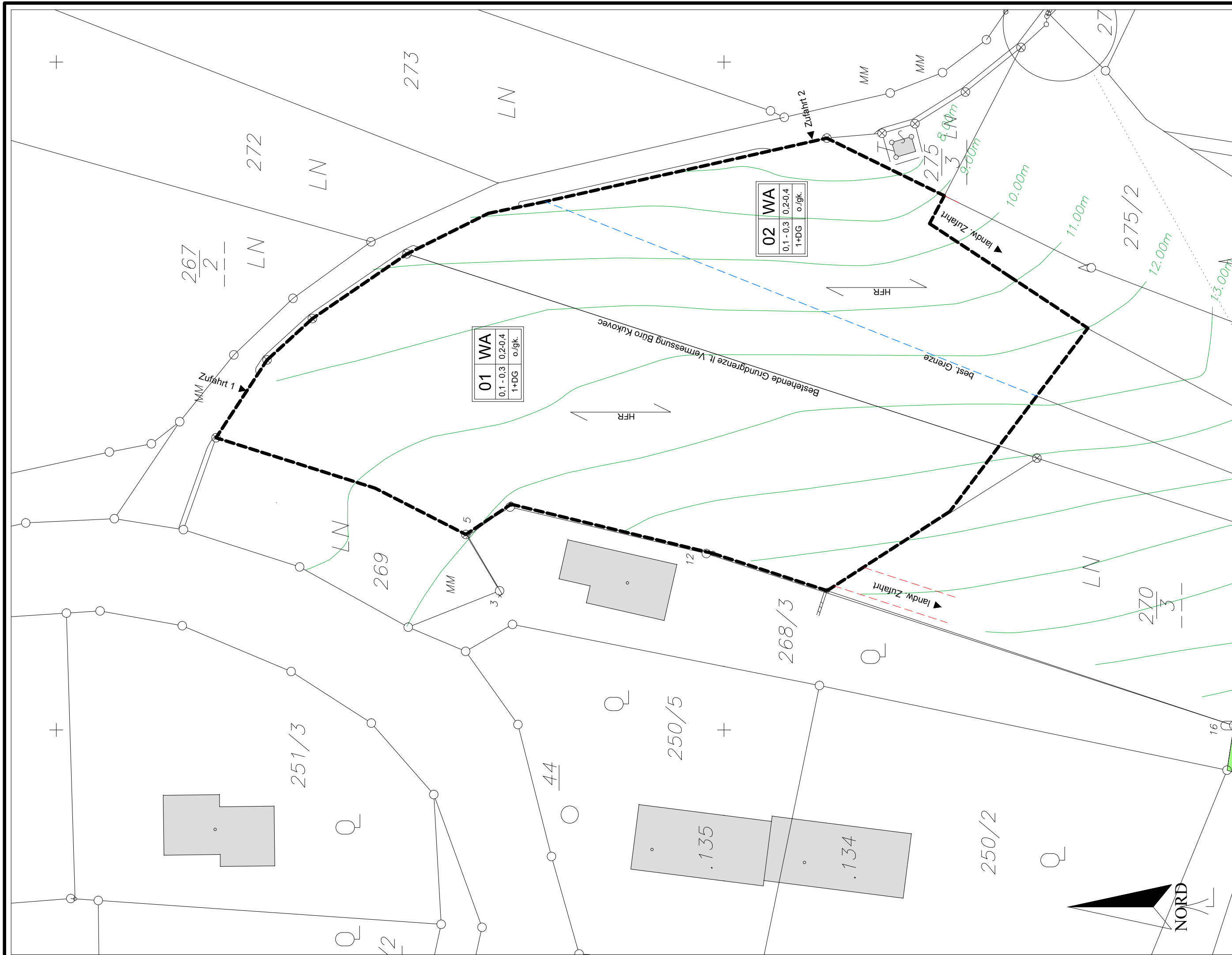
	GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
	HÖENSCHICHTNELINIEN (1,00m)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG BZW. HAUPTGEBÄUDEAUSRICHTUNG
	STRASSE
	GEHWEG
	BESTEHENDE BEBAUUNG
	BESTEHENDE GRUNDGRENZEN
	ZU SICHERNDE ZUFABRTSMÖGLICHKEITEN

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

WR
WA
KG
DO

o. offen
gk. gekoppelt
g. geschlossen

MASZSTAB:	1:500
-----------	-------



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 08 - Penkoff-Steiner

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Digitaler Katasterplan (DKM), zur Verfügung gestellt von der Gemeinde am 19/12/2003
- Flächenwidmungsplan 3.00
- Bebauungsplan 08 - Penkoff-Steiner

