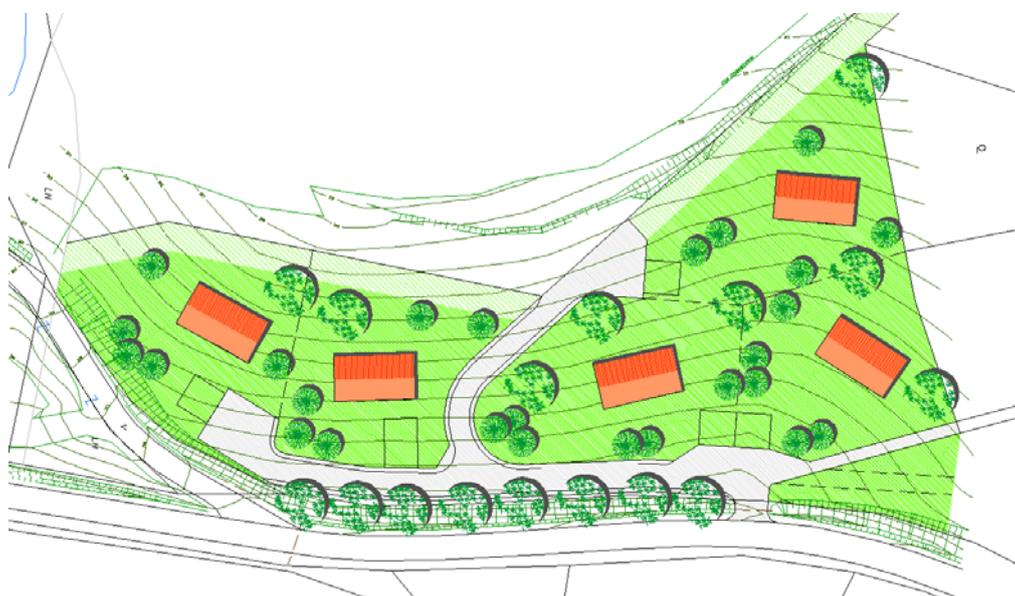


Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



Bebauungsplan 15

„Stelzl“



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 15/GA 08/01	
B)	GRUNDLAGEN	8
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	12
C)	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	15
	VERFAHRENSABWICKLUNG	15
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	16
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	19
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:	19
D)	BEILAGEN	20
E)	ANHANG	24

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen Bebauungsplan 15 „Stelzl“ (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.: 188 z.T., 187/3 z.T., 184/1, 181/2 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 15/GA 08/01 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 15/GA 08/02** M.: 1 : 500).

§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 (Schutzabstand zum angrenzenden Wald) festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Flächen errichtet werden. In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt wurden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt zum Bebauungsplanareal erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße (Grst. 951). Die innere Erschließung erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen, die mit einer Breite von 5,50 bzw. 5,0m festgelegt werden.
- b) An den Endpunkten der Erschließungen sind Wendebereiche lt. Rechtsplan vorzusehen.

- c) Die bestehende Geh- und Radwegverbindung des nördlich angrenzenden Bereiches (Bebauungsplan 04 „Probst“) wird verlängert und bis zur Gemeindestraße weiter geführt. Der Geh- und Radweg wird mit einer Breite von 2,0m festgelegt.

4.2 Freiflächen

- d) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- e) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- f) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- g) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- h) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- i) 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.
- j) Grundsätzlich dürfen so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

4.3 Auflagen für Bauwerke

- k) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- l) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen, Unterschreitungen bis zu einer Bebauungsdichte von 0,15 sind jedoch zulässig, wenn durch die Bebauungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt und eine bessere Einbettung in die bestehende Bebauungsstruktur erreicht wird. Ob dies der Fall ist, ist durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme eines Befugten nachzuweisen.
- m) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bauweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 15/GA 08/01 festgelegt.
- n) Als Dachform sind nur Satteldächer (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit einer Dachneigung zwischen 46 und 48 Grad zulässig. Für Nebengebäude, Schutzdächer (Flugdächer) und gleichwert., PKW-Garagen, sowie Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen sind auch andere Dachformen zulässig.
- o) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Windfängen etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden.
- p) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Orientierung möglichst parallel zu den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes).

- q) Bei Vorbauten (Windfänge, Widerkehren, Wintergärten) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95 idgF.) mind. 80cm niedriger sein als der First des Haupthauses.
- r) 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).
- s) 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).
- t) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 11,50m betragen.
- u) 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.
- v) 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.

5 Inkrafttreten

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

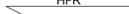
Für den Gemeinderat

.....
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
-  Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
-  Erschließung
-  Bestehende Bebauung
-  Stromleitung
-  Wasserleitung Bestand
-  Kanalstrang Bestand
-  Verschiebbare Parzellengrenzen (individuelle Anpassung möglich)
-  Höhenschichten (1m)

Zone des Gebietes	01	WA	Nutzungsart	WR WA KG DO
Bebauungsgrad	0,1-0,3	0,2-0,4	Bebauungsdichte	o. offen gk. gekoppelt g. geschlossen
Geschoszzahl	1+DG	O.	Bauweise	



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 15 "Stelzl"

