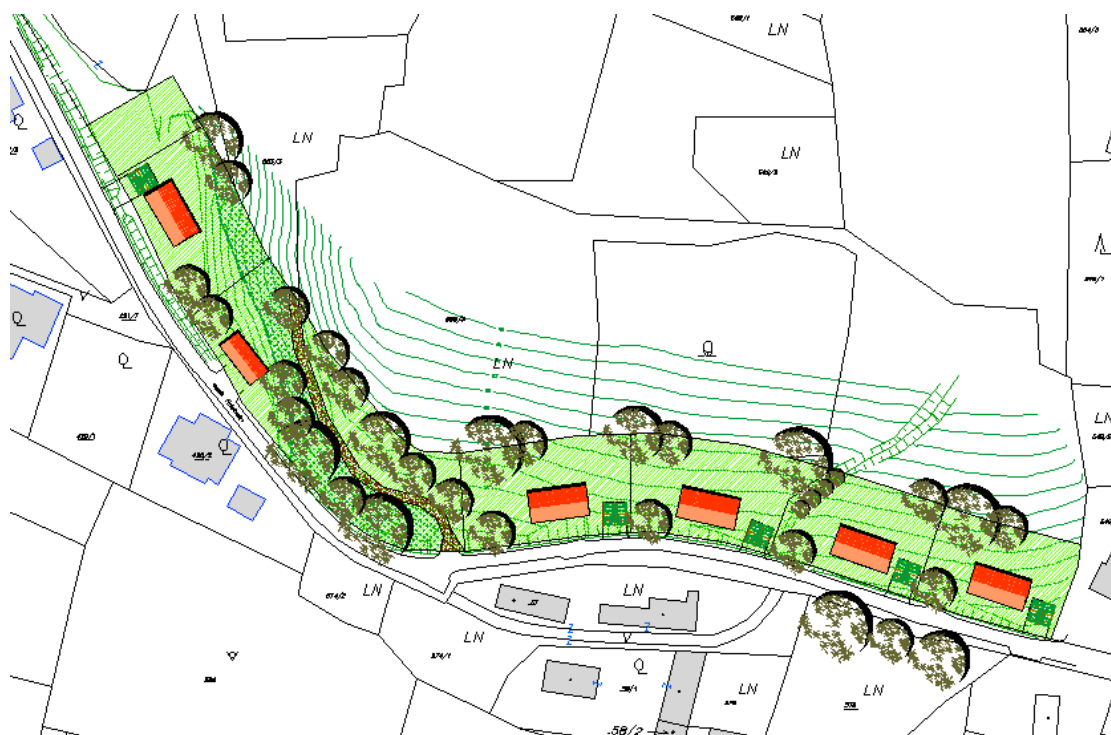


Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



Bebauungsplan 14

„Adam BA 02“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am

verfasst von:



ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A
A - 8045 Graz

Tel: 0316/69 47 60-0

Fax: 0316/69 47 60-9

e-mail: arch.krasser@aon.at

BEBAUUNGSPLANUNG
GEMEINDE GAMLITZ

- A) VERORDNUNGSTEIL**
- B) GRUNDLAGE**
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG**
- D) BEILAGEN**
- E) ANHANG**

INHALTSVERZEICHNIS

A)	VERORDNUNG.....	4
	mit Rechtsplan BPL 14/GA 07/01	
B)	GRUNDLAGEN	8
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	13
C)	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	18
	VERFAHRENSABWICKLUNG	18
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	19
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	23
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	23
D)	BEILAGEN.....	24
E)	ANHANG.....	25

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen Bebauungsplan 14 „Adam BA 02“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der § 27 - 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes wird verordnet :

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: Gamlitz
KG: Gamlitz

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 562/1 z.T., 563/3 z.T., 565/3 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 14/GA 07/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1000).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 14/GA 07/02** M.: 1 : 1000).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Gamlitz genehmigt von der Stmk. LR am 16/08/2006 Zahl FA 13B-10.10 G 33-72/2006 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für den Bebauungsplanbereich werden Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden, ausgenommen davon sind Nebengebäude z.B. Garagen...).

In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

- a) Im Bebauungsplanareal werden Bereiche für Bepflanzungsmaßnahmen festgelegt:
- Baumpflanzungen vor Baumaßnahmen
In diesen Zonen sind silhouettenbildende Baumbepflanzungen **vor** der Erteilung von Baubewilligungen durchzuführen. Die Bepflanzung ist in der Form umzusetzen, dass die Baumsilhouette vom Talraum aus bereits zum Zeitpunkt der Bepflanzung, erfassbar ist. Durch diese Maßnahme soll auch eine bessere Einbettung des südlich, z.T. sehr exponiert liegenden Bestandes erreicht werden.
 - Baumpflanzung Vorgabe
In diesem Fall ist eine silhouettenbildende Baumbepflanzung im Zuge des Bauverfahrens vorzuschreiben.
- b) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- c) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen.
- d) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 14/GA 07/01 festgelegt.
- e) Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wegführungen (Anbindung über den Gemeindeweg).
- f) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 m betragen, wobei darauf zu achten ist, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist (das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge sollte mind. 1:1,5 betragen).
- g) Die Ausbildung von Gaupen, sowie Widerkehren ist unzulässig.
- h) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Orientierung parallel zur Erschließungsstraße).
- i) Als Dachform sind Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 46 und 48 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Nebengebäude (Garagen etc.), sowie Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen.
- j) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Windfängen etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- k) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vom natürlichen Gelände max. 6,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95).
- l) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95).
- m) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände (=Straßenniveau) max. 0,50m über der Höhe des Geländes (Straßenniveaus) liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- n) 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. Intensiv und künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung möglichst zu vermeiden.

- o) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und zwar:
- Im Nahbereich zu den Gebäuden darf die Niveauveränderung max. 0,80m betragen
 - In den Randbereichen der Grundstücke (Grundstücksgrenzen) darf bei Hanglagen die Niveauveränderung max. 1,50m betragen, wobei die Niveauveränderung in terrassenartiger Form auszuführen ist (Stützmauerhöhe in einer durchgehenden Fläche max. 0,80m)
- p) Bestehende Geländerücken, die über dem Straßenniveau liegen, sind auf das Straßenniveau abzugraben. Dieses neu zu schaffende Geländeniveau gilt in der Folge als Ausgangspunkt für Höhenentwicklungen und dgl. (= natürliches Gelände).
- q) In aufgeschütteten Bereichen des bestehenden Geländes ist im Zuge des Bauverfahrens der Nachweis über die Tragfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.
- r) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- s) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- t) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- u) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- v) 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.
- w) 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 Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.