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 Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt

GRENZKATASTER: TNA

***** 2004-04-29

EINGABE: 268/2 271/2 274/1 274/2 275/2 955/3 275/3 269 268/3 270/3

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
268/2		7018-33/1	Landw. genutzt	2488	1200	14/1979		741
			Flächenänderung			P 662/03		
			Mappenberichtigung			P 662/03		
			Umwandlung			P 662/03		
271/2		7018-33/3	Landw. genutzt	3363	1584	43/1959		183
			Mappenberichtigung			P 662/03		
274/1		7018-33/3	Landw. genutzt	1678	714	200/1994		183
			Mappenberichtigung			P 662/03		
274/2		7018-33/3	Wald	2401		200/1994		183
			Mappenberichtigung			P 662/03		
275/2		7018-33/3		2149		499/2003		709
			Landw. genutzt	T 179				
			Wald	T 1970				
			Mappenberichtigung			P 662/03		
955/3		7018-33/4	Sonstige (Weg)	1483		4/1983		50000
			Mappenberichtigung			P 662/03		
			Mappenberichtigung			P 661/03		
275/3	G	7018-33/3	Sonstige	*	26	499/2003		551
			(Ver/Entsorg.anl)					
269		7018-33/1	Landw. genutzt	*	658	14/1979		366
268/3		7018-33/3		*	1694	499/2003		389
			Baufl.(Gebäude)	T 131				
			Baufl.(begrünt)	T 1563				
			Eckberger Weinstr. 212					
			Flächenänderung			P 662/03		
			Mappenberichtigung			P 662/03		
270/3		7018-33/3	Landw. genutzt	1469	684	502/2002		741
			Flächenänderung			P 662/03		
			Mappenberichtigung			P 662/03		
			Umwandlung			P 662/03		

EZ	LNR	EIGENTÜMER
183	1	ANTEIL: 1/2
		Steiner Hermann
		GEB: ADR: Gamlitz 116 8462
	2	ANTEIL: 1/2
		Steiner Magdalena
		GEB: ADR: Gamlitz 116 8462
366	1	ANTEIL: 1/1
		Gemeinde Gamlitz
		ADR: 8462
389	1	ANTEIL: 1/1
		Faustmann Franz
		GEB: 1958-12-02 ADR: Gamlitz 212 8462
551	1	ANTEIL: 1/1
		Steiermärkische Elektrizitäts-AG.
		ADR: Ankerstraße 6 8054
709	1	ANTEIL: 1/1
		Koter Elisabeth
		GEB: 1952-11-05 ADR: Dietrichsteinpl. 7 8010
741	1	ANTEIL: 1/1
		Koter Elisabeth

50000 GEB: 1952-11-05 ADR: Dietrichsteinpl. 7 8010
1 ANTEIL: 1/1
Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

Betrifft: **Gemeinde Gamlitz**
KG Gamlitz

Grst. Nr.			Fläche
268/2	z.T.	ca.	3.068 M2
271/2	z.T.	ca.	1.016 M2
274/1	z.T.	ca.	1.286 M2
Gesamt		ca.	5.370 M2

Termine des Verfahrens:

Antrag auf Änderung schriftlich am **08/04/2004**

Besprechungen mit

- Grundeigentümer und Bürgermeister am **26/03/2004**
- Arch. Puntigam mehrfach im **März und April 2004**

Information und Vorbesprechung

- mit FA 13b der Stmk. LR (Fr. DI. Böss) am

Anhörung der Betroffenen
schriftliches Anhörungsverfahren

von **01/06/2004**

bis **22/06/2004**

Gemeinderatsbeschluss

am **05/08/2004**

Vorlage der Unterlagen bei der Stmk. LR FA 13B

am

Kundmachung

von **25/08/2004**

bis **14/09/2004**

Rechtskraft erlangt

am **15/09/2004**

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Für den gegenständlichen Bereich wurde im März 2001 (2. Gemeinderatsbeschluss erfolgte am 08/03/2001) ein Bebauungsplan erstellt, der von der Stmk. Landesregierung am 14/05/2001 (GZ.: 03-10.10 G 33-2001/47) genehmigt wurde.

Anfang 2004 wurden für den westlichen Bereich des Bebauungsplanareals entsprechende Planungsschritte zu einer Realisierung des Projektes (Gestaltungsabsichten und Grundrisspläne, erstellt vom Büro Arch. DI. Günther Puntigam, 8330 Feldbach) vorgelegt. Im Zuge der Besprechungen wurde aber deutlich, dass der östliche Grundeigentümer, Herr Steiner, kein Interesse an einer Änderung seiner Grundstücksparzellen (Grundabtausch etc..) hat. Auch stellte sich im Zuge der Vermessung durch das Büro Kukovec heraus, dass der tatsächliche Grenzverlauf deutlich von den vorliegenden Katasterplänen abweicht (aus diesem Grund weicht auch die Angabe der Gesamtfläche von der des Bebauungsplanes ab).

Auf Grund dieser Tatsache und auf Grund der nunmehr vorliegenden, konkreten Bebauungsabsichten (gedacht ist an einer eher dichteren Bebauung im westlichen Bereich), ist es erforderlich den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass vor Erstellung des Änderungsplanes mehrere Besprechungen mit den Grundeigentümern stattfanden, und dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im Einvernehmen mit allen Betroffenen erarbeitet wurde.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Verordnungspunkte behalten im wesentlichen ihre Gültigkeit. Auf Grund der unterschiedlichen Vorstellungen der Grundeigentümer und der Unverschieblichkeit der Grundstücksgrenzen wurde von einer gemeinschaftlichen Erschließung Abstand genommen. Dies ist aus fachlicher Sicht deshalb vertretbar, weil es sich beim Bebauungsplanareal um eine kleinere Ausweisung handelt, die auch in Zukunft nicht ausgeweitet werden wird (die südliche Abgrenzung der Ausweisung ist im Siedlungsleitbild zum örtlichen Entwicklungskonzept 3.0 als absolute Baulandgrenze festgelegt). Wichtig ist im Hinblick auf die Erschließung nur die Festlegung, dass die südlich angrenzenden Grundstücke auch in Zukunft eine Zufahrtsmöglichkeit haben werden. Für den Bebauungsbereich Penkoff (westlicher Bereich) ist bei der Bebauung auch wesentlich, dass auf eine freibleibende und entsprechend befestigte Feuerwehrezufahrt geachtet wird.

Zur Erläuterung der Gestaltungsabsichten wurden auch 2 Gestaltungspläne (Gestaltungsplan 1, verfasst vom Büro Arch. DI. Puntigam, 8330 Feldbach, Gestaltungsplan 2, verfasst vom Büro Arch. DI. Krasser, 8045 Graz) beigelegt. Hinsichtlich des Gestaltungsplanes vom Büro Arch. DI. Puntigam ist anzumerken, dass bei der Erschließung auf die Einhaltung eines Mindestabstandes zur Grundgrenze (empfohlen wird ein Abstand von ca. 1,00m) geachtet werden sollte, um die bestehenden Einfriedungen des Nachbargrundstückes nicht in ihrer Standfestigkeit zu gefährden.

Eine zweite Änderung des Bebauungsplanes betrifft die zulässigen Gebäudebreiten und -proportionen, die auf Wunsch der Grundeigentümer etwas ausgedehnt wurden. Aus fachlicher Sicht erscheint dies deshalb möglich, weil sich im Umfeld Bauwerke befinden, die ebenfalls ähnlich gestaltete Proportionen aufweisen und daher keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.

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. 80cm 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:

1. Durch die abgeänderte Erschließung werden die gesetzten Grundziele (innere Erschließung, gesicherte Zufahrt zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen) nach wie vor erreicht
2. Durch die Anpassung der Gebäudeproportionen ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Graz, am

.....
Architekt

D) ANHANG

RECHTSGÜLTIGE VERORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES 08-PENKOFF-
STEINER

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am 08/03/2001 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. Geschoßanzahl 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, 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 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

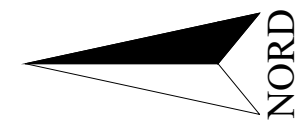
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN 01, VERFASST VOM BÜRO ARCH. DI. PUNTIGAM, 8330 FELDBACH

Allgemeine Anmerkung:

Der nachfolgend beigelegte Gestaltungsplan, verfasst vom Büro Arch. DI. Puntigam soll die grundsätzlichen Überlegungen der Zufahrts- und Gebäudesituierung darstellen. Die eingetragenen Gebäudebreiten stellen noch nicht das gemeinsam mit Fr. Koter, Arch. Puntigam und Arch. Krasser abgesprochene Maß (max. Gebäudebreite 9,00m) dar.

GESTALTUNGSPLAN 02, VERFASST VOM BÜRO ARCH. DI. KRASSER, 8045 GRAZ



Architekturbüro Krasser			
Bebauungsplanänderung 01 - "Penkoff-Steiner"			
PLAN NR: BPL-Ä 01/GA 04/02	Gestaltungsplan		
PLANUNG:			
DATUM: 29/04/2004	MASZTAB: 1:500		