PLAN NR:
BPL 15/GA 08/01

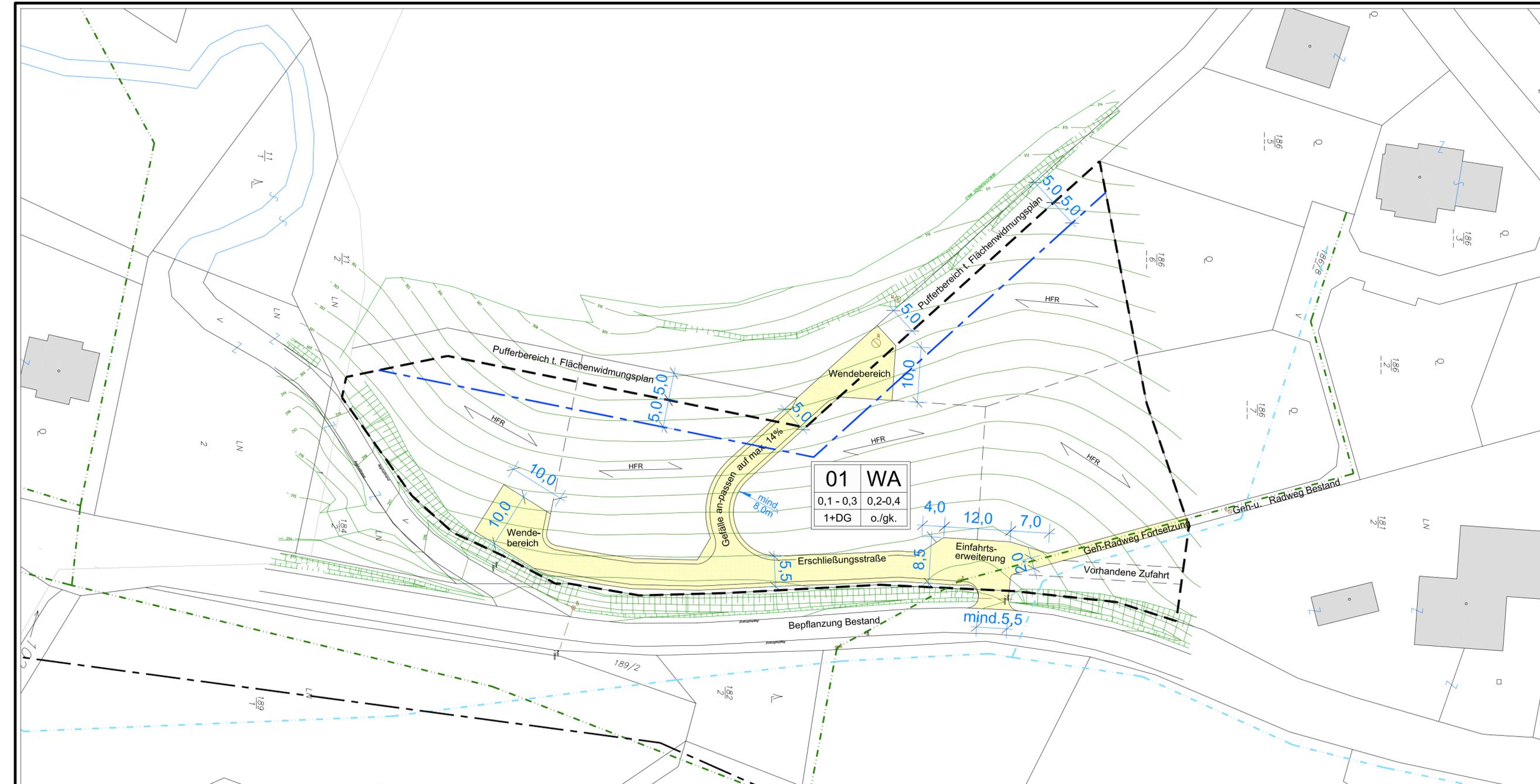
Rechtsplan

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
Arch. Dipl.-Ing. **Gottlieb Krasser**
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
St. Veiter Straße 11A | T e l : 0316/69 47 60-0
8045 Graz | E-mail: arch.krasser@aon.at