LEGENDE

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

--- --

BAUGRENZLINIE

→ HFR ←

HAUPTFIRSTRICHTUNG BZW.
HAUPTGEBÄUDEAUSRICHTUNG

HÖHENSCHICHTENLINIEN (1,0m)

=====

STRASSE

=====

GEHWEG

=====

BESTEHENDE BEBAUUNG

Nummer des Gebietes

01 WA

Nutzungsart

WR
WA
KG
DO

Bebauungsgrad

0,1-0,3 0,2-0,5

Bebauungsdichte

Geschoszzahl

2 O.

Bauweise

o. offen
gk. gekoppelt
g. geschlossen

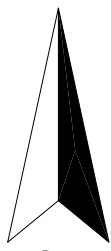
Vorgeschriebene Bepflanzungsmaßnahmen:

A.)Baumpflanzung vor Baumaßnahmen:

Bei diesen Zonen sind Bepflanzungsmaßnahmen (silhouettenbildende Bepflanzungen) v o r der Erteilung von Baubewilligungen durchzuführen. Dadurch soll auch eine bessere und harmonischere Eingliederung (vor allem auch des südseitigen Bestandes) erreicht werden.

B.) Baumpflanzung Vorgabe:

In diesem Fall ist im Zuge des Bauverfahrens eine entsprechende silhouettenbildende Bepflanzung vorzuschreiben.



NORD

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz

Bebauungsplan 14 "Adam BA 02"

PLAN NR:

BPL 14/GA 07/01

PLANUNG:

DATUM:

19/01/2007

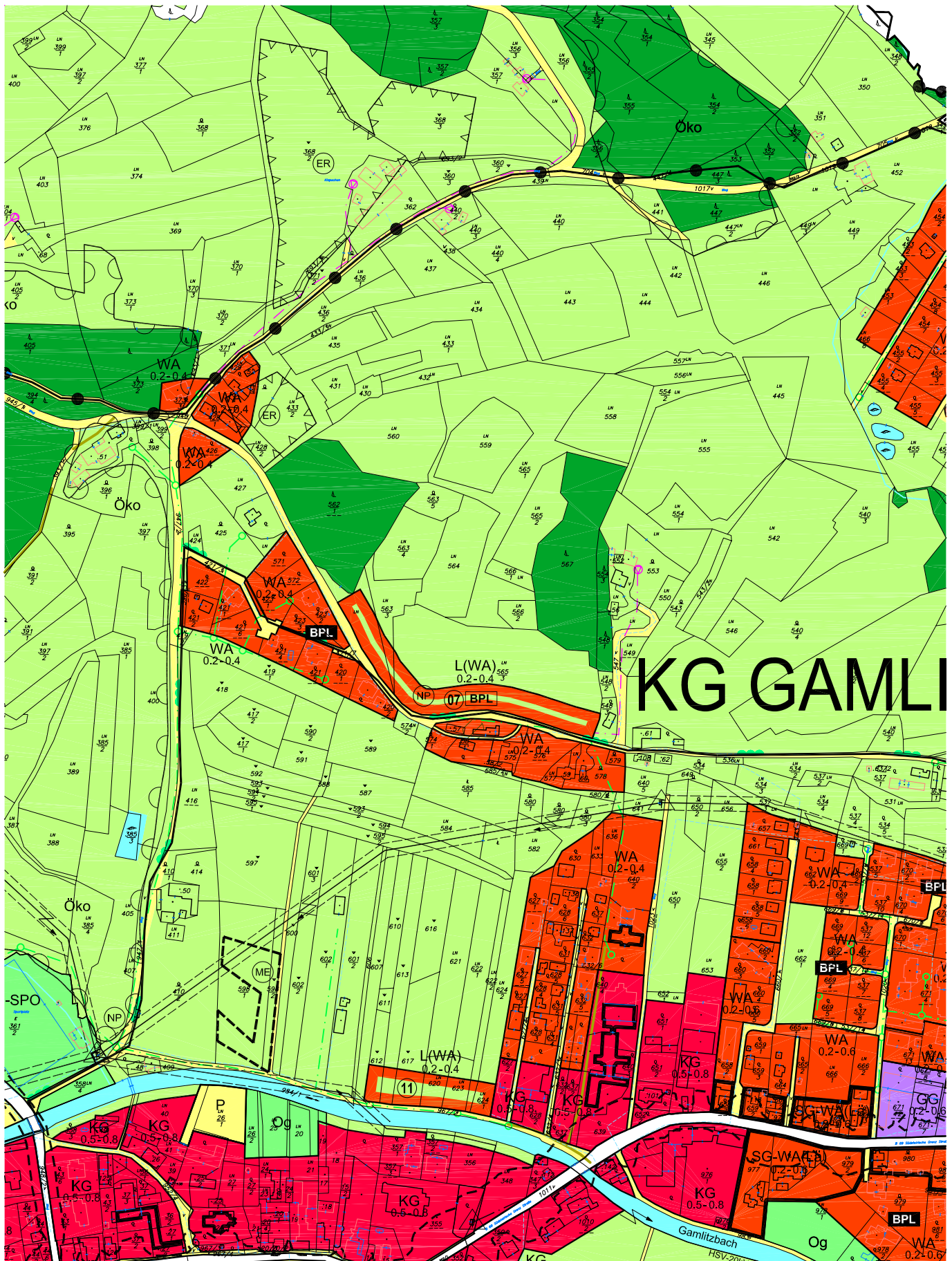
MASZSTAB:

1:1000

Rechtsplan

B) GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Gamlitz
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
4. Vermessungsplan, verfasst vom Büro DI. Irgang, 8430 Leibnitz
5. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
6. Fotos
7. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)



