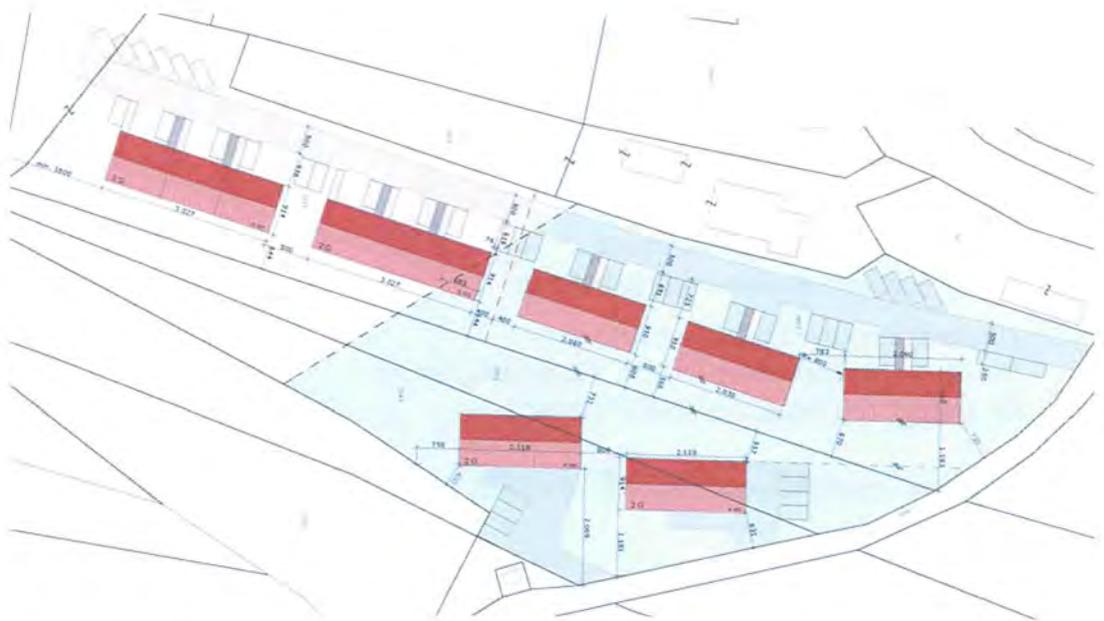




# ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

## Bebauungsplan 08 "Penkoff-Steiner" - Änderung 02



Quelle: Gestaltungskonzept, zur Verfügung gestellt von DI. Dr. Plankensteiner | 8045 Graz

Verfasser:



Zahl:

19/2016

Graz, am

13/07/2016

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



Zahl:

Marktgemeinde  
Gamlitz

Obere Hauptstrasse 3  
8462 Gamlitz

Tel. 03453 / 26 67.....

Gamlitz, am

23.10.2016

verfasst von:



krasser  
architektur + ziviltechniker-KG  
krasser

raumplanung • baumanagement

bau-SV • projektentwicklung • architektur  
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker  
architekt dipl.-ing. andreas krasser  
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser



# ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

## Bebauungsplan 08 "Penkoff-Steiner" - Änderung 02



Quelle: Gestaltungskonzept, zur Verfügung gestellt von DI. Dr. Plankensteiner | 8045 Graz

Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....

verfasst von:



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement

bau-SV • projektentwicklung • architektur  
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker  
architekt dipl.-ing. andreas krasser  
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser

**Termine des Verfahrens**

(A) Bebauungsplan 08 - Urfassung

Gemeinderatsbeschluss	am	08/03/2001
Rechtskraft	am	07/04/2001

(B) Änderung 01

Gemeinderatsbeschluss	am	05/08/2004
Rechtskraft	am	09/09/2004

(C) Änderung 02

Vorbesprechungen mit Bgm. Wratschko sowie Bauinteressenten	ab	2015 bis 2016
Vorbehandlung auf Grund verschiedener Anfragen von Bauinteressenten		2015 bis 2016
Vorbesprechung und Beurteilung durch Vertreter des Gestaltungsbeirates	am	19/11/2015
Übermittlung der Projektunterlagen ( <i>Strukturkonzept</i> ) durch DI. Dr. Plankensteiner als Grundlage der Bebauungsplanänderung	am	08/04/2016
Gemeinderatsbeschluss Entwurf	am	13/04/2016
Entwurfsauflage mit schriftlichem Anhörungsverfahren ( <i>gem. StROG 2010, §40(6)1</i> )	von	09/05/2016
	bis	06/07/2016

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist 1 fachlich zu behandelnde Einwendung, sowie 1 Leermeldung eingelangt (*siehe Anhang*).

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	28.09.2016
Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967	von	29.09.2016
	bis	.....
Rechtskraft erlangt	am	.....
Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (A13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit:	am	.....
Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung (A13)	am	.....