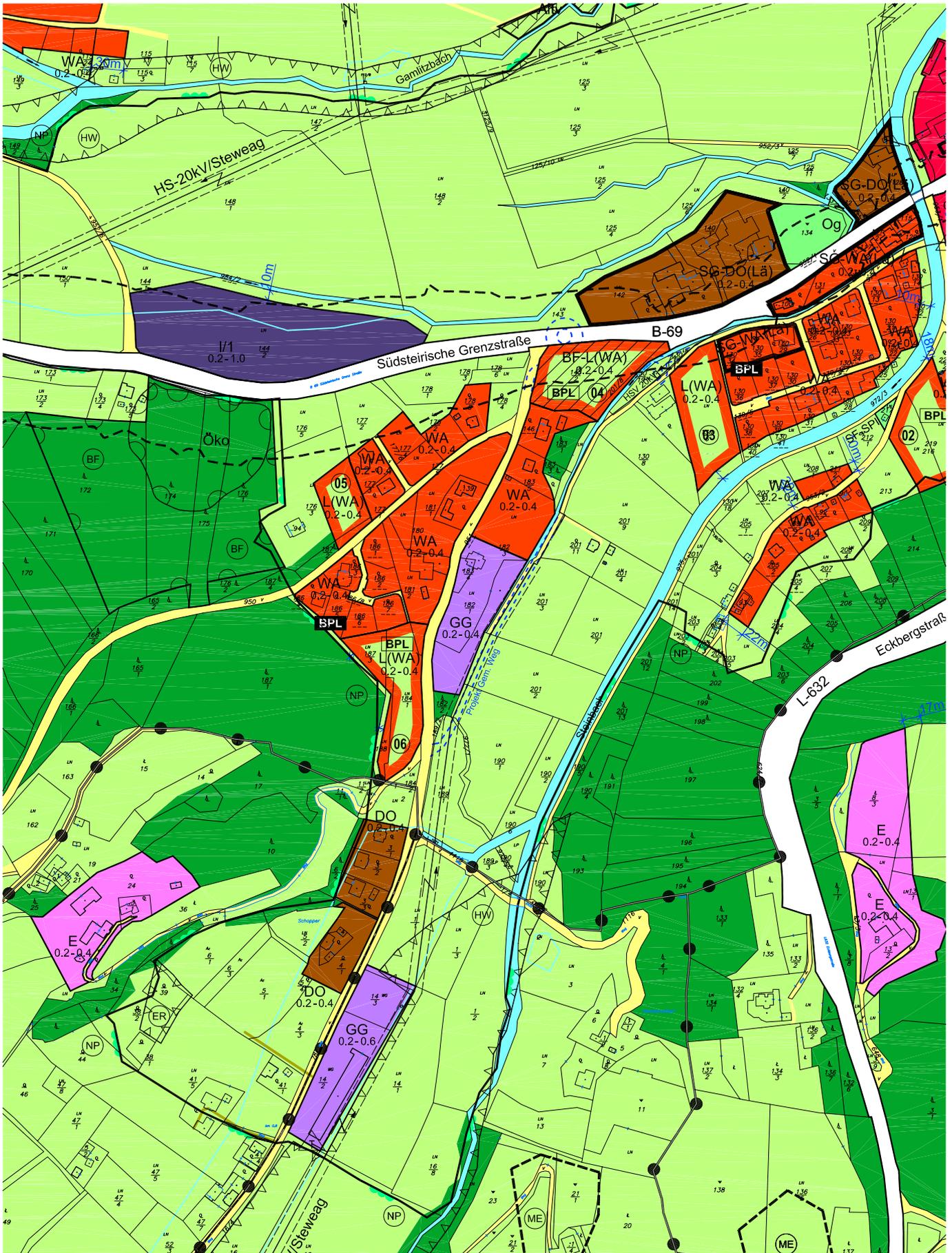
DATUM:
12/09/2008

MASZSTAB:
1:500



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



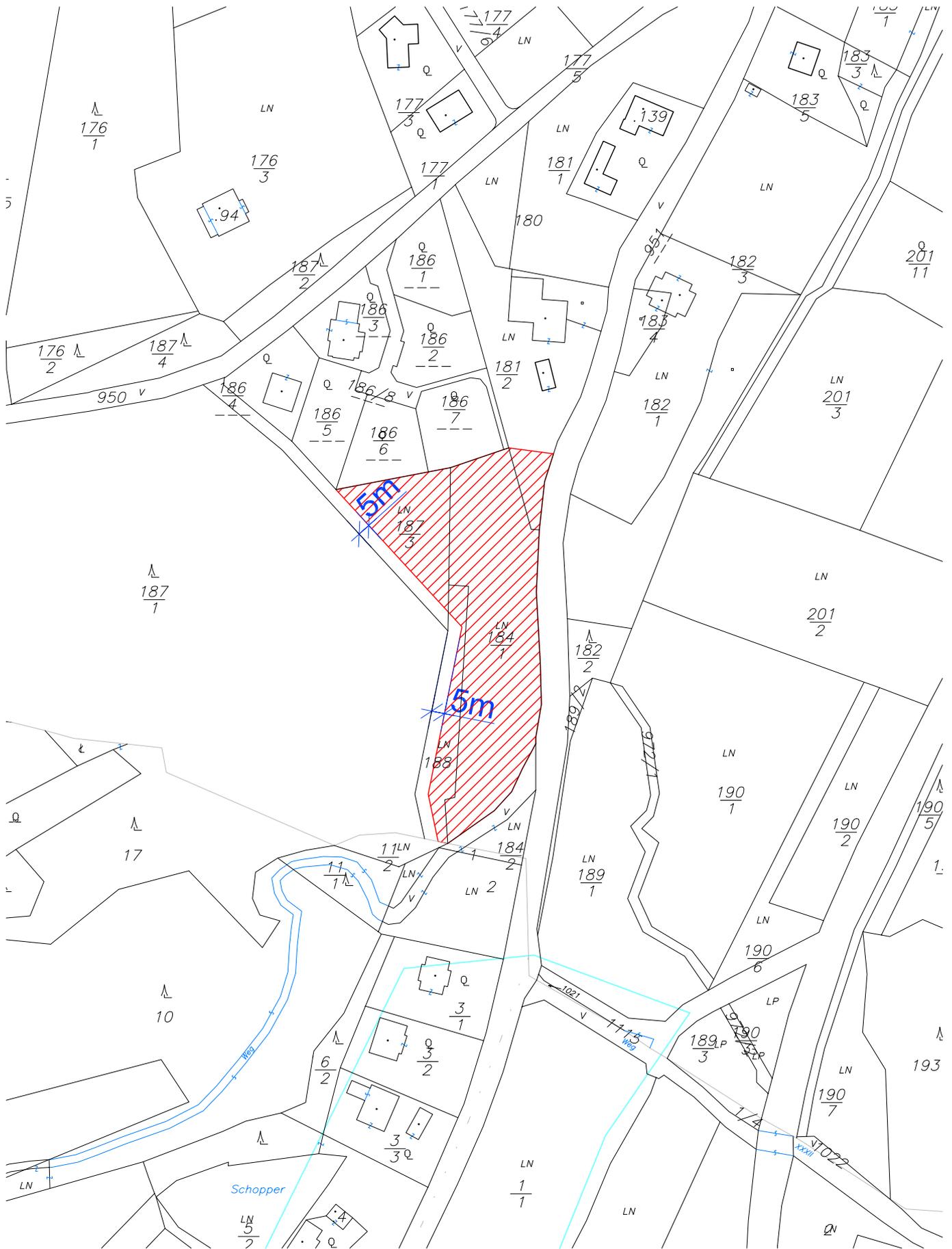
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0