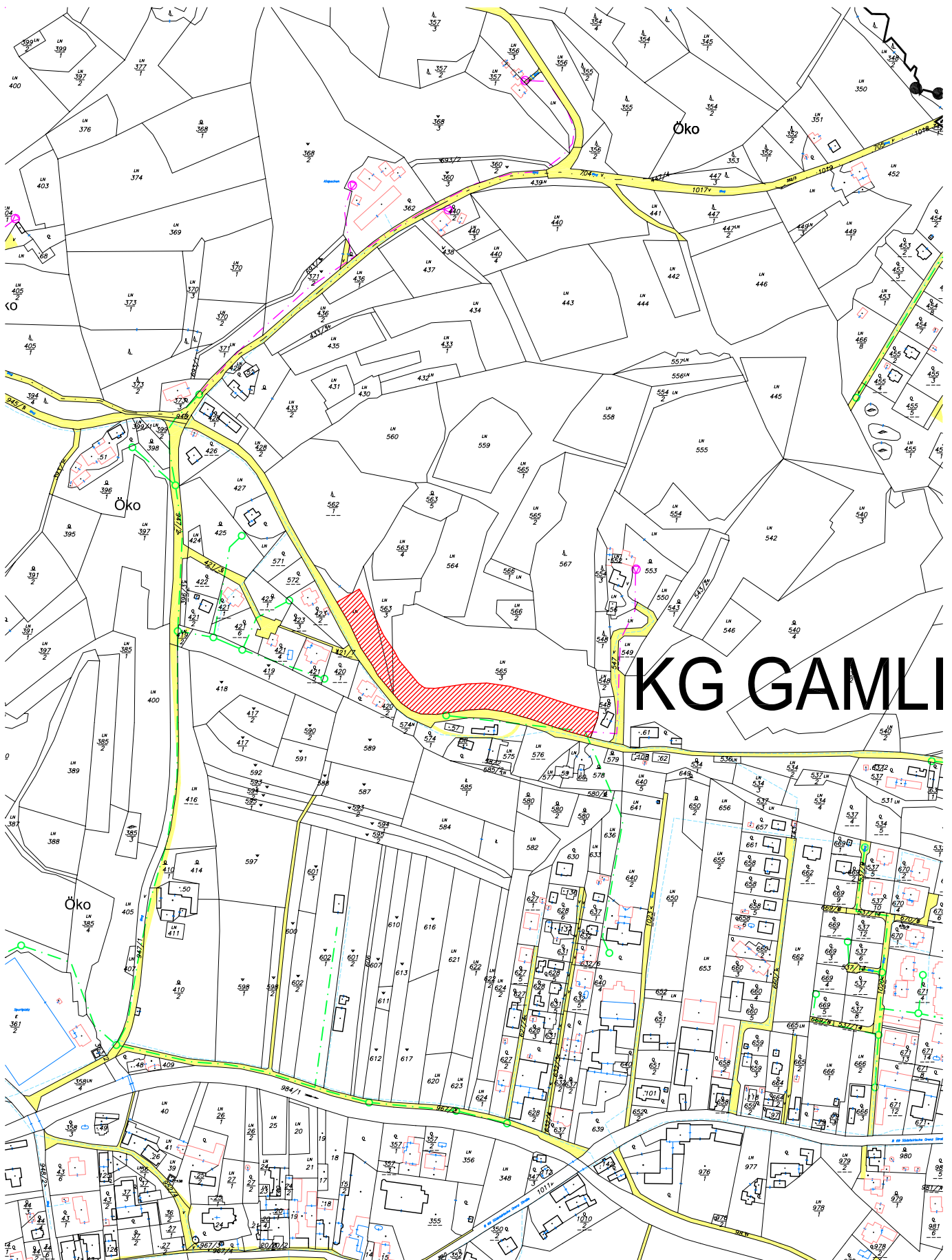
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0



Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement

Marktgemeinde Gammlitz KG Gammlitz

M.: 1:5.000



KG GAMLITZ

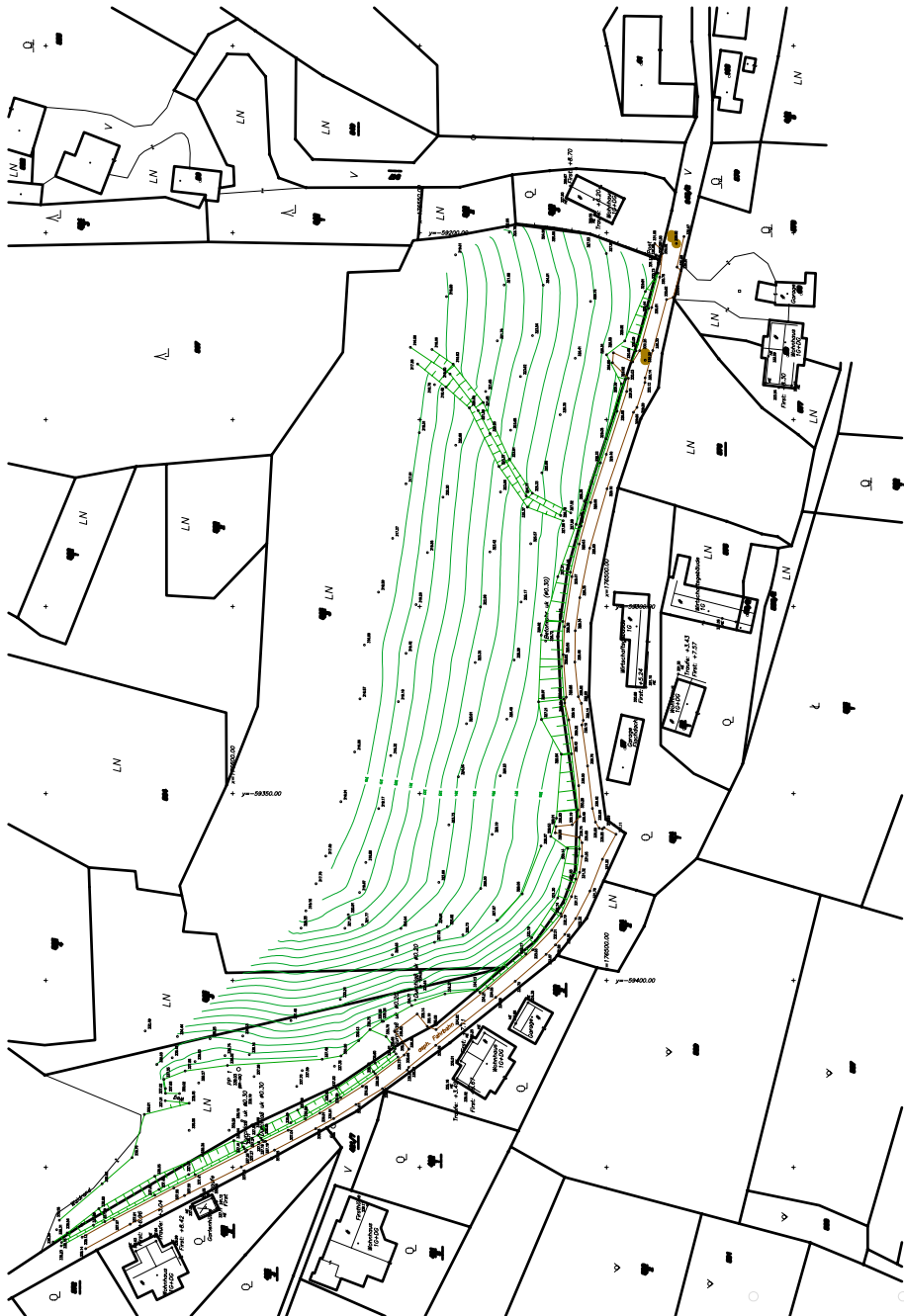
Übersichtsplan Verkehr



Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement

Marktgemeinde Gamlitz KG Gamlitz

M.: 1:5.000



Legende:
- Gelbes Linien: Höhenlinien (Q=10m)
- Schwarze Linien: Gebäude
- Rote Linien: Straße
- Blaue Linien: Wasser

Die Höhenlinien sind in 10m-Schritten eingezeichnet. Die Gebäude sind in der Planansicht dargestellt. Die Straße ist in der Planansicht dargestellt. Das Wasser ist in der Planansicht dargestellt.

inkl. 1m-Schichtlinien



VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. DIETER IRGANG
8450 Lehenitz, Kodopfen 17, Tel.: 03452/94342

Bauvorhaben Adam - Höfler

PLANVERWISSEN	Dipl.-Ing. DIETER IRGANG Staatlich befähigter u. bezeichneter Ingenieurkonsultant f. Vermessungswesen Tel 03452/86342 Fax 03452/86375 E-Mail: vermessung-irgang@t-online.de	BLATT	NAME
		01.11.2006	HL
PLANINHALT	Lageplan	Blattgröße	Blattgröße
		60.11.2006	60.11.2006
MASSSTAB	1 : 2000	Grundmaßstab	Grundmaßstab
		405/06	405/06
KONTAKT	Ganzitz	Kontaktperson	Kontaktperson
		06.11.2006	06.11.2006

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt

GRENZKATASTER: TNA

***** 2006-10-13

EINGABE: 562/1 563/3 565/3 945/2 .61 548/3 547 566/2 567 565/1 564 563/4 572

423/2 423/3 421/7 420/2 574/2 574/1 .57 .58/1 .58/2 575 576 577 .59 .60 578

579

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
562/1	G	7018-25/1		*	13858		499/2003		630
			Landw. genutzt	T	2447	585			
			Wald	T	11411				
563/3		7018-25/1	Landw. genutzt		2106	168	6/2001		80
565/3		7018-25/2	Landw. genutzt		17053	5818	502/2002		80
945/2	G	7018-26/3	Sonstige (Weg)	*	9818		8/1991		50000
.61		7018-25/4			904		499/2004		82
			Baufl. (Gebäude)	T	396				
			Baufl. (begrünt)	T	508				
			Weinleiten Höhenstraße		72				
548/3		7018-25/2			739		499/2003		438
			Baufl. (Gebäude)	T	99				
			Baufl. (begrünt)	T	640				
			Weinleiten Höhenstraße		219				
547	G	7018-25/2	Sonstige (Weg)	*	1425		7/1997		83
566/2		7018-25/2	Landw. genutzt		924	216	64/1959		80
567		7018-25/2	Wald		9740		64/1959		80
565/1		7018-25/2	Landw. genutzt		12990	5977	64/1959		80
564		7018-25/2	Landw. genutzt		5237	1932	64/1959		80
563/4		7018-25/1	Landw. genutzt		2921	232	200/1994		80
572	G	7018-25/1	Baufl. (begrünt)	*	882		499/2003		550
423/2	G	7018-25/1		*	1332		499/2004		619
			Baufl. (Gebäude)	T	215				
			Baufl. (begrünt)	T	1117				
			Weinleiten Höhenstraße		367				
423/3	G	7018-25/1	Baufl. (begrünt)	*	781		8/1998		655
421/7	G	7018-25/1	Sonstige (Weg)	*	296		8/1998		696
420/2	G	7018-25/1		*	1137		499/2004		630
			Baufl. (Gebäude)	T	270				
			Baufl. (begrünt)	T	867				
			Weinleiten Höhenstraße		357				
574/2		7018-25/3	Landw. genutzt	*	347		6/2001		630
574/1		7018-25/4			2182		499/2004		80
			Baufl. (Gebäude)	T	156				
			Baufl. (begrünt)	T	2026				
.57		7018-25/4	Baufl. (Gebäude)	*	118		8/1991		80
			Weinleiten Höhenstraße		119				
.58/1		7018-25/4			1145		499/2004		80
			Baufl. (Gebäude)	T	318				
			Baufl. (begrünt)	T	827				
			Weinleiten Höhenstraße		70				
.58/2		7018-25/4	Baufl. (Gebäude)		20				80
575		7018-25/4	Landw. genutzt		505	170	8/1990		80
576	G	7018-25/4	Landw. genutzt	*	1751		8/1990		606
577		7018-25/4	Landw. genutzt		417	204	500/2004		199
.59		7018-25/4	Baufl. (Gebäude)		173		500/2004		199
			Weinleiten Höhenstraße		71				
.60		7018-25/4	Baufl. (Gebäude)		95		500/2004		199
578		7018-25/4			1909		499/2004		199
			Baufl. (befestigt)	T	300				
			Landw. genutzt	T	1609	476			
579		7018-25/4	Landw. genutzt		324	51	8/1991		199