**Termine des Verfahrens**

(A) Bebauungsplan 08 - Urfassung

Gemeinderatsbeschluss	am	08/03/2001
Rechtskraft	am	07/04/2001

(B) Änderung 01

Gemeinderatsbeschluss	am	05/08/2004
Rechtskraft	am	09/09/2004

(C) Änderung 02

Vorbesprechungen mit Bgm. Wratschko sowie Bauinteressenten	ab	2015 bis 2016
------------------------------------------------------------	----	---------------

Vorbehandlung auf Grund verschiedener Anfragen von Bauinteressenten		2015 bis 2016
---------------------------------------------------------------------	--	---------------

Vorbesprechung und Beurteilung durch Vertreter des Gestaltungsbeirates	am	19/11/2015
------------------------------------------------------------------------	----	------------

Übermittlung der Projektunterlagen ( <i>Strukturkonzept</i> ) durch DI. Dr. Plankensteiner als Grundlage der Bebauungsplanänderung	am	08/04/2016
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	------------

<b>Gemeinderatsbeschluss Entwurf</b>	<b>am</b>	<b>13/04/2016</b>
--------------------------------------	-----------	-------------------

Entwurfsauflage mit schriftlichem Anhörungsverfahren ( <i>gem. StROG 2010, §40(6)1</i> )	von	09/05/2016
	bis	06/07/2016

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist 1 fachlich zu behandelnde Einwendung, sowie 1 Leermeldung eingelangt (*siehe Anhang*).

<b>Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes</b>	<b>am</b>	<b>.....</b>
--------------------------------------------------	-----------	--------------

Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967	von	.....
	bis	.....

<b>Rechtskraft erlangt</b>	<b>am</b>	<b>.....</b>
----------------------------	-----------	--------------

Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (A13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit:	am	.....
-------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-------

Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung (A13)	am	.....
---------------------------------------------------	----	-------

# INHALTSVERZEICHNIS

A) Verordnung	4
B) Grundlagen	9
C) Allgemeine Erläuterungen	15
D) Rechtliche Grundlage	16
E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder	16
F) Beilagen	17
G) Anhang	21

## A) Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ..... beschlossene **Änderung 02 des Bebauungsplanes 08 "Penkoff-Steiner"** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idGF. wird verordnet:

### §1 Geltungsbereich entfällt und wird ersetzt durch

---

Gemeinde: Gamlitz | KG:66114 Gamlitz

#### a) Grundsätzliche Feststellung

Bei den Vorgaben gem. §1 bis 4 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idGF., (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild<sup>1</sup>“), sowie etwaige Einschränkungen durch den Gestaltungsbeirat bzw. dem örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen

#### b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: **BPL 08-Ä02/GA 16/01**, der auch Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500) ist, Einzelheiten der Bebauung fest<sup>2</sup>. Die beigelegten "Gestaltungskonzepte" (siehe Beilagen), zur Verfügung gestellt von DI. Dr. Plankensteiner, 8010 Graz dienen als - mit dem Gestaltungsbeirat (siehe Beilagen) koordinierte Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der strukturellen Bebauungsabsichten.

### §2 Zulässige Bauten - bleibt unverändert

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 5.0 der Marktgemeinde Gamlitz, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 02/07/2012, GZ.: FA13B-10.10G33/2012-122 als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

### §3 Baulinien - bleibt unverändert

---

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

---

<sup>1</sup> Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idGF., §43(4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen, Orts und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht zur Änderung angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

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

---

- a) *Bleibt unverändert*  
→ Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- b) *Bleibt unverändert*  
→ 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-Ä02/GA 16/01 festgelegt
- d) 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 Feuerwehrzufahrt geeigneten Breite (*durchgehend freie und befestigte Breite mind. 4,00m*) ausgeführt wird, andererseits muss die Wegführung derart gestaltet sein, dass für die südlich angrenzenden Wohngebietsflächen eine dieser Nutzung entsprechende Zufahrt gesichert ist<sup>3</sup>.
- e) *Bleibt unverändert*  
→ Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechtsplan und Gestaltungskonzept 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. 6,50m betragen (*Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95*), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge und Wintergärten etc.
- g) Die zulässige Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG*) darf max. 11,50m vom natürlichen Gelände betragen.“
- h) Die Gebäudebreite (*Giebelbreite*) darf max. 9,50 M betragen.
- i) *Bleibt unverändert (lediglich Formulierungen ergänzt)*  
→ Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 46° bis 48° in landschaftstypischen roten, rotbraunen bzw. grauen, kleinformatigen, nicht glasierten, Deckungsmaterialien zulässig.
- j) *Bleibt unverändert (lediglich Formulierungen ergänzt)*  
→ Für untergeordnete Baukörper Teile (*untergeordnete Nebengebäude, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachformen und Deckungsmaterialien zulässig.
- k) *Bleibt unverändert*  
→ 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.

---

<sup>3</sup> Die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Wendeplatzes am Ende der Stichstraße (liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches - Berücksichtigung im Bauverfahren) wird aus fachlicher Sicht und aus Sicht der BBL-Südweststeiermark (siehe Anhang) empfohlen.

- l) *Bleibt unverändert*
- 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.
- m) *Bleibt unverändert*
- 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) *Bleibt unverändert*
- Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150 cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden (*Stützmauer in einer durchgehenden Fläche*).
- o) *Bleibt unverändert*
- Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- p) *Bleibt unverändert*
- Lebende Zäune (*Hainbuchen etc.*) sind mit mind. 0,50m Abstand (*gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze*) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- q) *Bleibt unverändert*
- Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- r) *Bleibt unverändert*
- Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
- Sammlung in Retentionszisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
  - Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- s) *Bleibt unverändert*
- Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.
- t) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
- Bei der Situierung der PV-Anlagen sind einfache Strukturen (*z.B. linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
- Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständereien sind unzulässig.

- u) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.*) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig, für einzelne, untergeordnete Bauteile und bei ausreichender Begründung (*architektonische Gestaltung*) sind auch kräftigere Farbtöne zulässig.

## **§5 Erfüllung der Vorgaben**

---

Die Einhaltung der Vorgaben gem. §§1 bis 4 der Verordnung gelten dann als erfüllt, wenn für das vorgelegte Bauvorhaben eine positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirates bzw. des örtlichen Bausachverständigen vorliegt.

## **§6 Inkrafttreten**

---

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

### HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

*Die Aufschließerfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc.) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal des Bebauungsplanes sichergestellt sein.*

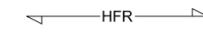
# LEGENDE



Planungsbereich



Höhenschichtenlinien (1,0m)



Hauptfirstrichtung

Hauptgebäudeausrichtung



Konzept Wegführungen | Baukörpersituierung

Orientierungsgrundlage auf Basis Strukturkonzept,  
in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat vom 19/11/2015  
zur Verfügung gestellt von DI. Dr. Plankensteiner am 08/04/2016  
Individuelle, projektspezifische Anpassungen nach Vorgabe des  
Gestaltungsbeirates bzw. des örtlichen Bausacherständigen möglich



Bestehende Bebauungen



Grundgrenzen lt. DKM



Verschiebbare Parzellengrenzen

individuelle Anpassung möglich



NORD

Zone des Gebietes

<b>01</b>	<b>WA</b>
0,1-0,3	0,2-0,4
1+DG	o./gk.

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR  
WA  
KG  
DO  
  
o. offen  
gk. gekuppelt  
g. geschlossen



**krasser** architektur **krasser** ziviltechniker-KG

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
sl. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

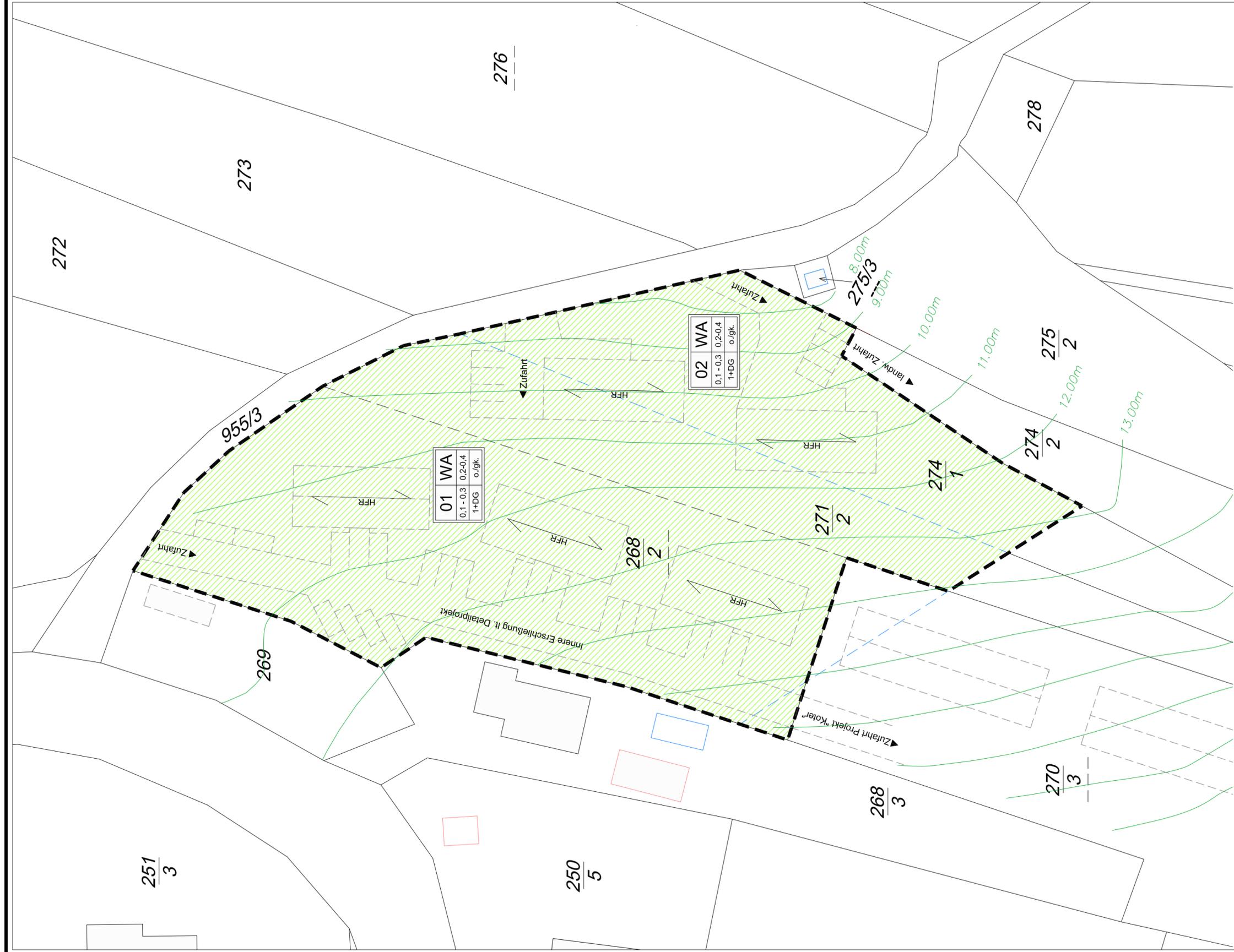
Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz  
Bauungsplan 08-Änderung 02 "Penkoff-Steiner"

# Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 08-Ä02/GA 16/01

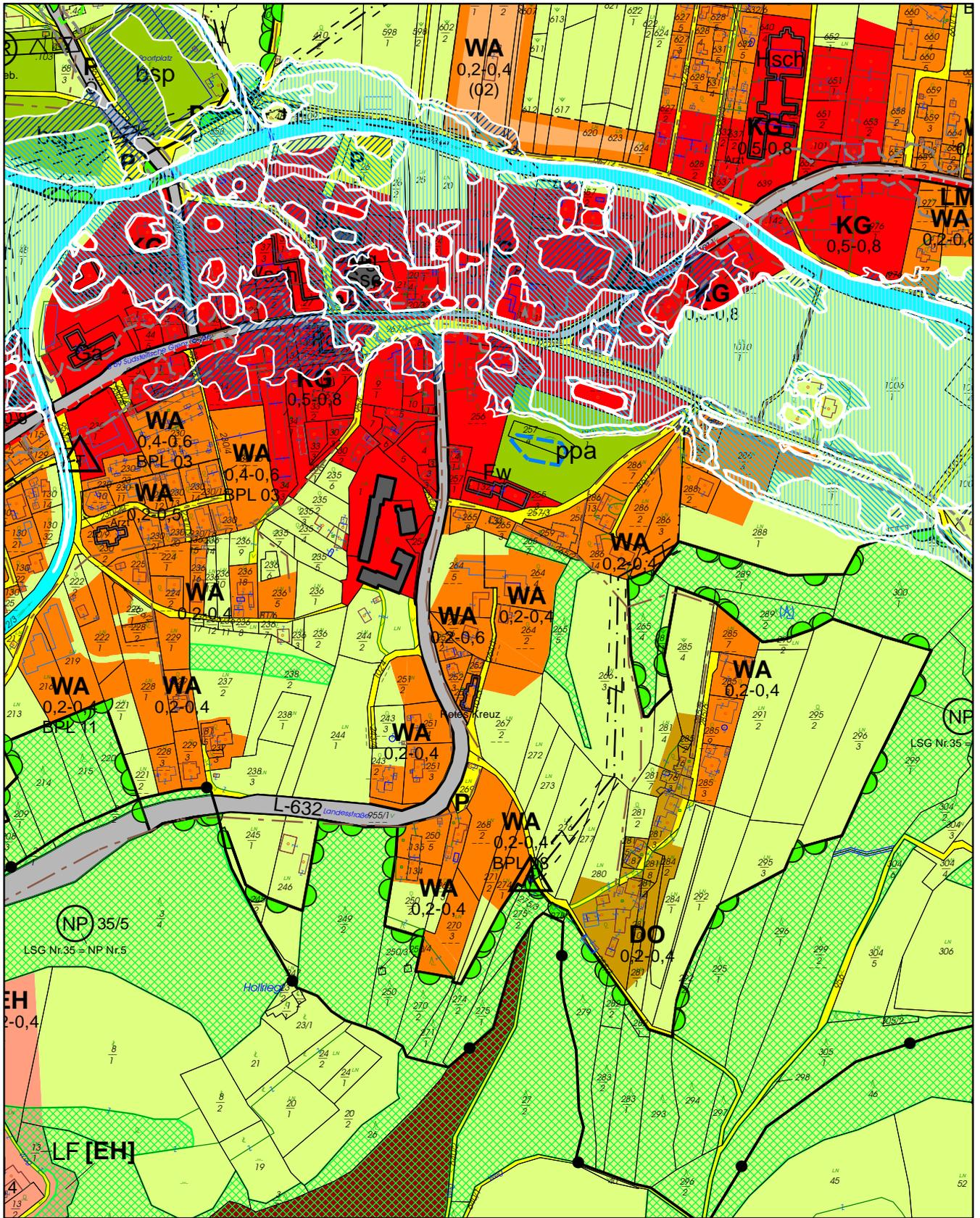
Datum: 20/04/2016

Maßstab: Lageplan 1:500



## **B) Grundlagen**

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.00
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:1000
3. Übersicht Orthofoto (*Quelle GIS-Stmk*)
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Nachträgliche HQ-Linien Gamlitzbach lt. Bekanntgabe Stmk.  
Landesregierung, Abt. 14 vom 07/08/2012



HQ 30



HQ 100



HQ 300

## Endbeschluss vom 26/06/2012

Genehmigung Stmk. LR / FA13B am 02/07/2012; GZ.: FA13B-10.10-G33/2012-122

# Marktgemeinde Gamlitz

## Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.0

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010

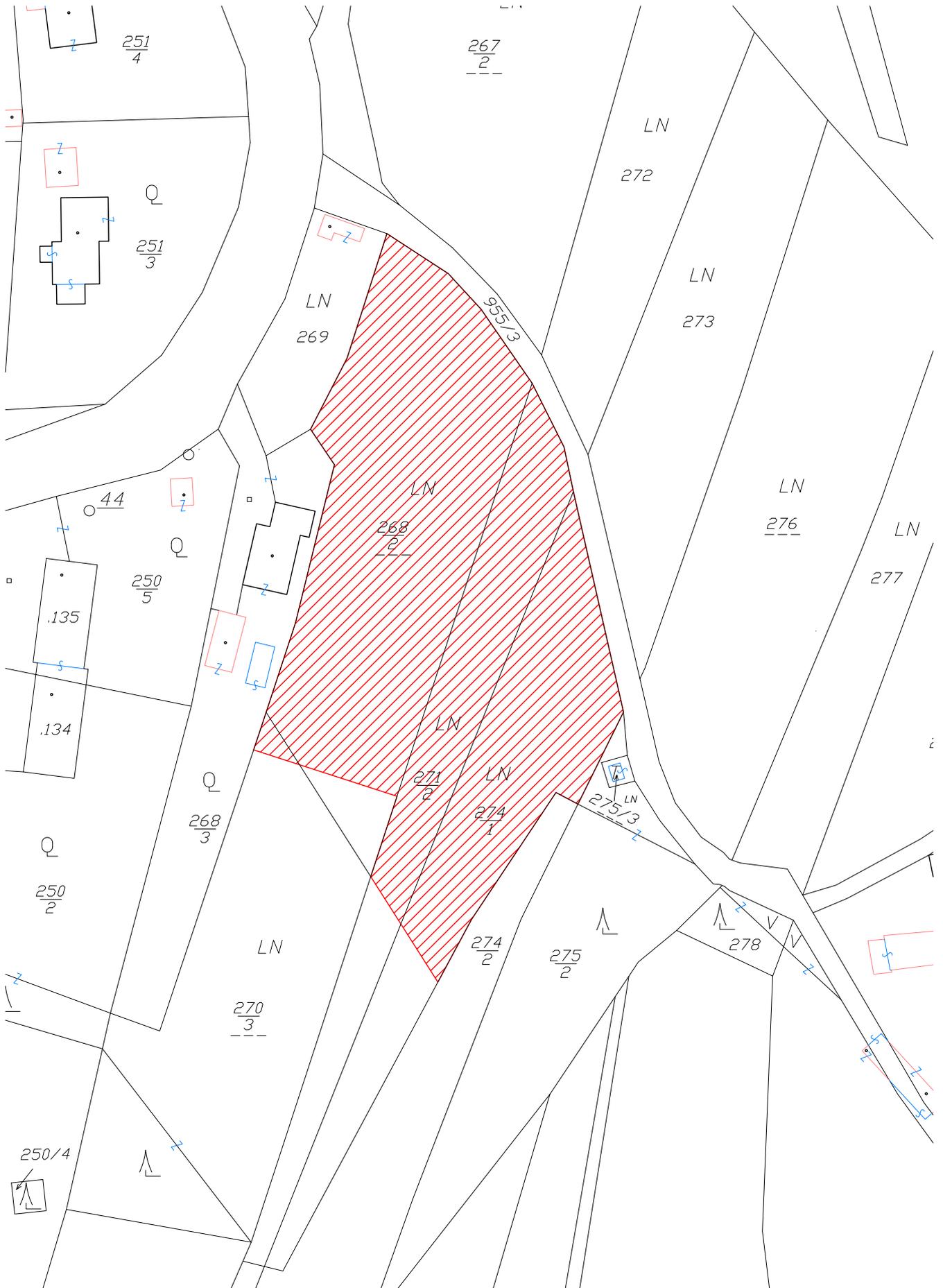
Graz, am 24.8.2015 Maßstab 1:5.000



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**



krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • FBG: graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at





**Kataster:**  
Aktuelle und rechtsgültige  
Informationen können nur  
in den Vermessungsämtern  
abgefragt werden!



## Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 660 Leibnitz  
Katastralgemeinde 66114 Gamlitz

\*\*\*\*\*

Grundstücke:

Nr.

268/2 Einlage (EZ): 773  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 3107 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Ja  
Adresse: Gaberhöhe 464  
Gaberhöhe 466  
Gaberhöhe 468  
Gaberhöhe 463  
Gaberhöhe 465  
Gaberhöhe 467

270/3 Einlage (EZ): 741  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 2829 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Ja  
Adresse: Gaberhöhe 469  
Gaberhöhe 470

271/2 Einlage (EZ): 183  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 3363 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: -  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: -

274/1 Einlage (EZ): 183  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 1678 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: -  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: -

274/2 Einlage (EZ): 183  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 2401 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: -  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: -

275/3 Einlage (EZ): 551  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 26 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Ja  
Adresse: -

955/3 Einlage (EZ): 50000  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz

Fläche: 1483 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: -  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: -

269 Einlage (EZ): 366  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 658 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: -

268/3 Einlage (EZ): 389  
Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz  
Fläche: 1723 m<sup>2</sup>  
Flächenermittlung: rechnerisch  
Grenzkataster: Nein  
Adresse: Eckberger Weinstraße 212