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

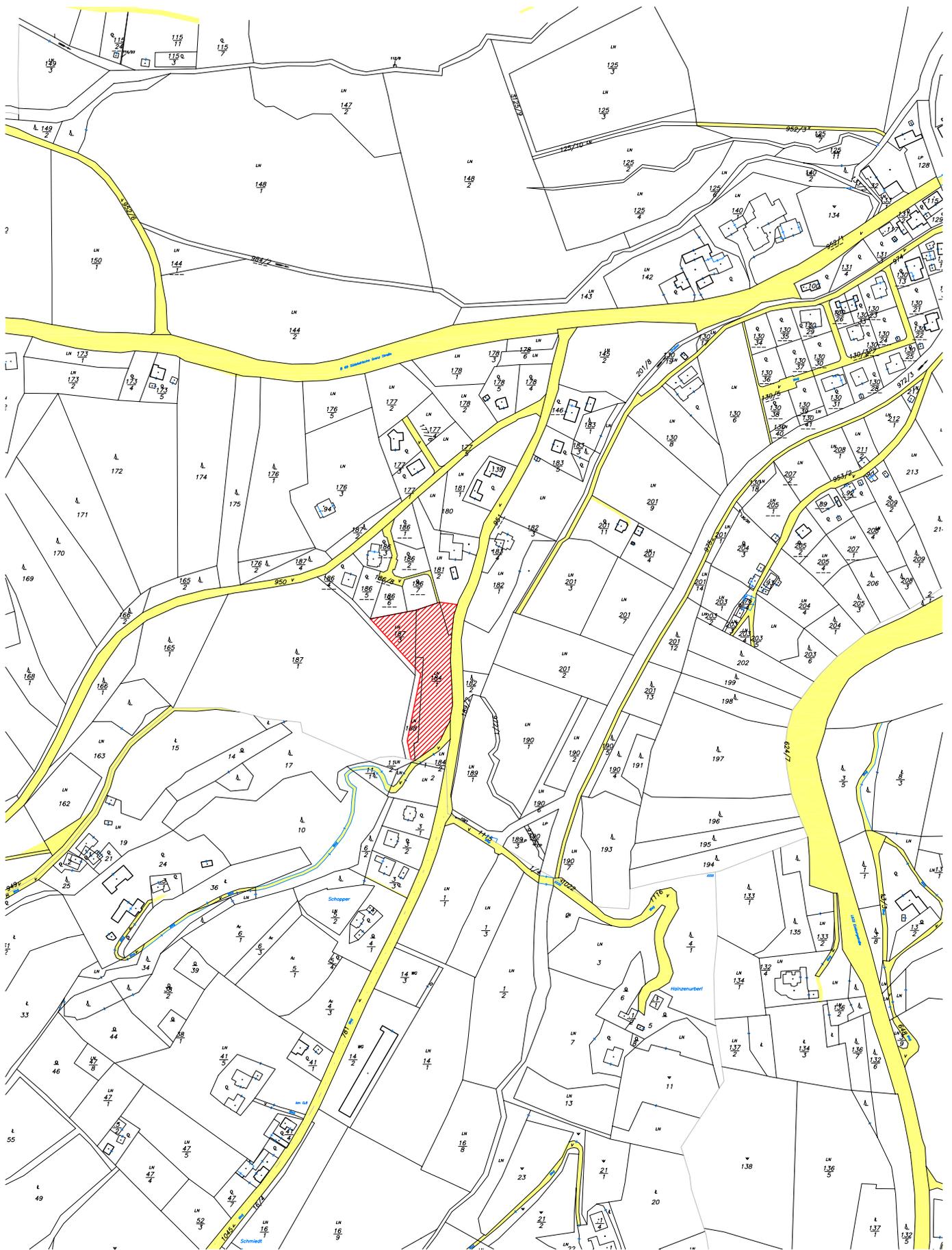
Marktgemeinde Gamlitz KG Gamlitz

M.: 1:5.000



Auszug aus dem Katasterplan





Übersichtsplan Verkehr



Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamnitz
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2008-04-08
 EINGABE: 187/3 184/1 188 951 184/2 187/1 186/4 186/5 186/6 186/7 181/2

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
187/3		6918-40/4	Landw. genutzt	1103	362	1/1999	66173	1
184/1		6918-40/4	Landw. genutzt	4195	1262	1/1999	66173	1
188		6918-40/4	Landw. genutzt	993	240	200/1994	66173	1
951	G	6918-40/2		* 4608		499/2008		50000
			Baufl.(Gebäude)	T 2				
			Sonstige (Straßenanlage)	T 4606				
184/2		6918-40/4		* 541		499/2003	66173	2
			Landw. genutzt	T 268	72			
			Sonstige (Straßenanlage)	T 273				
187/1		6918-40/4	Wald	25991		1/1999	66173	1
186/4	G	6918-40/2		* 848		499/2004		703
			Baufl.(Gebäude)	T 142				
			Baufl.(begrünt)	T 706				
			Sernauer Straße 396					
186/5	G	6918-40/2	Baufl.(begrünt)	* 851		1/1999		735
186/6	G	6918-40/4	Baufl.(begrünt)	* 830		1/1999		732
186/7	G	6918-40/4	Baufl.(begrünt)	* 885		1/1999		738
181/2		6918-40/2		* 3355		499/2004		469
			Baufl.(Gebäude)	T 450				
			Baufl.(befestigt)	T 364				
			Landw. genutzt	T 2541	1050			
			Steinbachstraße 63					