EZ LNR EIGENTÜMER
80 1 ANTEIL: 1/2
Adam Rudolf
GEB: 1933-04-24 ADR: Gamlitz 70 8462
2 ANTEIL: 1/2
Adam Elfriede
GEB: 1938-05-17 ADR: Gamlitz 70 8462
82 1 ANTEIL: 1/2
Trunk Josef
GEB: ADR: Gamlitz 72 8462
2 ANTEIL: 1/2
Trunk Josef
GEB: ADR: Gamlitz 72 8462
83 3 ANTEIL: 1/2
Insupp Harald
GEB: 1959-05-02 ADR: Weinleiten Höhenstraße 74 Gamlitz 8462
4 ANTEIL: 1/2
Insupp Ingeburg
GEB: 1959-06-14 ADR: Weinleiten Höhenstraße 74 Gamlitz 8462
199 2 ANTEIL: 1/2
Klapsch Alois
GEB: 1957-12-24 ADR: Weinleiten Höhenstr. 71, Gamlitz 8462
3 ANTEIL: 1/2
Klapsch Hermine
GEB: 1958-04-12 ADR: Weinleiten Höhenstr. 71, Gamlitz 8462
438 5 ANTEIL: 1/2
Schimautz Johann
GEB: 1957-01-28 ADR: Gamlitz 219 8462
6 ANTEIL: 1/2
Schimautz Hermine
GEB: 1957-11-09 ADR: Gamlitz 219 8462
550 1 ANTEIL: 1/1
Zdrojewski von Witold
GEB: 1947-12-14 ADR: BRD Berlin, Goßlerstraße 5 D-12161
606 3 ANTEIL: 1/1
Kapferer Helga
GEB: 1959-11-28 ADR: Umhausen 161 6441
619 1 ANTEIL: 1/2
Maurer Christine Margarete
GEB: 1963-01-09 ADR: Gamlitz Weinleiten 367 8462
2 ANTEIL: 1/2
Maurer Johann
GEB: 1961-07-02 ADR: Gamlitz Weinleiten 367 8462
630 1 ANTEIL: 1/2
Höfler Wolfgang
GEB: 1967-03-03 ADR: Weinleiten Höhenstraße 357 Gamlitz 8462
2 ANTEIL: 1/2
Höfler Brigitte
GEB: 1970-09-21 ADR: Weinleiten Höhenstraße 357 Gamlitz 8462
655 1 ANTEIL: 1/1
Skoff Gertrude
GEB: 1959-12-25 ADR: Untere Hauptstraße 322 Gamlitz 8462
696 1 ANTEIL: 1/1
Skoff Gertrude
GEB: 1959-12-25 ADR: Untere Hauptstraße 322 Gamlitz 8462
50000 1 ANTEIL: 1/1
Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462
GEBÜHR: EUR 3,64 ***** 2006-10-13 09:39,24796 1I ***** ZEILEN: 121
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,55
Gesamtentgelt: EUR 4,19 zuzüglich 20% USt

FOTOS:

Blick von Süden (Talboden)



Blick von Osten



FOTOS:

Blick von Westen



Blick von Westen



Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz

Grst. Nr.:	EZ
562/1	z.T. 630
563/3	z.T. 80
565/3	z.T. 80

GESAMTFLÄCHE: ca. 7.400 M2

abzüglich	ca. 550 M2	Pufferfläche zum Wald
abzüglich	ca. 1.550 M2	nicht bebaubarer Bereich
abzüglich	ca. 550 M2	Fläche für Nebengebäude

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER: ca. 4.750 M2

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
KG: Gamlitz
Bebauungsplan 14 „Adam BA 02“

Betrifft:

Grst. Nr.		Fläche		
562/1	z.T.	ca.	1.820	M2
563/3	z.T.	ca.	320	M2
565/3	z.T.	ca.	5.260	M2
Gesamt		ca.	7.400	M2

Termine des Verfahrens:

Bürgerbesprechung am 09/01/2007

Gemeinderatsbeschluss
(Auflage des Entwurfes) am 27/02/2007

Kundmachung der Auflage von 05/03/2007

bis 18/04/2007

Schriftliches Anhörungsverfahren von 05/03/2007

bis 18/04/2007

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurden keine Einwendungen oder Stellungnahmen eingebracht

Gemeinderatsbeschluss des
Bebauungsplanes am

Kundmachung von

bis

Rechtskraft erlangt am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Grundstücke liegen in der KG Gamlitz in unmittelbarer Nähe zum Ortsraum. An die Flächen grenzen zum Teil bestehende Baulandausweisungen (Allgemeines Wohngebiet), die zum Großteil auch bereits mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind. Die neu zu beplanende Fläche „Adam BA 02“ wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 16/08/2006 Zahl FA 13B-10.10 G 33-72/2006 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Freiland
- Osten - Freiland
- Süden - Allgemeines Wohngebiet
- Westen - Freiland

Schmutzwasserkanal

Die Ortskanalisation befindet sich in der südlichen Zufahrtsstraße auf Grst. 945/2.

Regenwasser

Meteorwässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln oder über Regenwasserkanalisation abzuführen.

Ob die Bodenbeschaffenheit für eine Verrieselung der Meteorwässer ausreichend ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Netz der Steweag-Steg wirtschaftlich sicher gestellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen, der Versorgungsstrang verläuft ebenfalls in der südlichen Zufahrtsstraße auf Grst. 945/2. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Wasserverband Leibnitzerfeld-Süd (WAAV Leibnitzerfeld-Süd). Alle Gebäude im zentralen Siedlungsbereich von Gamlitz sind an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Festlegungen aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 sind unter §6 folgende Aufschließungsmängel angeführt:

- Mangel der Oberflächenwasserentsorgung
- Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan erstellt werden
- Es ist eine landwirtschaftliche Zufahrt zum nördlich liegenden Bereich frei zu halten
- Eine Bebauung mit regionaltypischen Häusern bzw. eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist sicher zu stellen.

Allgemeine Anmerkungen:

a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der vom Amt der Stmk. Landesregierung im Februar 2006 zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM). Nicht in der DKM dargestellte Gebäude wurden auf Basis von Bauakten nachträglich eindigitalisiert.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

b) Ergänzende Hinweise

Über die Grundflächen des Bebauungsplanes führen landwirtschaftliche Zufahrtswege zu den nördlich angrenzenden Freilandbereichen. Diese sind zwar nicht im Grundbuch eingetragen, sind aber bei der Beplanung entsprechend zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche Festlegung ist auch bereits im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 (§6 „Aufschließungsgebiete“, Bereich 07) dokumentiert.

Auch wird darauf hingewiesen, dass von Grst. 574/1 in Richtung Bebauungsplanareal eine unter der Straße geführte Verrohrung für Regenentwässerung besteht. Diese Entwässerung mündet in den Bereich des Bebauungsplanareals. Ev. erforderliche Schutzmaßnahmen (Weiterführung der Verrohrung etc..) sind im Rahmen des Bauverfahrens für den betroffenen Bauplatz vorzuschreiben.

Der Bebauungsplan 14 „Adam BA 02“ liegt auch im Bereich des Naturparks „Südsteirisches Weinland“. Es wird daher dringend empfohlen, bei von Planungen frühzeitig das Einvernehmen mit den zuständigen Behörden herzustellen.

zu § 3 - Baulinien:

Für den Bebauungsplanbereich wurden Baugrenzlinien festgelegt. Zur Sicherstellung einer kompakten Zeilenbebauung entlang der Zufahrtsstraße sollen die Baukörper möglichst in ähnlicher, sowie möglichst knapper Entfernung zur Straße errichtet werden, weshalb die Baugrenzlinie in Abstimmung mit dem Straßenverlauf gesetzt wurde. In jener Zone, für die Bepflanzungsmaßnahmen vorgeschrieben wurden, wurde ein Freiraum für eine Bebauung mit einem Nebengebäude geschaffen. In diesem Bereich besteht von Seiten des Grundeigentümers die Absicht ev. eine Garage mit Nebenflächen zu errichten (die Fläche wird bereits als befestigter Autoabstellplatz genutzt). Aus fachlicher Sicht wäre die Ausbildung eines langgestreckten, schmalen Nebengebäudes mit Satteldach zu befürworten, da dadurch im westlichen Bereich des Bebauungsplanareals, gemeinsam mit dem möglichen Wohnhaus, zwei Baukörper gegeben wären, die gemeinsam mit den gegenüberliegenden Wohnhäusern eine kleine Gruppe bilden würden. Dies wäre jedenfalls besser als nur ein Gebäude.

zu § 4 – Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist durch den bestehenden Gemeindeweg gegeben. Weitere, durchlässige Erschließungsmöglichkeiten sind lediglich hinsichtlich der bereits angeführten, landwirtschaftlichen Zufahrten zu beachten.

Bepflanzungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanbereich „Adam BA 02“ stellt eine äußerst sensibel zu behandelnde Fläche dar. Die Ausweisung erstreckt sich entlang einer Kuppe in sehr exponierter Lage. Grund für die Ausweisung im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 war die bestehende Bebauungsstruktur südlich der Kammlage. Hier befinden sich Gebäude, die auf Grund ihrer Baukörperausformung (Höhensituierung) und der fehlenden, landschaftsgliedernden Bepflanzungen sehr störend in der Landschaft wirken. Ziel der neuen Bebauung soll es sein, dass eine kleine, geschlossene, aber sich harmonisch in die Landschaft fügende Siedlungsgruppe entsteht, und dadurch die Fehlentwicklungen behoben werden können.

Als erster, wesentlicher Schritt sind aber zunächst Bepflanzungsmaßnahmen für die nicht bebaubaren Bereiche innerhalb des Areals zu setzen, da ansonsten zu befürchten ist, dass nach einer Bebauung diese Bepflanzungen „vergessen“ werden. Die Lage dieser Baumgruppe ist einerseits durch die bestehende Topographie (Böschung und bestehende, landwirtschaftliche Zufahrt) gegeben, andererseits kann durch eine Bepflanzung in diesem Bereich die Einbettung des südlichen Bestandes am besten erreicht werden. Wesentlich erscheint aus fachlicher Sicht, dass die Bäume bereits eine entsprechende Größe aufweisen, damit die silhouettenbildende Maßnahme möglichst umgehend in Erscheinung treten kann.

Für die übrigen Bereiche sind zum Teil auch Bepflanzungsmaßnahmen verordnet, diese können aber im Rahmen des Bauverfahrens vorgeschrieben werden. Die Anordnung ist auch nicht unbedingt exakt gesetzt, da diese nur in Abstimmung mit dem Bauvorhaben erfolgen kann. Ziel muss ein harmonischer Rhythmus zwischen Bebauung und Bepflanzung für den Gesamtbereich sein.

Gebäudeausrichtung- proportionen, Farbgebung und Höhengsituierung

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und –breiten (längliche, schmale Baukörper mit Ausrichtung entlang der Erschließungsstraße) soll eine möglichst harmonische, dem südsteirischen Landschaftsbild entsprechende Einbettung in die Landschaft bewirken. Auf Grund der sehr exponierten Lage soll auch auf Gaupen und Widerkehren verzichtet werden, da dadurch die Dachflächen wieder aufgerissen werden, und die Höhe der Baukörper wieder zu stark in Erscheinung treten würde.

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 getroffen.

(Auszug aus der Verordnung, §4:

m.) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände(=Straßenniveau) max. 0,50m über der Höhe des Geländes (Straßenniveaus) liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.)

o.) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und zwar:

- Im Nahbereich zu den Gebäuden darf die Niveauveränderung max. 0,80m betragen*
- In den Randbereichen der Grundstücke (Grundstücksgrenzen) darf bei Hanglagen die Niveauveränderung max. 1,50m betragen, wobei die Niveauveränderung in terrassenartiger Form auszuführen ist (Stützmauerhöhe in einer durchgehenden Fläche max. 0,80m)*

Im westlichen Bereich des Areals weist das natürliche Gelände einen leichten Rücken (Erhöhung) gegenüber der Straße auf. Um zu verhindern, dass Gebäude in dieser exponierten Lage zu stark in Erscheinung treten, ist daher das Gelände abzugraben und dem Niveau der Straße anzupassen.

Teile der Böschungsflächen dürften geschüttet worden sein. Im Zuge des Bauverfahrens wird daher der entsprechende Nachweis über die Tragfähigkeit des Untergrundes einzufordern sein.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau das natürliche Gelände bzw. das Straßenniveau 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. 50cm 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. Im westlichen Bereich wird es ev. notwendig sein die Böschungskante geringfügig nach außen zu rücken. Auch hier sollte besonders sensibel vorgegangen werden, und keinesfalls Steinschichtungen oder dgl. zugelassen werden.

Die Festlegung der Höhe der Rohdeckenoberkante wurde mit 50cm (über Straßenniveau) bewusst niedrig gehalten, um die Höhenentwicklung der Baukörper auf Grund der sensiblen Lage möglichst gering zu halten.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte auch darauf geachtet werden, dass ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild erreicht wird. Vor der Ausführung der Färbelungen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als in der Landschaft fremdartig wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer derartigen Farbwahl gegeben sein.

