

Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplanung 09 - „Mally“



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**
- F) EINWENDUNGEN**

INHALTSVERZEICHNIS

A) VERORDNUNG.....	4
MIT RECHTSPLAN BPL. 09/GA 02/01	
B) GRUNDLAGEN.....	8
C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG.....	17
1. VERFAHRENSABWICKLUNG	17
2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	18
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG:	22
4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	24
5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	24
D) BEILAGEN.....	25
E) ANHANG	26
F) EINWENDUNGEN ZUM ENTWURF	34

A) VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat in seiner Sitzung am einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 09 "Mally") 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.: 980, 981/5, 979/1 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 09/GA 02/01 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 09/GA 02/02** 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 – 0,6 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 0,6 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschosßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 09/GA 02/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt erfolgt über die B69 bzw. den bestehenden Weg Grst. Nr.:981/2. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die mit einer Breite von 5,00m festgelegt wird.
- e) Bei der Parzellierung für das Gesamtareal sind folgende Punkte verbindlich festzulegen:
 - Für alle Grundstücke muss eine Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt sein
 - Bei Ausbildung einer Stichstraße muss eine Umkehrplatz in geeigneter Größe (mind. 10,0 x 10,0m) eingeplant werden.
 - Bei der Wahl der Grundstücksgrößen muss sichergestellt sein, dass eine Einhaltung der Bebauungsdichtevorgaben möglich ist.
- f) Die Hauptfirstrichtungen können entweder parallel zur Bundesstraße oder um 90° gedreht angeordnet werden.
- g) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf vom natürlichen Gelände max. 8,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95). Die Gesamthöhe darf vom natürlichen Gelände max. 12,00m betragen (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95).
- h) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95)
- i) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen, wobei darauf zu achten ist, dass das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,5 betragen muss.
- j) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.).

- k) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen 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. 140 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.) müssen mit einem Abstand von mind. 0,50m (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze gepflanzt werden.
- r) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- s) 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.
- t) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

§5 Inkrafttreten

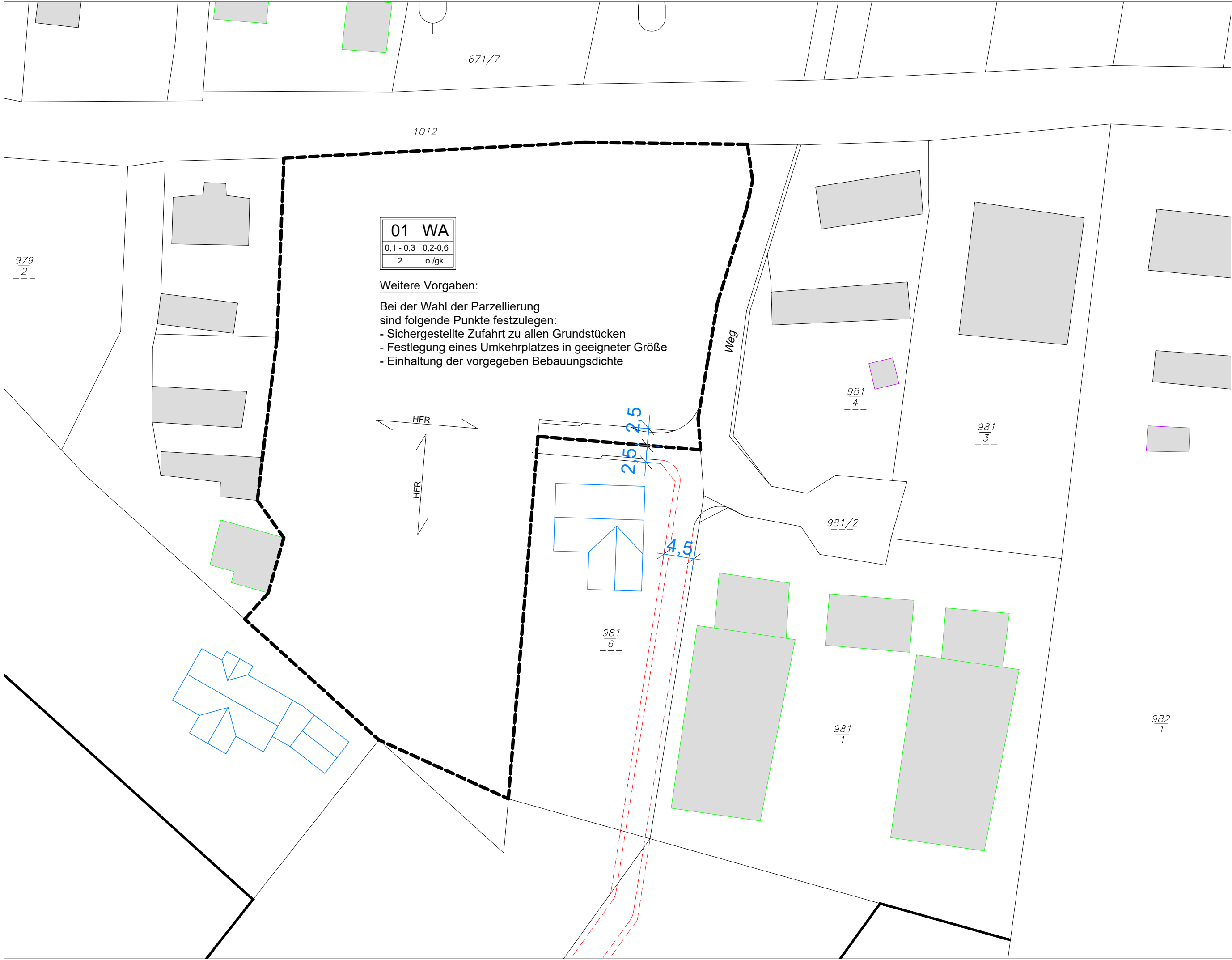
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