EZ	LN	R	EIGENTÜMER
469	1	ANTEIL: 1/2	Reiner Peter GEB: 1946-10-15 ADR: Steinbach 63 8462
	2	ANTEIL: 1/2	Reiner Johanna GEB: 1948-06-01 ADR: Steinbach 63 8462
703	1	ANTEIL: 1/2	Muster Wolfgang GEB: 1976-05-30 ADR: Glanz 22 8463
	2	ANTEIL: 1/2	Muster Juliane GEB: 1976-08-06 ADR: Glanz 22 8463
732	1	ANTEIL: 1/1	Smith Merton Carl GEB: 1957-10-09 ADR: Bergmannng. 15 8010
735	1	ANTEIL: 1/1	Schäfer Marlis GEB: 1950-08-26 ADR: BRD Wohltorf Eichenallee 31 D-21521
738	1	ANTEIL: 1/1	Smith Merton Carl GEB: 1957-10-09 ADR: Bergmannng. 15 8010
50000	1	ANTEIL: 1/1	Öffentliches Gut (Straßen und Wege) ADR: Marktgemeindeamt Gamnitz 8462
	1	KATASTRALGEMEINDE 66173 Sernau	
	3	ANTEIL: 1/1	Stelzl Gertraud GEB: 1953-06-25 ADR: Ratsch 36 8461
	2	KATASTRALGEMEINDE 66173 Sernau	
	3	ANTEIL: 1/1	Sattler Wilhelm Ernst GEB: 1959-09-28 ADR: Sernau 2 Gamnitz 8462

FOTOS:



Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz

Grst. Nr.:	EZ
188 z.T., 184/1, 187/3 z.T.	1
181/2 z.T.	469

GESAMTFLÄCHE: ca. 6.140 M2
abzüglich ca. 1.050 M2 Erschließung
abzüglich ca. 290 M2 Nicht bebaubarer Bereich (Zufahrt
Grst. 181/2)

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER: ca. 4.800 M2

C)

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
 KG: Gamlitz
 Bebauungsplan 15 „Stelzl“

Betrifft:

Grst. Nr.		Fläche
188	z.T.	ca. 525 M2
184/1		4.195 M2
187/3	z.T.	ca. 1.150 M2
181/2	z.T.	ca. 270 M2
Gesamt		ca. 6.140 M2

Termine des Verfahrens:

Besprechung mit Grundeigentümern,
 Bgm. Wratschko, Vertretern des Raum-
 ordnungsausschusses am 30/01/2007
 und am 07/02/2007

Weitere örtliche Besichtigung am 23/04/2007

Besprechung mit Grundeigentümern,
 Bgm. Wratschko, Vertretern des Raum-
 ordnungsausschusses am 19/03/2008

Gemeinderatsbeschluss
 (Auflage des Entwurfes) am 01/07/2008

Kundmachung der Auflage von 03/07/2008
 bis

Schriftliches Anhörungsverfahren im Juli 2008

Gemeinderatsbeschluss des
 Bebauungsplanes am

Kundmachung von

bis

Rechtskraft erlangt am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Grundstücke liegen in der KG Gamlitz im Nahebereich zum Ortsraum. An die Flächen grenzen zum Teil bestehende Baulandausweisungen (Allgemeines Wohngebiet), die zum Teil auch bereits mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind. Die neu zu beplanende Fläche „Stelzl“ 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 - Allgemeines Wohngebiet
- Osten - Gewerbegebiet (getrennt durch die Gemeindestraße)
- Süden - Freiland bzw. in einer Entfernung von ca. 40m Dorfgebiet
- Westen - Freiland (Wald)

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich um eine sehr schöne Hanglage mit einer Neigung von Westen nach Osten, die sich sehr gut für eine, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern eignet.

Nördlich grenzt an den neuen Bereich das Areal des Bebauungsplanes 04 „Probst“. Die in diesem Bebauungsplan vorgedachten Wegeführungen (Geh- und Radweg) werden im Bebauungsplan „Stelzl“ nunmehr weiter geführt.

Schmutzwasserkanal

Die Ortskanalisation verläuft entlang des östlichen Gemeindeweges. Lt. Schreiben des Abwasserverbandes Leibnitzerfeld Süd vom 18/08/2008 (siehe auch Anhang) verlaufen auch Leitungsstränge an der östlichen Grundstücksgrenze des Grst. 184/1. Hingewiesen wird in diesem Schreiben auch darauf, dass diese Leitungen auch für künftige Wasserver- und Abwasserentsorgung genutzt werden können.

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. 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. Die Leitungsführung verläuft lt. Flächenwidmungsplan 4.0 ebenfalls entlang der östlichen Gemeindestraße.

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:

Schutzbereich zum Wald

Westlich des Bebauungsplanareals grenzt an die Grundstücke eine Waldfläche. Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 4.0 wurde in diesem Bereich ein Pufferstreifen zum Wald von 5,0m verordnet. Lt. Schreiben des Forstfachreferates vom 04/08/2008 sollte dieser Schutzabstand noch erweitert werden. Aus diesem Grund wurde in Abwägung einer noch möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke und den Vorschlägen des Forstfachreferates eine Baugrenzlinie mit 10,m (Abstand zur Waldgrenze) festgelegt.