Gesamtfläche: 17268 m<sup>2</sup>

-----  
Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR		
183	3 ANTEIL: 1/1	Matthias Steiner	
		GEB: 1976-09-14 ADR: Gaberhöhe 116, Gamlitz	8462
366	1 ANTEIL: 1/1	Gemeinde Gamlitz	
		ADR: 8462	
389	1 ANTEIL: 1/1	Franz Faustmann	
		GEB: 1958-12-02 ADR: Gamlitz 212	8462
551	1 ANTEIL: 1/1	Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)	
		ADR: Leonhardgürtel 10, Graz	8010
741	1 ANTEIL: 1/1	Elisabeth Koter	
		GEB: 1952-11-05 ADR: Dietrichsteinpl. 7	8010
773	1 ANTEIL: 1/1	Dipl.-Ing. Dr. Georg Plankensteiner	
		GEB: 1959-07-27 ADR: Körblerg. 7, Graz	8010
50000	1 ANTEIL: 1/1	Öffentliches Gut (Straßen und Wege)	
		ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz	8462

\*\*\*\*\*

---

Grundstücksverzeichnis

18.04.2016 08:58:26

---

## C) Allgemeine Erläuterungen

Die ersten Beschlüsse des Bebauungsplanes "Penkoff-Steiner" wurden bereits 2001 gefasst, 2004 erfolgte die erste Änderung im Sinne von dichteren Bauweisen im westlichen Abschnitt. Im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 5.0 wurde - auf Antrag - ein zusätzlicher, südlich angrenzender Teilbereich (*Grst. 270/3*) auf Basis konkret vorliegender Planungsschritte als Bauland (*Allgemeines Wohngebiet*) ausgewiesen, von einer umgehenden Umsetzung eines gemeinsamen Projektes konnte auf Grund der geführten Besprechungen und vorliegenden Planungen ausgegangen werden.

Leider wurde dies durch mehrfache Planungsänderungen nicht in die Tat umgesetzt, für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Penkoff-Steiner" (*Grst. 268/2*) erfolgte auch ein Eigentumswechsel. Von Seiten des neuen Eigentümers (*DI. Dr. Plankensteiner*) wurde die Realisierung des Projektes nunmehr weiter voran getrieben, eine Abstimmung mit dem südlich angrenzenden Projekt (*Grst. 270/3 - Koter*) wird auch weiter beabsichtigt, entsprechende, positive Beurteilungen Seitens des Gestaltungsbeirates (*siehe Beilagen*) liegen auch vor.

In der Detailprojektierung ergab sich die Notwendigkeit eines geringfügigen Grundstücksabgleiches zwischen den Parzellen 268/2 und 270/3 und damit eine erforderliche Anpassung der Bebauungsplanzonierung lt. Flächenwidmungsplan 5.0 (*siehe Flächenwidmungsplanänderung 0.03 "Penkoff-Steiner", welche zeitgleich mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt wird*), wie auch eine dementsprechende Anpassung des Bebauungsplanes 08.

Neben der Anpassung der Bebauungsplanabgrenzung bleiben die Festlegungen der Verordnung zum Bebauungsplan 08, in der Fassung Änderung 01 im wesentlichen unverändert. Lediglich bei den Höhenentwicklungen (*Gebäudehöhe und Gesamthöhe*) und der Gebäudebreite wurden Anpassungen vorgenommen, welche auf Grund der geänderten Baukörpermassen (*länger und geschlossener*) erforderlich sind.

Auf Grund des immer stärker werdenden Trends an alternativen Energiegewinnungssystemen wurden diesbezügliche Ergänzungen in den Verordnungswortlaut aufgenommen.

Bekanntlich ist in der Marktgemeinde Gamlitz ein Gestaltungsbeirat installiert, der sich aus Architekten und Vertretern der Landesregierung zusammensetzt. Durch diesen Beirat werden sämtliche Bauvorhaben im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Gestaltungsqualität beurteilt und fließen die Empfehlungen in das Bauverfahren ein. Durch die individuelle, fachlich fundierte Beurteilung kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimiertere Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über ein gesamtes Baugebiet der Fall wäre. In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen gem. §1a.) der Verordnung getroffen, dass die Vorgaben in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen.

In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann aber dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den Gestaltungsbeirat bzw. dem örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind. Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein, das Vorliegen einer positiven Stellungnahme (*siehe §5*) stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar.

Ergänzende Hinweise auf Grund von im Rahmen der Entwurfsauflage eingelangten Einwendungen der Baubezirksleitung Südweststeiermark (*siehe auch Anhang*):

---

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollten aus Sicht der BBL-SW folgende Punkte in die Betrachtung mit einbezogen werden:

1. Beseitigung der Niederschlagswässer:

→ Berücksichtigung des Leitfadens zur Oberflächenwasserentsorgung 2.0 (*herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung*)

2. Erschließungssystem

→ Sicherstellung einer gefahrlosen Benützung des Weges, bei Ausführung eines Stichstraßensystems sollte am Ende dieser Wegführung ein ausreichend großer Wendeplatz berücksichtigt werden.

## **D) Rechtliche Grundlage:**

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. und auf den Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Gamlitz in der Fassung Änderung 0.03, sowie dem Bebauungsplan 08 in der Fassung Änderung 01.

## **E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:**

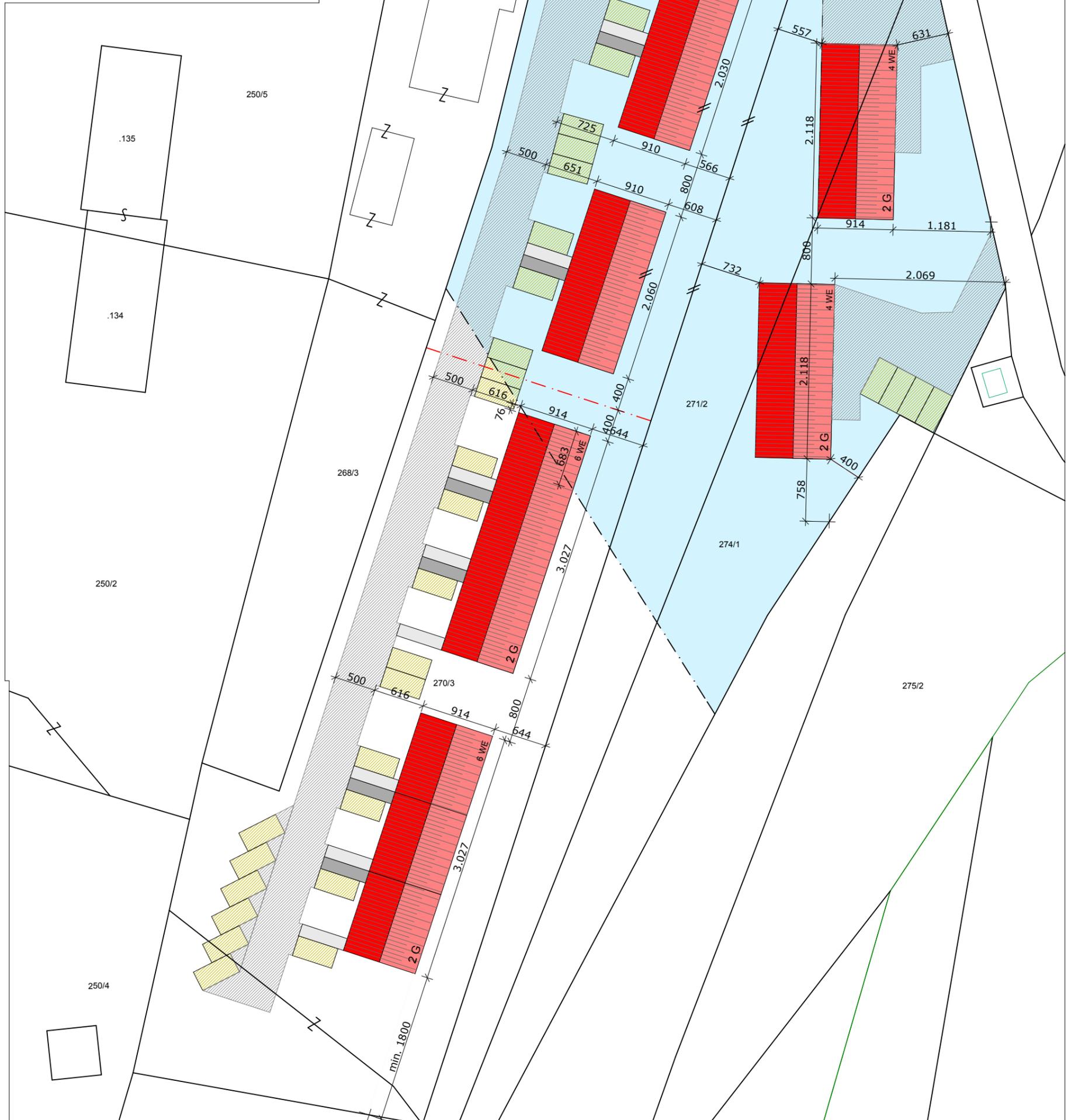
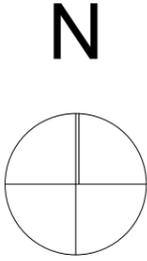
Ausgehend von der ländlichen topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.

- a.) Reaktion auf die bestehende Gebäudestruktur.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- 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.*).

## F) Beilagen

- "Gestaltungskonzepte" (*siehe Beilagen*), zur Verfügung gestellt von DI. Dr. Plankensteiner, 8010 Graz
- Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 19/11/2015

- alter Bebauungsplan
- Parkplätze
- Straße
- bestehende Grundgrenze
- spätere Grundgrenze



191. Gestaltungsbeirat am 19.11.2015  
Tagesprotokoll

EINGEGANGEN  
23. Nov. 2015  
NEU und PL...

Fabian-Glawischnig, Pretterhofer, Prödl, Gestaltungsbeirat  
Gemeindevertreter  
Hofmann, BBLSW

	DI Dr. Georg Plankensteiner	Bebauungsplanänderung 1. Beratung	Gamlitz
<p><u>17.09.2015:</u> <i>Der bestehende Bebauungsplan soll abgeändert werden – es sollen zwei Häuser im Anschluss an die Bebauung „Koter“ entstehen. Aus Sicht des Gestaltungsbeirates ist Aneinanderreihung von drei Häusern in dieser Art kritisch zu sehen. Eine Variation der Objekte in der Länge und Versatz ist unbedingt erforderlich. Hilfreich wäre die Einbeziehung der Bebauung „Koter“ in die weiteren Überlegungen.</i></p> <p><u>19.11.2015:</u> Der nunmehr vorgelegte Entwurf sieht drei anstelle von zwei (wie am 17.09.2015 vorgeschlagen) Häusern vor, die kleinteiliger wirken. Ein Versatz des letzten Objektes in der Reihe und Versatz der „zweiten Reihe“ wurde berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht des Gestaltungsbeirates kann dieser Entwurf als Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Bebauungsplanung und Einreichplanungen dienen. In weiterer Folge ist begleitend zur Einreichplanung die Planung der Außenanlagen (Parkplätze und deren allfällige Überdachung, Bepflanzungen, etc.) unbedingt erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus wird entsprechende Ausführungs- und Detailplanung notwendig sein um eine entwurfsgerechte Umsetzung zu gewährleisten.</p>			

Gamlitz, 19.11.2015

Fabian-Glawischnig

Pretterhofer

Prödl

## G) Anhang

### EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 09/05/2016 bis 06/07/2016 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (*fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite*).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, BBL-SW	✓		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf Leitfaden zur OF-Entwässerung</li> <li>▪ Wendeplatz</li> <li>▪</li> <li>▪</li> </ul>	✓			
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stmk. LR, A13</li> </ul>							



Marktgemeindeamt Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

Graz, am 13/07/2016

**Betrifft:** **Bebauungsplan 08 - Änderung 02 „Penkoff-Steiner“**  
*Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen*

1. Stmk. Landesregierung, BBL-Südweststeiermark (Einwendung vom 12/05/2016)  
GZ.: 520-157/2011-21

- a) Hinweis auf Leitfaden zur OF-Entwässerung
- b) Wendeplatz

**Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden.**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Die in der Einwendung angemerkten Punkte wurden wie folgt in den Erläuterungsbericht zur Bebauungsplanänderung aufgenommen:

*"Ergänzende Hinweise auf Grund von im Rahmen der Entwurfsauflage eingelangten Einwendungen der Baubezirksleitung Südweststeiermark:*

*Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollten aus Sicht der BBL-SW folgende Punkte in die Betrachtung mit einbezogen werden:*

*1. Beseitigung der Niederschlagswässer:*

- *Berücksichtigung des Leitfadens zur Oberflächenwasserentsorgung 2.0 (herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung)*

*2. Erschließungssystem*

- *Sicherstellung einer gefahrlosen Benützung des Weges, bei Ausführung eines Stichstraßensystems sollte am Ende dieser Wegführung ein ausreichend großer Wendeplatz berücksichtigt werden. "*

Hinsichtlich des Wendeplatzes wurde in der Verordnung unter §4.d. auch eine klarstellende Anmerkung eingefügt:

- *Die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Wendeplatzes am Ende der Stichstraße (liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches - Berücksichtigung im Bauverfahren) wird aus fachlicher Sicht und aus Sicht der BBL-Südweststeiermark (siehe Anhang) empfohlen.*

Mit freundlichen Grüßen





A16 BBLSW

Marktgemeinde Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

Per email

→ Baubezirksleitung  
Südweststeiermark

Bearbeiter: DI Christian Ehrenreich  
Tel.: 03452/82097-611  
Fax: 03452/82097-666  
E-Mail: bbl-sw@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: 520-157/2011-21      Bezug: A-2015-1022-00743      Wagna, am 12.5.2016

Ggst: BBPI 08 "Penkoff-Steiner" 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan 08 "Penkoff-Steiner" 2. Änderung werden von der Baubezirksleitung Südweststeiermark folgende Einwendungen bekannt gegeben:

Die Grundsätze in § 4 r) und s) werden begrüßt, es soll aber noch zusätzlich die Anwendung des Leitfadens für Oberflächenentwässerung 2.0 (Hrg. Amt der Steiermärkischen Landesregierung) im Bauverfahren vorgesehen werden.

Hinweis: Da es sich bei der Aufschließung um eine Sackgasse handelt, wird geraten, einen entsprechend großen Wendepplatz am Wegende vorzusehen, um eine gefahrlose Benützung des Weges sicherzustellen.

Für das Land Steiermark  
Der Leiter der Baubezirksleitung  
i.V.:

*(Unterschrift am Original in der Akte)*

(DI Christian Ehrenreich)

Ergeht per email an die Abteilungen 13, 14 und 16 zur Kenntnis

ID: 316



Abteilung 13

An die  
Marktgemeinde Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

per Mail: [gde@gamlitz.gv.at](mailto:gde@gamlitz.gv.at)

GZ: ABT13-10.200-164/2015-4

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz  
2. Bebauungsplan-Änderung "Penkoff-Steiner"  
Auflage vom 09.05. bis 06.07.2015  
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aus fachlicher Sicht wird zum ggst. Verfahren grundsätzlich kein Einwand vorgebracht.

Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin  
i.V.  
Mag. Gernot Sommer

Durchschrift ergeht an:

1. Raumordnungsrecht, z. Hd. Frau Dr. Liliane Pistotnig, im Hause
2. Herrn Arch. Krasser & Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, per Mail: [office@arch.krasser.at](mailto:office@arch.krasser.at)

→ Umwelt und  
Raumordnung

**Bau- und Raumordnung  
örtliche Raumplanung**

Bearbeiter: Mag. Sommer/La  
Tel.: 0316/877-2526  
Fax: 0316/877-3490  
E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

**Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen!**

Graz, am 16. Juni 2016