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



LEGENDE

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

← HFR →

HAUPTFIRSTRICHTUNG BZW.
HAUPTGEBÄUDEAUSRICHTUNG

=====

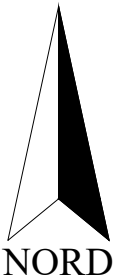
STRASSE

=====

GEHWEG

=====

BESTEHENDE BEBAUUNG



Nummer des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,6
2	O./GK.

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR
WA
KG
DO

o. gk. offen
g. gekoppelt
geschlossen

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 09 "Mally"

PLAN NR:
BPL 09/GA 02/01

Rechtsplan

PLANUNG:

DATUM:
03/04/2003

MASZSTAB:
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 1:1000
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Fotos
6. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2002-11-06

EINGABE: 980 981/5 979/1 981/2 981/4 981/1 986 985 979/2 978 1012

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
980		7018-25		*	1629		2/1991		137
			Baufl. (Gebäude)	T	456				
			Landw. genutzt	T	1173				
			Untere Hauptstr.	121					
981/5	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1069		2/1991		575
979/1		7018-25			3312		2/1991		21
			Baufl. (Gebäude)	T	391				
			Landw. genutzt	T	2921	1363			
			Untere Hauptstr.	19					
981/2	G	7018-25	Sonstige (Weg)	*	497		2/1991		555
981/4	G	7018-25		*	1145		2/1991		554
			Baufl. (Gebäude)	T	536				
			Landw. genutzt	T	609				
			Untere Hauptstr.	20					
981/1		7018-25	Landw. genutzt		2829		4/1988		23
			Untere Hauptstr.	317					
			Untere Hauptstr.	318					
986		7018-33	Landw. genutzt	*	3014	1470	6/1975		31
985		7018-33	Landw. genutzt	*	2967	1470	6/1975		697
979/2	G	7018-25	Landw. genutzt	*	1106	517	2/1991		485
978		7018-25			10848		499/1994		
			Baufl. (Gebäude)	T	908				
			Landw. genutzt	T	9940				
			Untere Hauptstr.	17					
			Grundstückslöschung				P 576/97		
978/1		7018-25	Landw. genutzt						19
			Neubezeichnung				P 576/97		
			Flächenänderung				P 535/2000		
978/2		7018-25	Baufl. (begrünt)						705
			Untere Hauptstr.	444					
			Neubezeichnung				P 576/97		
978/3		7018-25	Sonstige (Weg)						705
			Neubezeichnung				P 576/97		
978/4		7018-25	Baufl. (begrünt)						723
			Neubezeichnung				P 535/2000		
1012		7018-25	Sonstige	*	15645		2/1993		314
			(Bundesstr S,B)						

EZ LNR EIGENTÜMER

19 1 ANTEIL: 1/1

Mally Franz

GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462

21 1 ANTEIL: 1/1

Falkner Maria

GEB: ADR: Gamlitz 19 8462

23 4 ANTEIL: 1/1

Marktgemeinde Gamlitz

ADR: Gamlitz 8462

31 2 ANTEIL: 1/2

Probst Helmut

GEB: 1937-06-12 ADR: Gamlitz 50 8462

3 ANTEIL: 1/2

Probst Josefa

GEB: 1934-02-15 ADR: Gamlitz 50 8462
 137 10 ANTEIL: 1/2
 Gollob Elfriede
 GEB: 1949-04-05 ADR: Gamlitz 121 8462
 11 ANTEIL: 1/2
 Scheucher Adelheid
 GEB: 1958-12-13 ADR: Gamlitz 121 8462
 314 1 ANTEIL: 1/1
 Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung)
 ADR: Landeshauptmann von Steiermark (Bundesstraßenverwaltung S und
 B) Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung II d
 Engelg. 3-5 8010
 485 1 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarethe
 GEB: 1951-07-12 ADR: Gamlitz 130 8462
 554 3 ANTEIL: 1/1
 Schipfer Peter
 GEB: 1920-07-29 ADR: Eichberg 13 8463
 555 4 ANTEIL: 1/12
 Zach Martha
 GEB: 1922-06-29 ADR: Hauptplatz 20 8463
 5 ANTEIL: 1/12
 Schipfer Peter
 GEB: 1920-07-29 ADR: Eichberg 13 8463
 6 ANTEIL: 1/6
 Wallner Helmut
 GEB: 1959-05-15 ADR: Josef Krainer Allee 272 Gamlitz 8462
 7 ANTEIL: 1/12
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 8 ANTEIL: 1/12
 Mally Margarete
 GEB: 1951-07-12 ADR: Gamlitz 130 8462
 12 ANTEIL: 4/24
 Gerson Suzanne
 GEB: 1948-09-18 ADR: BRD Obertshausen Peter Anton Straße 14 D-63179
 13 ANTEIL: 8/24
 Marktgemeinde Gamlitz
 ADR: Gamlitz 8462
 575 1 ANTEIL: 1/2
 Mally Franz
 GEB: 1945-02-20 ADR: Gamlitz 130 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Mally Margarete
 GEB: 1951-07-12 ADR: Gamlitz 130 8462
 697 1 ANTEIL: 1/2
 Pein Markus Ing.
 GEB: 1969-11-12 ADR: Marburgerstraße 49 Leibnitz 8430
 2 ANTEIL: 1/2
 Pein-Mally Silvia
 GEB: 1971-06-19 ADR: Marburgerstraße 49 Leibnitz 8430
 705 1 ANTEIL: 1/2
 Pein-Mally Silvia
 GEB: 1971-06-19 ADR: Gamlitz Untere Hauptstr. 444 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Pein Markus Ing.
 GEB: 1969-11-12 ADR: Gamlitz Untere Hauptstr. 444 8462
 723 1 ANTEIL: 1/1

Pein-Mally Silvia
GEB: 1971-06-19 ADR: Gamlitz Untere Hauptstr. 444 8462
GEBÜHR: EUR 3,64 ***** 2002-11-06 12:14,04014 1I ***** ZEILEN: 124
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,55
Gesamtentgelt: EUR 4,19 zuzüglich 20% USt
FOTOS:



Übersicht :

LAGE:	Gemeinde:	Gamlitz
	KG.	Gamlitz
	Grst.Nr.:	980, 981/5, 979/1
	Einlagezahl:	21, 137, 575
GESAMTFLÄCHE:	ca.	4.500 M2
	abzüglich ca.	300 M2 Straßenanteil,

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:

ca. 4.200 M2

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
KG Gamlitz
Bebauungsplanung 09 „Mally“

Betrifft:

Grst. Nr.	Fläche
980	1.629 M2
981/5	1.069 M2
979/1 z.T. ca.	1.802 M2
Gesamt	ca. 4.500 M2

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentümern und Gemeindevertretern:

Besprechung mit Bgm. Wratschko im Herbst 2002

Besprechungen mit den
Grundeigentümern am 25/10/2002

Besprechung mit dem
Bauausschuss der Gemeinde am 19/11/2002

Gemeinderatsbeschluss
(Auflage des Entwurfes) am 17/12/2002

Kundmachung der Auflage von 20/12/2002
bis

Mündliches Anhörungsverfahren am 01/04/2003

Besprechung mit der Fa 16b
Fr. OBR. DI. Tsaros und Besprechung
der Änderungen für den 2. Beschluss
mit örtlicher Besichtigung am 01/04/2003

Besprechung mit dem
Bauausschuss der Gemeinde am 01/04/2003

Gemeinderatsbeschluss des
Bebauungsplanes am

Kundmachung am

Rechtskraft erlangt am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das Grundstück liegt in der KG Gamlitz im direkten Anschluss an die B 69 und ist von allgemeinen Wohngebietsausweisungen umgeben, von denen auch bereits ein Teil bebaut ist.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - B 69 bzw. Allgemeines Wohngebiet
- Osten - Allgemeines Wohngebiet
- Süden - Allgemeines Wohngebiet
- Westen - Allgemeines Wohngebiet

Bei den zu bebauenden Grundstücken handelt es sich um eine Hanglage mit einer leichten Neigung von Norden nach Süden, die sich auf Grund ihrer topographischen Situation gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern eignet. Die Erschließung kann an das bestehende Wegenetz angebunden werden. Für die innere Erschließung ist lediglich die Herstellung einer kleinen Stichstraße mit einem Wendeplatz erforderlich.

Um in weiterer Zukunft eine Zufahrt bzw. Zugangsmöglichkeit zu den südlichen Grundstücken bzw. zum südlich entlang dem Gamlitzbach verlaufenden Gemeindeweg zu erreichen wird eine Verbindungsstraße über die Grundstücke 981/6 und 985 angestrebt. Ausdrücklich wird festgehalten, dass dieser Verbindungsweg nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist und somit auch nicht rechtlich verbindlich ist.

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 – 0,6 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. Ansiedelungsinteressierten zum Kauf angeboten werden, z.T. sollen sie auch selbst verwertet werden.

Durch die Vorgabe von Gebäudehöhen, der einheitlichen Dachformen, des annähernd einheitlichen Deckungsmaterials (kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial), sowie der vorgegebenen Firststrichtungen 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 Stromversorgung kann durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Steweag-Steg GmbH. Eine Trafostation befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken (SO-Ecke von Grst. 981/1).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen.

Lärmschutz

Das Bebauungsplanareal liegt im Einflussbereich der B 69. Lt. Lärmbelastungsberechnung, durchgeführt vom Büro Dr. Tomberger, 8010 Graz liegen die nördlichen Teile des Bebauungsplanareals im Bereich der 45dB-Belastungslinie. Es sind daher zur Erreichung einer Lärmfreistellung, anlässlich von baubehördlichen Bewilligungen entsprechende Schutzmaßnahmen für die betroffenen Objekte als Bedingung aufzunehmen (z.B. Einbau von schallgedämpften Lüftungsfenstern oder Anordnung von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern etc.. an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite => passiver Schallschutz).

Ob diese Maßnahmen bereits ausreichend sind, oder ob zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist durch ein Gutachten bzw. durch eine Stellungnahme durch einen Befugten nachzuweisen.

Die nachfolgend angeführten Geräuschpegel werden zur allgemeinen Information angeführt:

Zulässige Lärmbelastung gem. ÖNORM S 5021 Teil 1:

Baulandkategorie	Grundgeräuschpegel $L_{A,eq}$ in dB	
	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	50	40
Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet	55	45
Kerngebiet	60	50
Industrie u. Gewerbegebiet 1	65	55

Die Lärmbelastung ist als energieäquivalenter Dauerschallpegel über die lauteste Stunde bei Tag bzw. bei Nacht zu ermitteln.

Errichten von Gebäuden mit Wohnbauförderungsmitteln gem. Stmk. Wohnbauförderungsgesetz

Werden Gebäude mit Wohnbauförderungsmitteln gem. Stmk. Wohnbauförderungsgesetz errichtet oder umgebaut, so ist die Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz idgF. (LGBI. Nr. 6 vom 07/04/1993 mit den geltenden Novellen, im speziellen Fall §2 Zulässige Lärmbelastung) maßgebend.

(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 (gültig für die Baulandkategorien Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Ferienwohngebiet, Kur- und Erholungsgebiet) tagsüber nicht überschritten werden. Als Nacht gelten die Stunden zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ 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).

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.

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 und e – Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben. Für die Erreichbarkeit des Gesamtareals ist lediglich die Errichtung einer Stichstraße erforderlich.

Auf die Vorgaben bei der Wahl der Parzellierung, sowie der weiteren Erschließung wurde auf Grund der Größe und Lage des Grundstückes bewusst verzichtet. Die Zufahrtsmöglichkeit und die aus fachlicher Sicht wesentlichen Festlegungen (Dachneigungen etc..) werden vorgegeben. Bei der Wahl der Parzellierung ist lediglich auf eine gesicherte Erschließung aller Parzellen, bzw. auf eine sinnvolle Wendemöglichkeit zu achten.

zu Pkt. e bis m– Gebäudeformen und Proportionen

Die Vorgaben der Satteldächer 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, sowie für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen mit jeweils max. 0,80m getroffen.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau 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.

Hauptfirstrichtung

Die Umgebungsstruktur weist unterschiedliche Firstrichtungen und Baukörper auf. Westlich des Areals herrscht eher eine parallel zur Bundesstraße ausgerichtete und eher kleinstrukturierte Bauform vor. Im südöstlichen Bereich befinden sich 2 Mehrfamilienwohnhäuser, deren Firstrichtung um ca. 90° gedreht ist und die auch 2 Vollgeschoße aufweisen. Auch wurden von einem Grundeigentümer Projektskizzen vorgelegt, die auf dem Bebauungsplanareal ebenfalls eine 2-geschoßige Ausbildung vorsehen. Auf Grund der Lage der Grundstücke (Ortseinfahrt, eher lärmbelastet) eignen sich die strassenseitig gelegenen Bereiche auch für eine Nutzung für Büros. Auch eine 2-geschoßige Ausbildung erscheint aus fachlicher Sicht vertretbar. Durch eine entsprechende Baukörperausbildung (langgestreckte, geschlossene Baukörper) kann auch eine erhebliche Lärmverbesserung für die im südlichen Bereich errichtbaren Wohneinheiten erreicht werden. Aus fachlicher Sicht wird hierzu angemerkt, dass, wenn man das gesamte Areal (inkl. Umfeldbereich) betrachtet, auch eine an die Mehrfamilienwohnhäuser angelehnte Bebauung und Siedlungsstruktur als mögliche und sinnvolle Variante überlegt werden könnte. Im Gestaltungsplan zum Bebauungsplan und in der weiteren Beilage (siehe Anhang „Konzeptvorschlag Gestaltungskonzept“) wird von einer längsseitigen Bebauung ausgegangen. „Sollten im Bauverfahren Planungsabsichten mit einer geänderten Firstrichtung gegenüber den Empfehlungen vorgebracht werden, so ist im Zuge dieses Verfahrens eine genaue Prüfung betreffend der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durchzuführen.“

zu Pkt. n bis p – Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,40m 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, des angrenzenden Baulandes.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Straßen mit 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 an das bestehende Straßennetz.
- 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

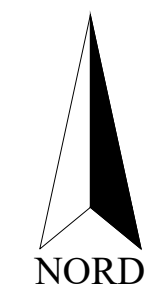
D) BEILAGEN

- GESTALTUNGSPLAN PLAN Nr.: BPL 09/GA 02/02



Übersicht:

Grundstücksgröße ca. 4.500 M2
4 Grundstücksparzellen Größe von ca.900 M2 bis 1.200 M2
Verkehrsflächen ca. 300 M2



Architekturbüro Krasser			
		Marktgemeinde Gamlitz Bebauungsplan 09 "Mally"	
PLAN NR: BPL 09/GA 02/02		Gestaltungsplan	
PLANUNG:			
DATUM: 22/11/2002		MASZTAB: 1:500	

E)**ANHANG**

TYPENBLÄTTER FÜR KNIESTOCKAUSBILDUNGEN

F)

Einwendungen zum Entwurf

An das
Gemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 04/04/2003

**BETRIFFT: BEBAUUNGSPLAN 09 „MALLY“
STELLUNGNAHMEN ZU DEN EINWENDUNGEN**

In der Zeit der Kundmachung vom 23/12/2002 bis 14/02/2003 sind folgende Stellungnahmen und Einwendungen im Gemeindeamt eingegangen:

1. Hr. Ing. Markus Pein und Fr. Silvia Pein-Mally
Einwendung vom 10/02/2003

Die Einwendung sollte zur Gänze berücksichtigt werden.

Zusätzliche Erläuterungen:

Hinsichtlich des vorgeschlagenen Verbindungsweges Richtung Süden wird auf den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan, Seite 17 hingewiesen, wo folgendes festgehalten ist:
*„Um in weiterer Zukunft eine Zufahrt bzw. Zugangsmöglichkeit zu den südlichen Grundstücken bzw. zum südlich entlang dem Gamlitzbach verlaufenden Gemeindeweg zu erreichen wird eine Verbindungsstraße über die Grundstücke 981/6 und 985 angestrebt. **Ausdrücklich wird festgehalten, dass dieser Verbindungsweg nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist und somit auch nicht rechtlich verbindlich ist.**“*

2. Hr. Franz und Fr. Margarethe Mally
Einwendung vom 09/02/2003

Die Einwendung sollte zum Teil berücksichtigt werden.

Zusätzliche Erläuterungen:

Da auch aus fachlicher Sicht eine Bebauung mit 2 geschoßigen Gebäuden, wie in den übergebenen Skizzen dargestellt wurde, vertretbar ist, wurde eine dementsprechende Änderung im Verordnungswortlaut vorgenommen (Fixierung der Gebäudehöhen und Gesamthöhen, sowie Ausdehnung der Wahlmöglichkeit der Firstrichtungen – parallel oder normal zur Landesstraße). Eine Ausbildung von Pultdächern sollte aber aus fachlicher Sicht auf Grund der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen werden. Hinsichtlich der Wahl der Firstrichtungen wird auch auf den Erläuterungsbericht, Seite 22 hingewiesen, wo folgendes festgelegt ist:

„Sollten im Bauverfahren Planungsabsichten mit einer geänderten Firstrichtung gegenüber den Empfehlungen vorgebracht werden, so ist im Zuge dieses Verfahrens eine genaue Prüfung betreffend der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durchzuführen.“

Graz, am 04/04/2003

.....