Rutschhanggefährdungen

Lt. Schreiben von Hrn. Wilhelm Sattler vom 22/08/2008 (siehe auch Anhang) ist im Bereich bzw. im Umfeld des Bebauungsplanareals zum Teil mit Rutschhanggefährdungen zu rechnen. Im Zuge der Detailplanungen für die Zufahrtsstraßen, sowie auch der Bauplanungen sollten diese Bedenken geprüft und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme eines Befugten beurteilt werden. Ev. daraus resultierende Maßnahmen sind in die Bewilligungsverfahren als Auflagen aufzunehmen.

zu § 3 - Baulinien:

Mit Ausnahme des vorgenannten Schutzabstandes zum angrenzenden Wald wurde für den Bebauungsplanbereich bewusst auf weitere Festlegung von Baulinien verzichtet. Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse im wesentlichen von selbst vorgegeben.

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

zu 4.1 Wege, Erschließung

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben. Auf Grund der geringen Anzahl an zu erschließenden Grundstücken wurden die Breiten der neuen Erschließungswege mit 5,50 bzw. 5,0m bewusst niedrig gehalten und war auch die Herstellung einer durchgängigen, zusammenhängenden Erschließung nicht unbedingt erforderlich, bzw. war diese auf Grund der topographischen Situation auch nicht möglich. Wesentlich ist daher die Festlegung, dass am Ende der Stichstraßen ausreichende Wendemöglichkeiten vorgesehen werden. Der im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes 04 „Probst“ angedachte Geh- und Radweg wird nunmehr fortgesetzt, wodurch zumindest dafür eine durchgängige Erschließungsmöglichkeit sicher gestellt wurde.

Anmerkung:

Für das nordöstlich angrenzende Grundstück 181/2 existiert derzeit ein Zufahrtsweg über das Grst. 184/1. Dieses Zufahrtsrecht ist zwar nicht grundbücherlich verankert, wurde aber im Bebauungsplanbereich entsprechend dargestellt.

zu 4.2 Freiflächen

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.

Versiegelung der Flächen

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen so weit als möglich zur Verrieselung gebracht und nicht über eine Kanalisation abgeführt werden.

Bepflanzungen

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 sollte aus Orts- und Landschaftsbildgründen bzw. ähnlich wie bei den Einfriedungen möglichst vermieden werden.

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.

zu 4.3 Auflagen für Bauwerke

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplanes „Stelzl“ ist mit typischen Satteldachausbildungen bebaut (entsprechende Festlegungen wurden auch im Rahmen des Bebauungsplanes 04 „Probst“ getroffen). Die Festlegungen hinsichtlich der Baukörperausbildungen im Bereich „Stelzl“ stellen daher eine logische Weiterführung der Besiedelungsstruktur dar.

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und -breiten (längliche, schmale Baukörper mit Ausrichtung entlang der Höhenschichtenlinien) soll eine möglichst harmonische Einbettung in die Landschaft 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 getroffen.

Da im ländlichen Raum eine lockere, nicht städtische Siedlungsstruktur vorherrscht, trat in der Vergangenheit immer wieder das Problem auf, dass einerseits durch zu kleine Grundstücke (im Sinne von Bauträgern und Fertighausfirmen) und andererseits durch die Erhöhung der Bebauungsdichten, neue Besiedelungen gegenüber der gewachsenen Struktur zwangsläufig als Fremdkörper empfunden werden. Um dieser Entwicklung bis zu einem gewissen Grad entgegenwirken zu können, wurde die Möglichkeit eingeführt, die Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan gegebenenfalls unterschreiten zu können, wenn dadurch eine bessere, harmonischere Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur erreicht werden kann. Die Beurteilung über die Zulässigkeit einer Unterschreitung kann aber nur durch einen Befugten in Form eines Gutachtens oder einer Stellungnahme erfolgen.

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.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung geachtet werden. Sollten andere Farbtöne zur Ausführung kommen, ist unbedingt 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.

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.
- 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 15/GA 08/02



Übersicht / Legende:

Gesamtfläche (Bebauungsplanareal)	ca.	6.140 M2
Erschließung	ca.	1.050 M2
Nicht bebaubare Flächen (Zufahrt Grst. 181/2)	ca.	290 M2
Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca.	4.800 M2

5 Grundstücksparzellen ca. 860 - 1.080 M2
 (Flächenangabe in Klammer => inkl. Pufferbereich zum Wald)

- Bereich des Bebauungsplanareals
- Pufferbereich zum Wald (lt. Fläwi. 4.0)
- Bestehende Bebauungen
- Stromleitung
- Wasserleitung Bestand
- Kanalstrang Bestand
- Verschiebbare Parzellengrenzen (individuelle Anpassung möglich)
- Höhenschichten (1m)



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 15 "Stelzl"