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 Unstimmigkeiten bezüglich von auf das angrenzende Grundstück ragenden Büschen etc.. etwas zu entschärfen, wurde die Abstandsfixierung von lebenden Zäunen getroffen.

Versiegelung der Flächen

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen so weit als möglich 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 Gemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom betreffend der Auflage des Änderungsentwurfes 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 bestehende Gebäudestruktur, 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 14/GA 07/02



Übersicht:

Grundstücksgröße	ca. 7.400 M2
Pufferfläche zum Wald	ca. 550 M2
Nicht bebaubarer Bereich	ca. 1.550 M2
Fläche für Nebengebäude	ca. 550 M2
5 Grundstückspartellen	ca.910 M2 bis 1.050 M2

Anmerkung:

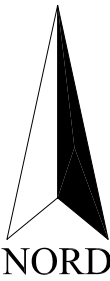
Bei dem Bebauungsplanareal handelt es sich um eine äußerst sensibel zu behandelnde Kuppenlage, die zur Verbesserung der bestehenden Bebauungsstrukturen führen soll. Zur besseren Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild werden daher Bepflanzungsmaßnahmen vorgeschrieben.

A.)Baumpflanzung vor Baumaßnahmen:

Bei diesen Zonen sind Bepflanzungsmaßnahmen (silhouettenbildende Bepflanzungen) v o r der Erteilung von Baubewilligungen durchzuführen. Dadurch soll auch eine bessere und harmonischere Eingliederung (vor allem auch des südseitigen Bestandes) erreicht werden.

B.) Baumpflanzung Vorgabe:

In diesem Fall ist im Zuge des Bauverfahrens eine entsprechende silhouettenbildende Bepflanzung vorzuschreiben.



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 14 "Adam BA 02"

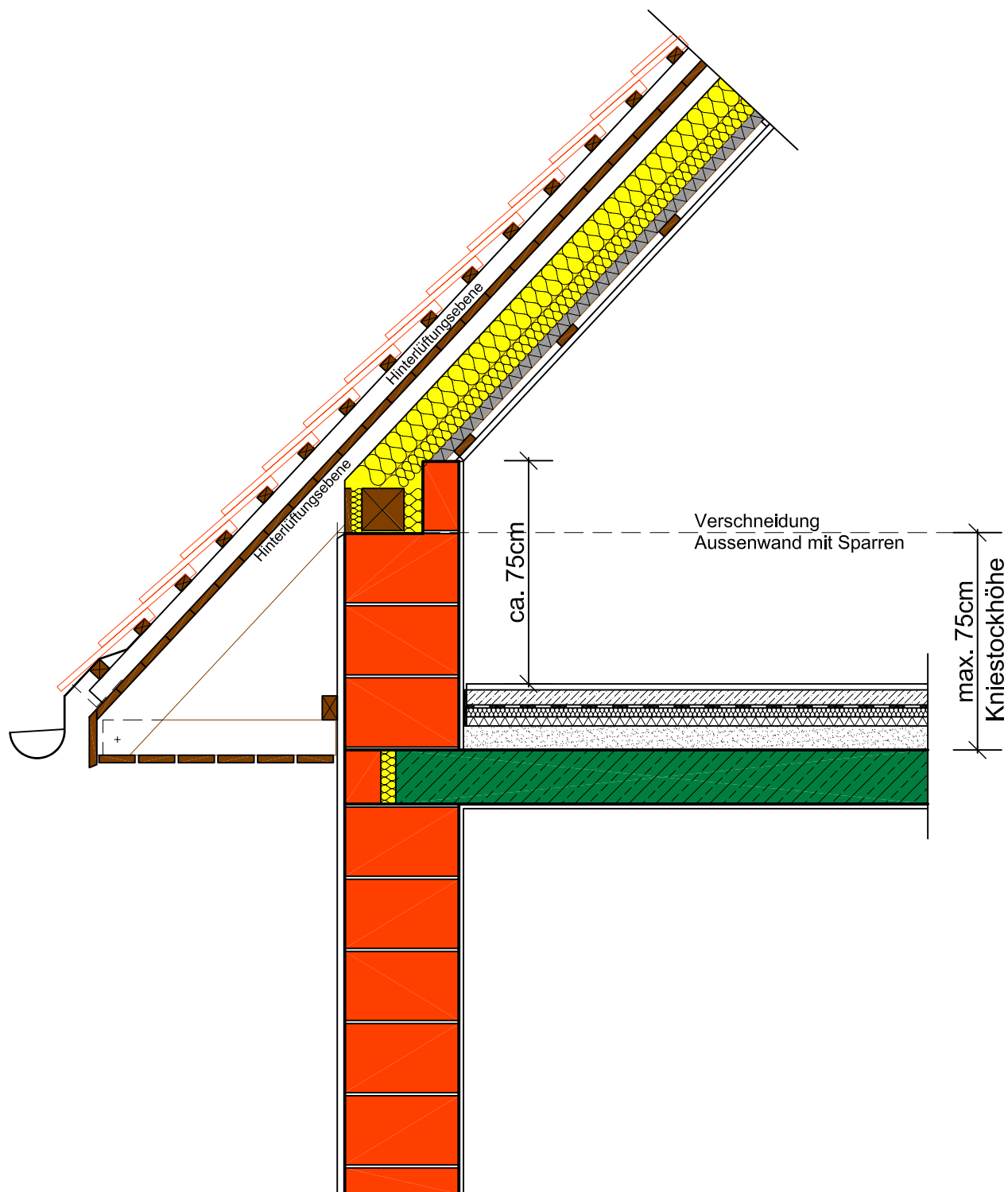
PLAN NR:
BPL 14/GA 07/02

Gestaltungsplan

PLANUNG:

DATUM:
19/01/2007

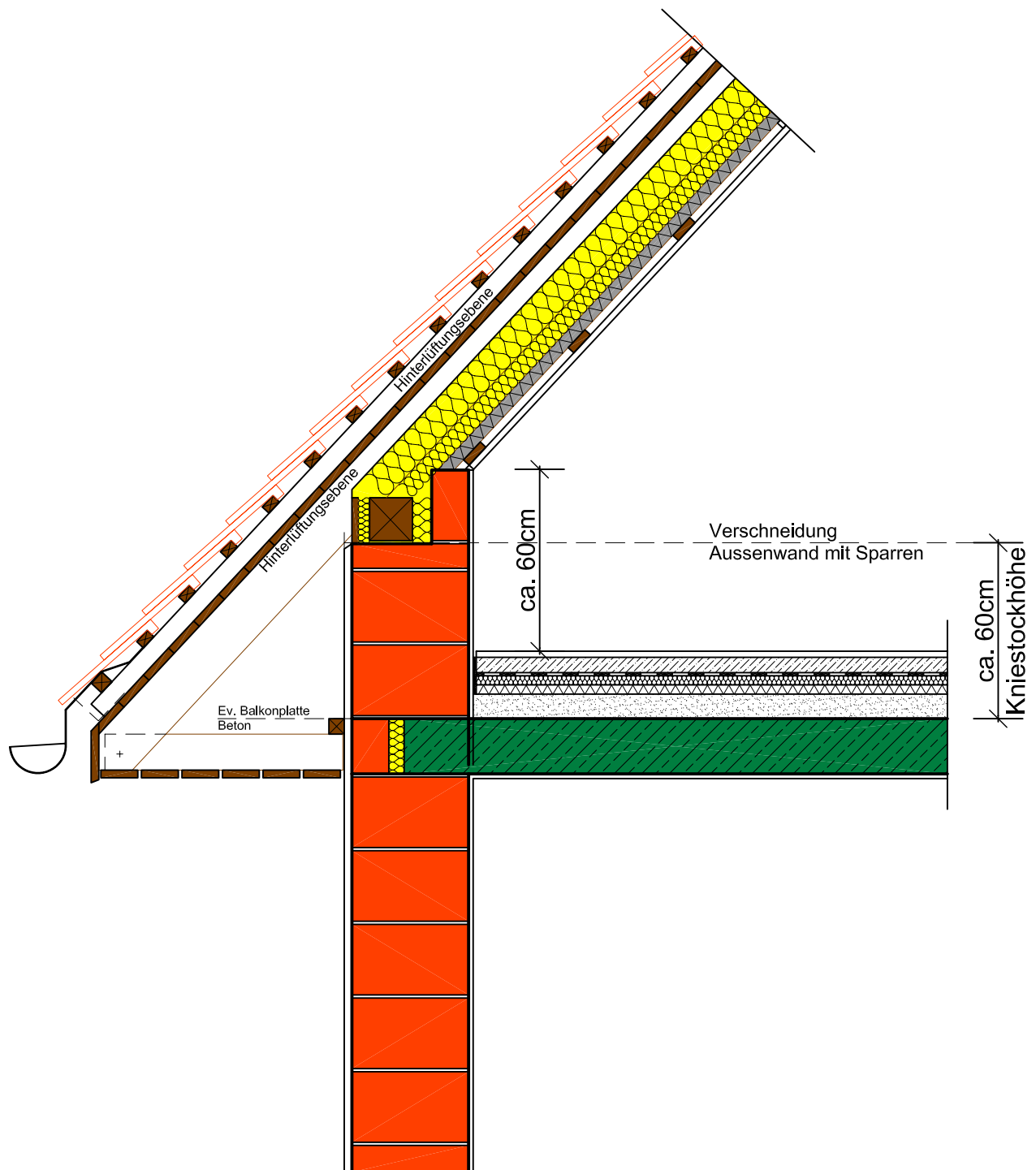
MASZSTAB:
1:1000



TYPENBLATT 1

Traufendetail mit maximaler Kniestockhöhe
für Gebäude ohne Balkon Maßstab 1: 20

Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement

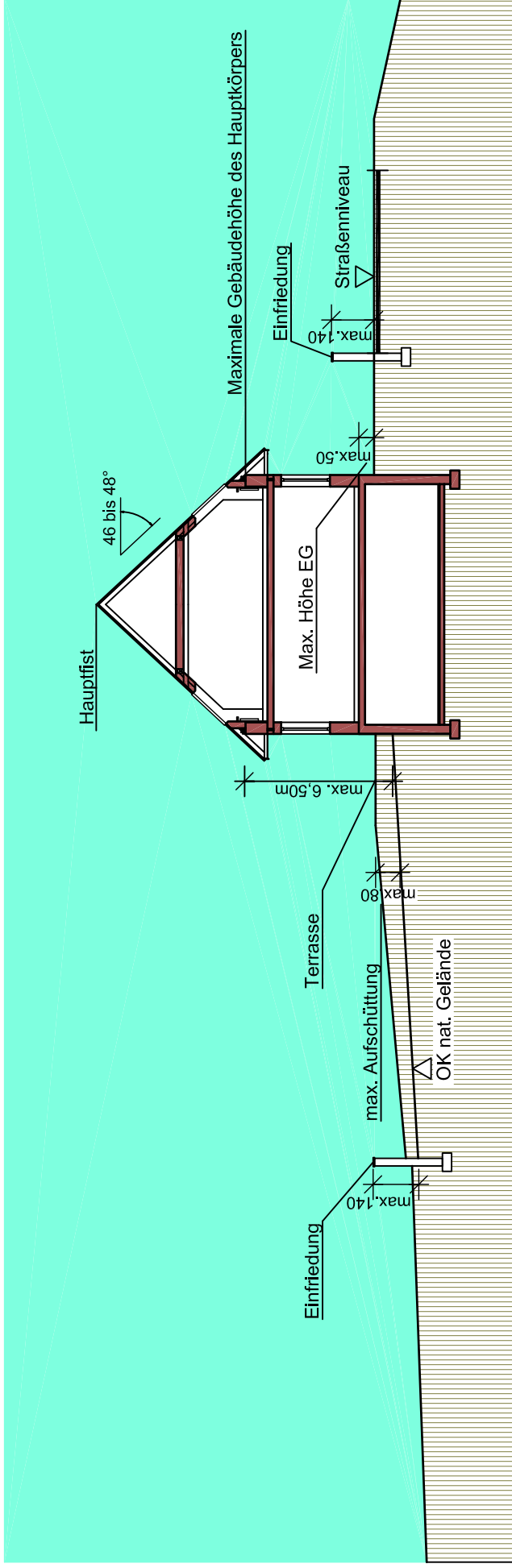


TYPENBLATT 2

Traufendetail mit maximaler Kniestockhöhe
für Gebäude mit Balkon

Maßstab 1: 20

Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement



Systemschnitt M 1:200

zur Darstellung der wesentlichsten Vorgaben
für die Höhenentwicklung