PLAN NR:
 BPL 15/GA 08/02

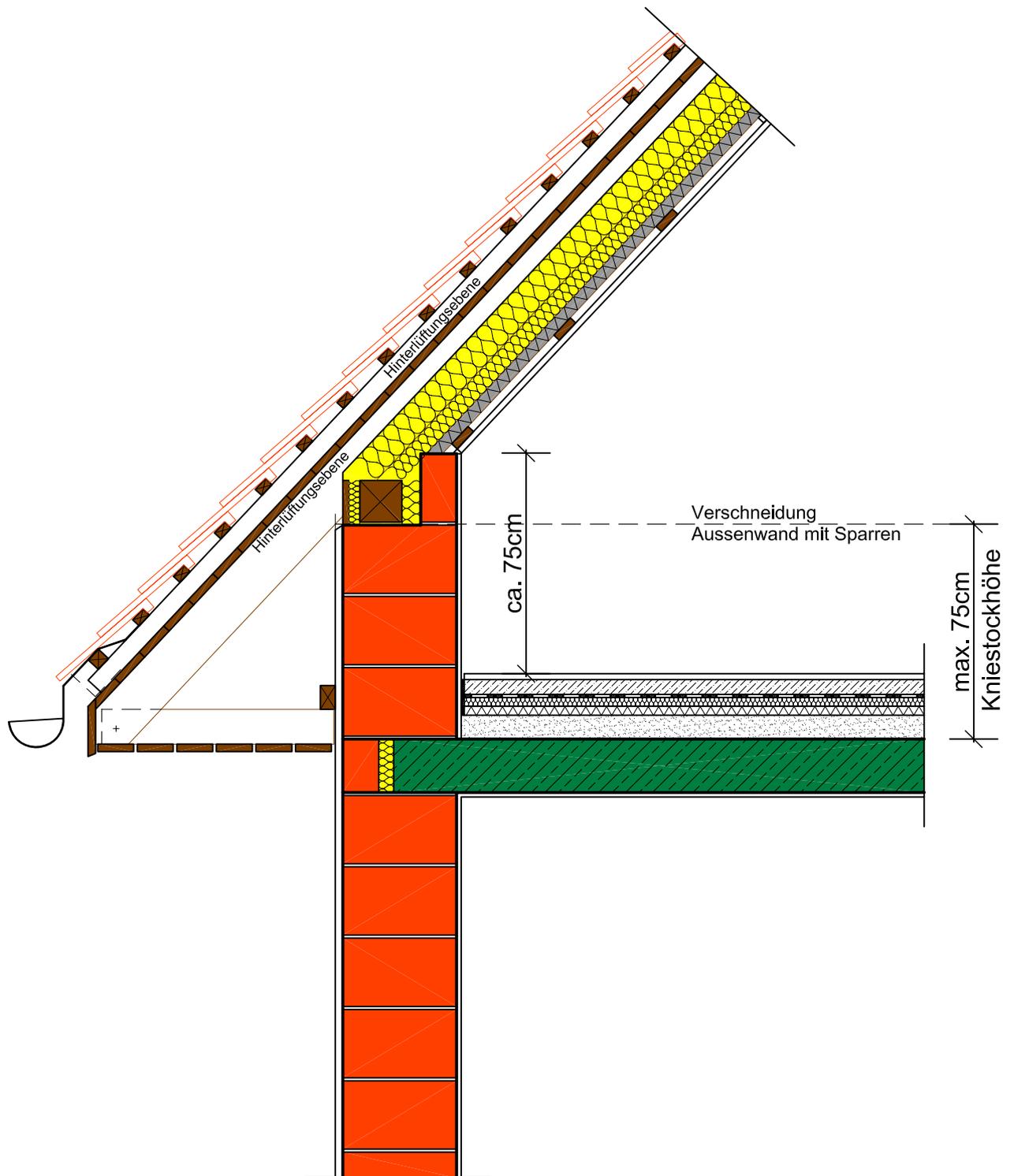
Gestaltungsplan

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
Arch. Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 St. Veiter Straße 11A | Tel.: 0316/69 47 60-0
 8045 Graz | E-mail: arch.krasser@aon.at

DATUM:
 12/09/2008

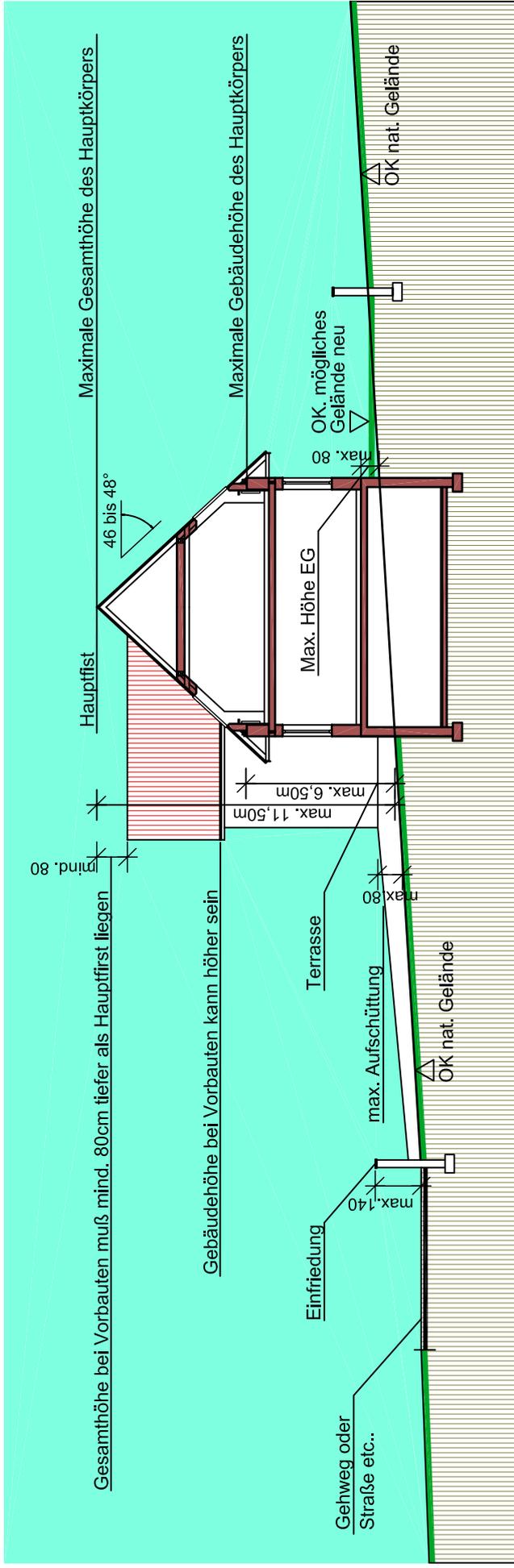
MASZSTAB:
1:500



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



Systemschnitt M 1:200

zur Darstellung der wesentlichsten Vorgaben für die Höhenentwicklung

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 08/07/2008 bis 22/08/2008 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
Forstfachreferat Leibnitz		✓	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung eines größeren Windwurfstreifens 		✓		
Abwasserverband Leibnitzerfeld Süd		✓	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf Wasser- und Abwasserstränge 				✓
Sattler Wilhelm	✓		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Gehweg auf private Zufahrt ▪ Hinweis auf mögliche Rutschungsgefährdungen 	✓			
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 18 A (Nullmeldung)							



An das
Gemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 12/09/2008

Betrifft: Bebauungsplan 15 „Stelzl“

Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingebrachte Einwendungen:

1. BH Leibnitz, Forstfachreferat Leibnitz (GZ.: 19 Fl 33-2078)
Stellungnahme vom 04/08/2008

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat zum Teil berücksichtigt werden

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

Im vorliegenden Schreiben wird auf den nördlich an das Bebauungsplanareal angrenzenden Wald mit zum Teil hohen Baumbeständen hingewiesen. Vorgeschlagen wird, einen Pufferstreifen von 20,m (nicht bebaubarer Bereich) festzulegen.

Beim Bebauungsplan 15 „Stelzl“ handelt es sich um eine relativ schmale Baulandausweisung entlang der angesprochen Waldfläche. Bereits auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes wurde ein Pufferabstand von 5,0m als unbebaubarer Bereich festgelegt. Es ist natürlich verständlich, dass von Seiten des Forstreferates die Einhaltung eines möglichst großen Pufferabstandes zu Waldflächen forciert wird und sollte diesen Wünschen auch größtmöglich entsprochen werden.

Auf Grund der bereits erwähnten, eher schmalen Ausdehnung des Bebauungsplanbereiches ist aber eine vollständige Berücksichtigung des Vorschlages (20,0m) nicht umsetzbar, da dadurch die Mehrheit der Grundstücke nicht mehr sinnvoll bebaubar wären.

Um den Anregungen des Forstfachreferates möglichst weit entgegen kommen zu können, wurde im Rechtsplan zur Verordnung des Bebauungsplanes eine Baugrenzlinie von 10,m (nicht bebaubarer Bereich) als Schutzabstand zum Waldbestand festgelegt. Diese Festlegung stellt aus fachlicher Sicht einen größtmöglichen und sinnvollen Kompromiss zwischen noch angemessener Nutzbarkeit der Grundstückspartellen und Schutzabstand zu Waldflächen dar. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Anregungen des Forstfachreferates zum Teil berücksichtigt werden.

2. Abwasserverband Leibnitzerfeld Süd
Stellungnahme vom 18/08/2008

Die Stellungnahme kann vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden, es handelt sich lediglich um den Hinweis auf bestehende Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen im Nahbereich zum Bebauungsplan „Stelzl“.

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

Lt. Schreiben des Abwasserverbandes verlaufen die vorgenannten Leitungsstränge an der östlichen Grundstücksgrenze des Grst. 184/1. Hingewiesen wird auch darauf, dass diese Leitungen auch für künftige Wasserver- und Abwasserentsorgung genutzt werden können.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die übermittelten Leitungsführungen auch im Rechts- als auch im Gestaltungsplan dargestellt und wurden die vorgenannten Anmerkungen auch in den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „Stelzl“ aufgenommen.

3. Sattler Wilhelm
Einwendung vom 22/08/2008

Die Einwendung sollte vom Gemeinderat zur Gänze berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

- **Kein Gehweg auf private Zufahrt**
Im Entwurfsplan zum Bebauungsplan „Stelzl“ wurde am Ende der westlichen Stichstraße eine Gehweganbindung an die Zufahrtsstraße „Sattler“ im Sinne einer durchgängigen Fußwegerschließung angedacht. Ein Entfall dieser Anbindung hat auf Grund der geringen, zu erwartenden Nutzungsfrequenz keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Stelzl“. Auf Grund der vorgebrachten Bedenken (Winterdienst) sollte daher die Einwendung von Hrn. Sattler berücksichtigt werden und die Wegverbindung entfallen.

- **Hinweis auf mögliche Rutschungsgefährdungen**
Ergänzend wird in der Einwendung von Hrn. Sattler darauf hingewiesen, dass im Zuge der Straßenerrichtung, auf Grund von Rutschungsgefährdungen zusätzliche Baumaßnahmen umzusetzen waren.
Eine Festlegung, dass im konkreten Bereich Rutschhanggefährdungen vorliegen, ist lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan 4.0 (siehe auch Planauszüge im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „Stelzl“) nicht gegeben. Da sich im Zuge von Detailplanungen offensichtlich die Problematik manifestiert hat, wurde ein entsprechender Hinweis in den Erläuterungsbericht wie folgt aufgenommen:

„Rutschhanggefährdung:

Lt. Schreiben von Hrn. Wilhelm Sattler vom 22/08/2008 (siehe auch Anhang) ist im Bereich bzw. im Umfeld des Bebauungsplanareals zum Teil mit Rutschhanggefährdungen zu rechnen. Im Zuge der Detailplanungen für die Zufahrtsstraßen, sowie auch der Bauplanungen sollten diese Bedenken geprüft und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme eines Befugten beurteilt werden. Ev. daraus resultierende Maßnahmen sind in die Bewilligungsverfahren als Auflagen aufzunehmen.“

freundlichen Grüßen



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

Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement