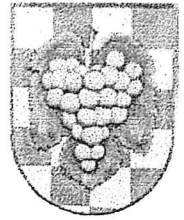


Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



Bebauungsplan 12 „Leitner BA 02“



Verfasser:

Zahl:

02/2007

Graz, am

16/01/2007

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Zahl:

.....

Gamlitz, am

28.02.2007

verfasst von:



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

St. Veiter Straße 11A
A - 8045 Graz

Tel: 0316/69 47 60-0
Fax: 0316/69 47 60-9
e-mail: arch.krasser@com.at

Site plan of a proposed 10-unit residential development. The plan shows a rectangular lot with a parking area on the left, a central building footprint, and a landscaped area with trees and shrubs. The lot is bounded by a street on the left and a street on the right. The plan includes dimensions for the lot and the building footprint, and a north arrow.

Dimensions:

- Lot width: 100.00m
- Lot depth: 100.00m
- Building footprint width: 40.00m
- Building footprint depth: 40.00m

Other features include a parking area, a central building footprint, and a landscaped area with trees and shrubs. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Tel: 03 16/69 47 60-0
Fax: 03 16/69 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 12/GA 06/01	
B)	GRUNDLAGEN.....	8
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	12
C)	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	17
	VERFAHRENSABWICKLUNG.....	17
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	18
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:	22
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:	22
D)	BEILAGEN.....	23
E)	ANHANG.....	24

A)

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen Bebauungsplan 12 „Leitner 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: Grubtal

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 441/1 z.T., 440 Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 12/GA 06/01 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 12/GA 06/02** 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 keine Baugrenzlinien festgelegt. Es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt für das Areal, die mit einer Breite von 6,0m festgelegt wird, erfolgt über die Anbindung an den bestehenden Weg (Grst. 441/4). Die östlichsten Parzellen können zusätzlich auch direkt über den Gemeindeweg (Grst. 690) erschlossen werden.
- b) Im Westen grenzt an das Bebauungsplanareal die Landesstraße L-621. Direkte Anbindungen an Grundstücke sind in diesem Fall nicht möglich, weshalb eine Begleitstraße errichtet werden muss. Die Breite dieser Straße wird für den Erschließungsbereich des Bebauungsplanareals mit 5,0m festgelegt.
- c) Für beide Zufahrtsstraßen sind Wendemöglichkeiten lt. Rechtsplan Nr. BPL 12/GA 06/01 vorzusehen.

4.2 Freiflächen

- d) 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)
- e) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- f) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- g) 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.
- h) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.
- i) Zur besseren Einbettung das Orts- und Landschaftsbild sind landschaftsgliedernde Bepflanzungsmaßnahmen („Hausbäume“) vorzuschreiben.

4.3 Auflagen für Bauwerke

- j) 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.
- k) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 11/GA 06/01 festgelegt.
- l) 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) 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, neonfärbige 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



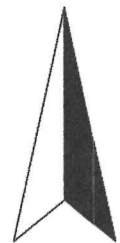
STRASSE



GEHWEG



BESTEHENDE BEBAUUNG



NORD

Nummer des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,5
2	0.

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR
WA
KG
DO

o. offen
gk. gekoppelt
g. geschlossen

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz

Bebauungsplan 12 "Leitner BA 02"

PLAN NR:

BPL 12/GA 06/01

Rechtsplan

PLANUNG:



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER

ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ

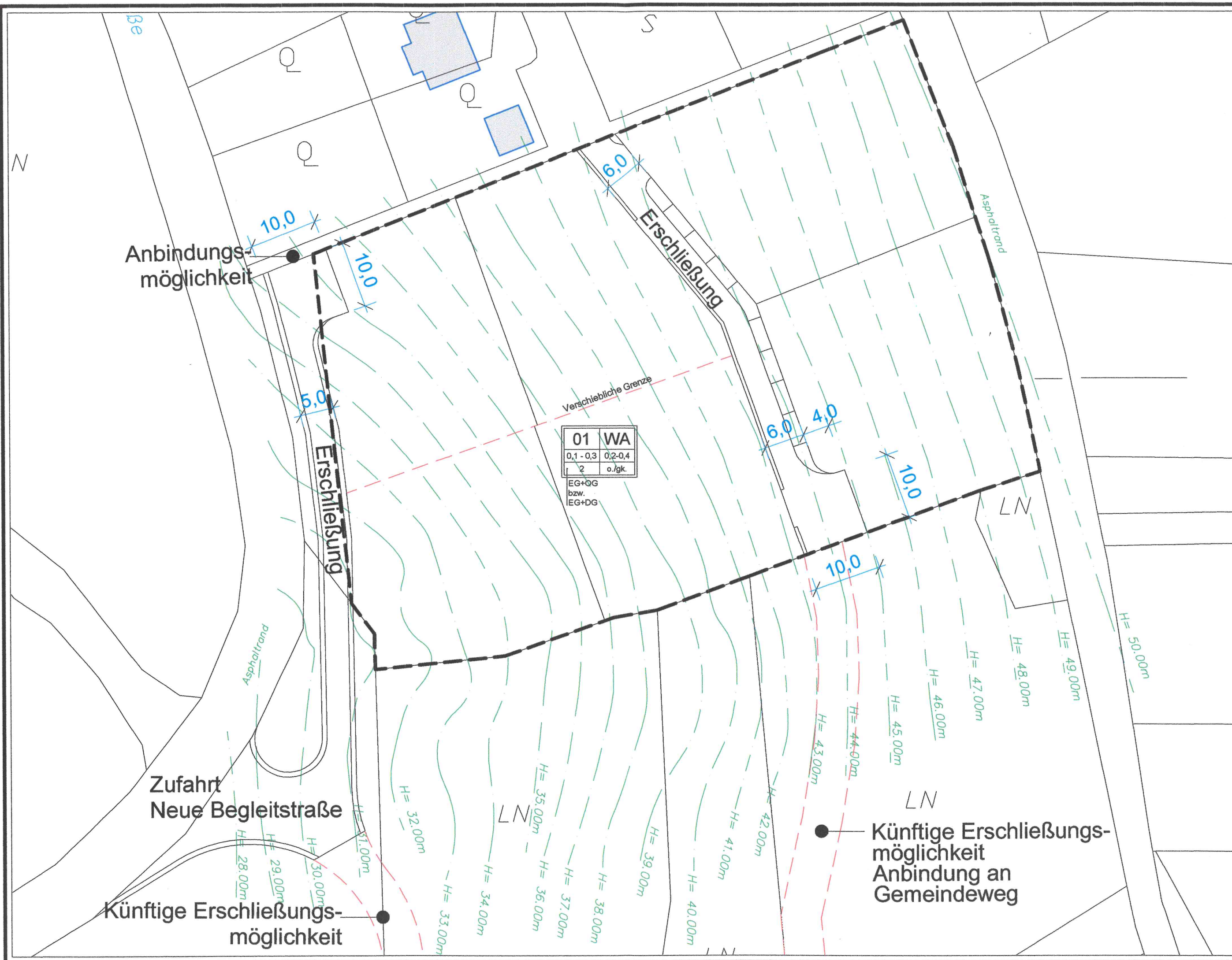
TEL. 0316 694760 / FAX 694760-0

DATUM:

16/01/2007

MASZSTAB:

1:500



N

Anbindungs-
möglichkeit

10,0

10,0

5,0

Erschließung

Verschiebliche Grenze

01	WA
0,1 - 0,3	0,2-0,4
1	2
EG+OG	o./gk.
bzw.	
EG+DG	

Erschließung

6,0

6,0

4,0

10,0

10,0

Zufahrt
Neue Begleitstraße

Künftige Erschließungs-
möglichkeit

Künftige Erschließungs-
möglichkeit
Anbindung an
Gemeindeweg

Asphaltstrand

Asphaltstrand

LN

LN

LN

H = 50,00m

H = 49,00m

H = 48,00m

H = 47,00m

H = 46,00m

H = 45,00m

H = 44,00m

H = 43,00m

H = 42,00m

H = 41,00m

H = 40,00m

H = 39,00m

H = 38,00m

H = 37,00m

H = 36,00m

H = 34,00m

H = 33,00m

H = 32,00m

H = 31,00m

H = 30,00m

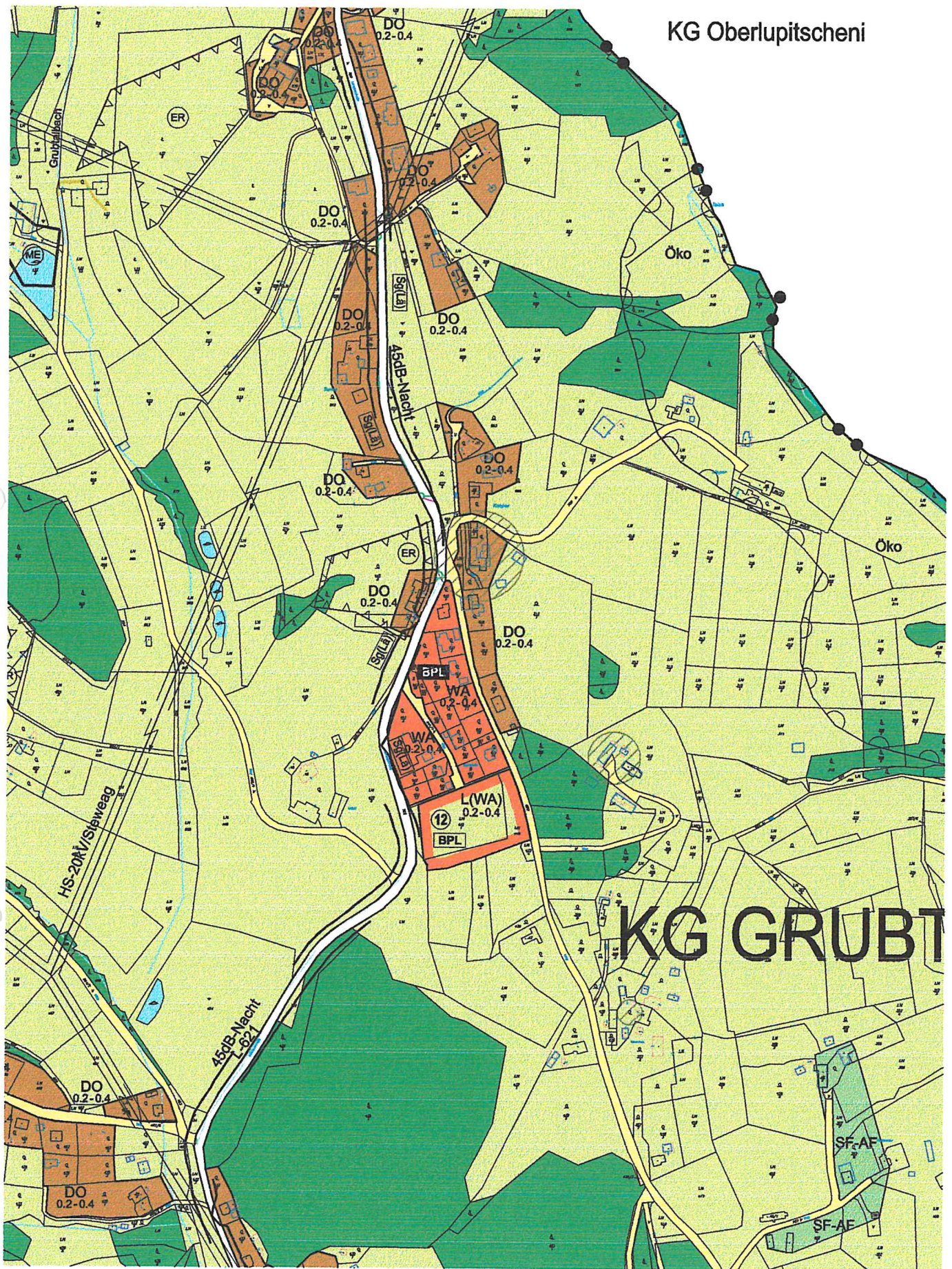
H = 29,00m

H = 28,00m

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. Geländeaufnahme, verfasst vom Büro Assigall, 8430 Leibnitz
5. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
6. Fotos
7. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

KG Oberlupitscheni



KG GRUBT

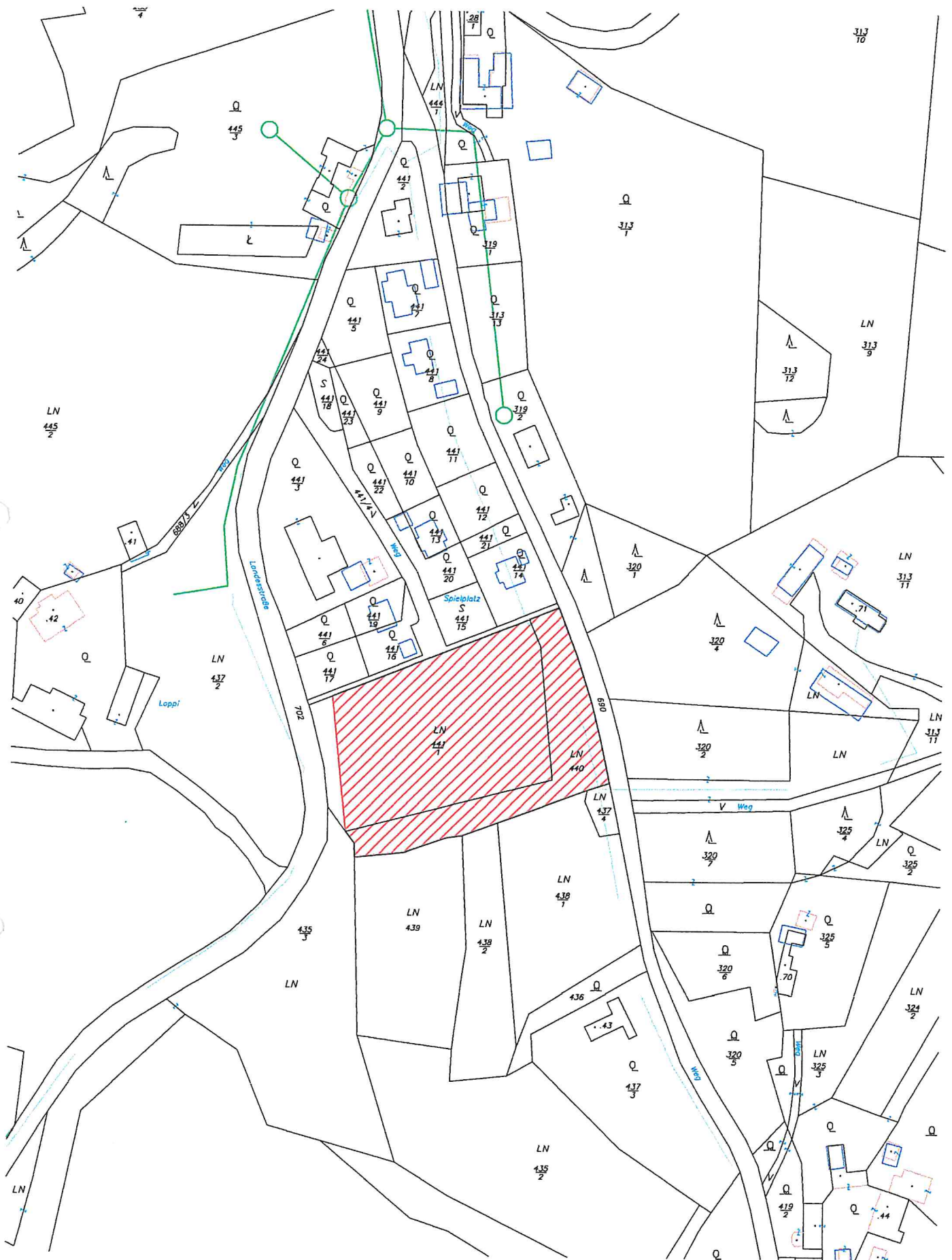
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0



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

Marktgemeinde Gamlitz KG Grubtal

M.: 1:5.000



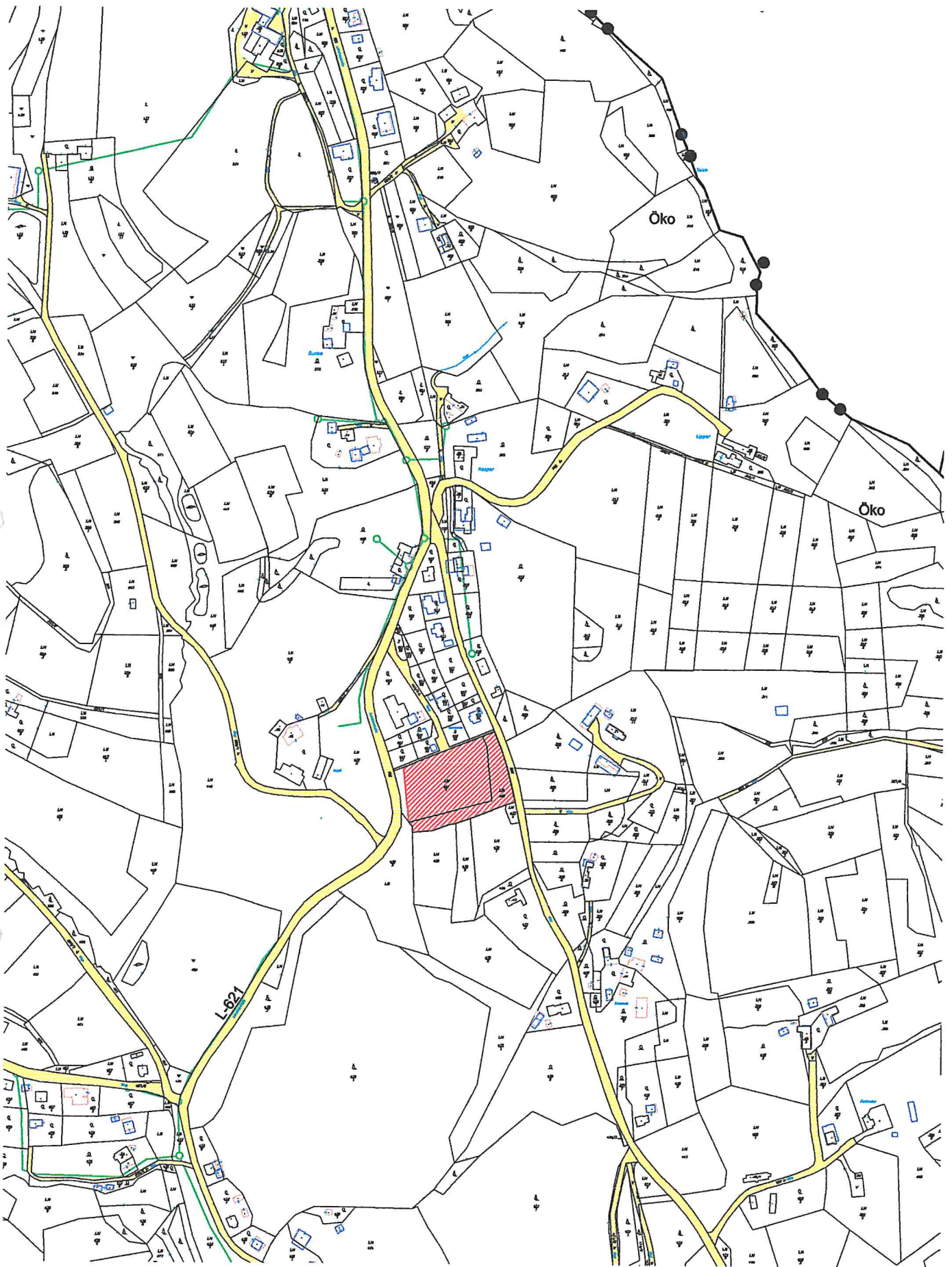
Auszug aus dem Katasterplan

Marktgemeinde Gamlitz KG Grubtal

M: 1:2.000



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



Übersichtsplan Verkehr

Marktgemeinde Grubtal KG Gamlitz

M.: 1:5.000



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

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66122 Grubthal
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2006-10-11
 EINGABE: 441/1 440 690 437/4 438/1 438/2 439 435/3 441/17 441/16 441/4 441/15
 441/14 702

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
441/1		6918-24/4	Landw. genutzt	4733	2269	3/2001		5
440		6918-24/4	Landw. genutzt	2559	1117	3/2001		5
690		7018-25/1	Sonstige (Weg)	* 7656		3/2001		50000
437/4		6918-24/4	Landw. genutzt	191	70	200/1994		5
438/1		6918-24/4	Landw. genutzt	3045	1226	200/1994		5
438/2		6918-24/4	Landw. genutzt	1738	647	200/1994		5
439		6918-24/4	Landw. genutzt	2820	988	14/1959		5
435/3		6918-24/4		10846		499/2003		5
			Landw. genutzt	T 5399	2764			
			Wald	T 5447				
			Flächenänderung			P 590/05		
441/17		6918-24/2	Baufl. (begrünt)	* 424		4/2001		257
441/16		6918-24/2	Baufl. (begrünt)	* 404		4/2001		263
			Grubthal 133					
441/4		6918-24/2	Sonstige (Weg)	* 1019		4/2001		250
441/15		6918-24/2	Sonstige	* 393		4/2001		250
441/14		6918-24/2	Baufl. (begrünt)	* 739		4/2001		258
			Grubthal 132					
702		6918-16/4	Sonstige	* 18366		4/1978		50000
			(Landesstraße)					
			Mappenberichtigung			P 590/05		
			Flächenänderung			P 590/05		

EZ	LNR	EIGENTÜMER
5	2	ANTEIL: 6/16 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 8462
	3	ANTEIL: 5/32 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 8462
	4	ANTEIL: 5/32 Leitner Maria GEB: 1947-02-19 ADR: Grubthal 60 8462
	5	ANTEIL: 5/32 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 Gamlitz 8462
	6	ANTEIL: 5/32 Leitner Maria GEB: 1947-02-19 ADR: Grubthal 60 Gamlitz 8462
250	1	ANTEIL: 6/16 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 8462
	2	ANTEIL: 5/32 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 8462
	3	ANTEIL: 5/32 Leitner Maria GEB: 1947-02-19 ADR: Grubthal 60 8462
	4	ANTEIL: 5/32 Leitner Ernst GEB: 1939-01-08 ADR: Grubthal 60 Gamlitz 8462
	5	ANTEIL: 5/32 Leitner Maria GEB: 1947-02-19 ADR: Grubthal 60 Gamlitz 8462

257 1 ANTEIL: 1/1
 Erakmann Rosa
 GEB: 1951-02-23 ADR: Ullreichstr. 18 8052
 258 1 ANTEIL: 1/1
 Muster Herbert
 GEB: 1974-05-22 ADR: Kirchengasse 23 8435
 263 1 ANTEIL: 1/2
 Mair Hermann
 GEB: 1959-05-09 ADR: Untere Hauptstraße 317/7 Gamlitz 8462
 2 ANTEIL: 1/2
 Hernach Sophie
 GEB: 1959-11-25 ADR: Gamlitzer Straße 290a Ehrenhausen 8461
 50000 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
 ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462
 GEBÜHR: EUR 2,24 ***** 2006-10-11 09:40,32767 1I ***** ZEILEN: 78
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,34
 Gesamtentgelt: EUR 2,58 zuzüglich 20% USt

FOTOS:



Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Gamlitz
KG. Grubtal

Grst.Nr.: 440, 441/1 z.T.

Einlagezahl: 5

GESAMTFLÄCHE: ca. 6880 M2

abzüglich ca. 480 M2 Straßenanteil östliche Anbindung

ca.	760 M2	Begleitstraße (nicht Bestandteil des Bebauungsplanareals)
-----	--------	---

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:

ca. 6.400 M2

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
 KG: Gamlitz
 Bebauungsplan 11 „Leitner BA 02“
 Betrifft:

Grst. Nr.	Fläche
440	2.559 M2
441/1 z.T.	ca. 4.321 M2
Gesamt	ca. 6.880 M2

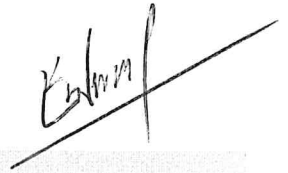
Termine des Verfahrens:

Bgm. Wratschko, und den Grundeigentümern	am	28/09/2006
Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	02/11/2006
Kundmachung der Auflage	von	27/11/2006
	bis	12/01/2007
Schriftliches Anhörungsverfahren		siehe Kundmachungsfrist

Im Rahmen des schriftlichen Anhörungsverfahrens wurde nur eine allgemeine Stellungnahme eingebracht (näheres siehe Anhang „Fachliche Stellungnahmen“).

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	27.02.2007
Kundmachung	von	28.02.2007
	bis	13.03.2007

Rechtskraft erlangt	am	14.03.2007
---------------------	----	------------



C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
 KG: Gamlitz
 Bebauungsplan 11 „Leitner BA 02“

Betrifft:

Grst. Nr.		Fläche	
440		2.559	M2
441/1	z.T.	ca. 4.321	M2
Gesamt		ca. 6.880	M2

Termine des Verfahrens:

Bgm. Wratschko, und den
 Grundeigentümern am 28/09/2006

Vorbesprechung mit der FA13B am

Gemeinderatsbeschluss
 (Auflage des Entwurfes) am

Kundmachung der Auflage von
 bis

Schriftliches Anhörungsverfahren im

Gemeinderatsbeschluss des
 Bebauungsplanes am

Kundmachung von
 bis

Rechtskraft erlangt am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Flächen des Bebauungsplanes „Leitner BA 02“ liegen im direkten Anschluss an bestehende Baulandausweisungen (Allgemeines Wohngebiet). Diese Flächen sind zum Großteil auch bereits bebaut. Die neu zu beplanende Fläche „Leitner 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 - Allgemeines Wohngebiet
- Osten - Freiland
- Süden - Freiland
- Westen - Freiland

Für den nördlich angrenzenden Wohnbereich wurde bereits ein Bebauungsplan (BPL 06 „Leitner-Marx“) erstellt. Das neue Areal stellt eine Verlängerung dieser Besiedlungsstruktur, die hauptsächlich aus Wohnbebauungen besteht, dar. Die Flächen weisen eine sehr schöne Hanglage mit einer Neigung von Osten nach Westen auf. Die Erschließung kann im wesentlichen durch die Anbindung an den Bestand sicher gestellt werden.

Die beiden westlichsten, neu geschaffenen Grundstücke sind von der Talseite zu erschließen. Da dies nicht direkt über die vorbeiführende Landesstraße (L-621) erfolgen kann (Hauszufahrten über Landesstraßen stellen ein nicht unerhebliches Unfallpotential dar und werden daher von den zuständigen Fachbehörden (BBL-Leibnitz) kaum zugelassen), ist für diese Bereiche die Errichtung einer Begleitstraße anzustreben. Dies hätte auch den Vorteil, dass ein weiteres Grundstück des ursprünglichen Bebauungsplanes Leitner-Marx ebenfalls über diese Begleitstraße erschlossen werden könnte. Langfristig gesehen kann sich natürlich der südliche Hangbereich weiter als Wohnbauland entwickeln. Für dieses Potential sollte daher bereits jetzt die Möglichkeit zumindest angedacht werden, dass die derzeitige Erschließung als Stichstraße mit den Gemeindewegen zusammengeschlossen wird (siehe auch Anhang „Weiterführende Erschließungsmöglichkeit“).

Schmutzwasserkanal

Die Ortskanalisation verläuft sowohl westlich (Landesstraße), als auch östlich (entlang des Gemeindeweges) vom Bebauungsplanbereich.

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 in Gamlitz erfolgt durch die Steweg-Steg. Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Wasserverband Leibnitzerfeld-Süd (WAAV Leibnitzerfeld-Süd).

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.

Die dargestellten Höhenschichtenlinien wurden vom Vermessungsbüro Assigall, 8430 Leibnitz erarbeitet und zur Verfügung gestellt.

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

zu § 3 - Baulinien:

Für den Bereich „Leitner BA 02“ wurden keine Baugrenzlinien festgelegt, da dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden soll. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse größtenteils von selbst vorgegeben. Wesentlich erscheint aus fachlicher Sicht ein sensibler Umgang bei der Einbettung der Baukörper in die Hanglage.

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

zu 4.1 Wege, Erschließung

Wie bereits angeführt kann die innere Erschließung durch Verlängerung der bestehenden Zufahrten erfolgen, eine langfristig gesehen mögliche Anbindung der Stichstraße an das Wegenetz sollte bei künftigen Bau- und Planungsmaßnahmen angedacht werden. Bei einer weiteren Ausdehnung der Bebauung wäre eine ausschließliche Anbindung über Sackstraßen nicht anzustreben, sondern sollte, so weit als möglich, auf durchgehende, zusammenhängende Erschließungen (Schneeräumung, Müllabtransport etc..) geachtet werden. Zwischenzeitlich ist jedoch auf die Errichtung von ausreichenden Wendemöglichkeiten bei den Stichstraßen zu achten.

Die Straßenbreite der inneren Erschließung wurde mit 6,0m derart gewählt, dass einerseits bereits eine für künftige, zusätzliche Besiedelungen ausreichende Infrastruktur sicher gestellt wird, andererseits können auch entlang der Straße Besucherparkplätze situiert werden.

Für die westliche Erschließung (Begleitstraße) ist eine Breite von 5,0m ausreichend, da außer den 3 Parzellen keine weiteren Erschließungsmöglichkeiten gegeben sind. Sollten weitere Entwicklungen in Richtung Süden angedacht werden, wäre für diese Bereiche gegebenenfalls eine breitere Straßenausbildung zu überlegen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung in Gamlitz erfolgt durch die Steweag-Steg. Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Wasserverband Leibnitzerfeld-Süd (WAAV Leibnitzerfeld-Süd).

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 von der Gemeinde im Dezember 2003 (Katasterstand: Oktober 2003) zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM), erstellt von der Stmk. Landesregierung. Nicht in der DKM dargestellte Gebäude wurden auf Basis von Bauakten nachträglich eindigitalisiert.

Die dargestellten Höhenschichtenlinien wurden vom Vermessungsbüro Assigall, 8430 Leibnitz erarbeitet und zur Verfügung gestellt.

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

zu § 3 - Baulinien:

Für den Bereich „Leitner BA 02“ wurden keine Baugrenzzlinien festgelegt, da dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden soll. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse größtenteils von selbst vorgegeben. Wesentlich erscheint aus fachlicher Sicht ein sensibler Umgang bei der Einbettung der Baukörper in die Hanglage.

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

zu 4.1 Wege, Erschließung

Wie bereits angeführt kann die innere Erschließung durch Verlängerung der bestehenden Zufahrten erfolgen, eine langfristig gesehen mögliche Anbindung der Stichstraße an das Wegenetz sollte bei künftigen Bau- und Planungsmaßnahmen angedacht werden. Bei einer weiteren Ausdehnung der Bebauung wäre eine ausschließliche Anbindung über Sackstraßen nicht anzustreben, sondern sollte, so weit als möglich, auf durchgehende, zusammenhängende Erschließungen (Schneeräumung, Müllabtransport etc..) geachtet werden. Zwischenzeitlich ist jedoch auf die Errichtung von ausreichenden Wendemöglichkeiten bei den Stichstraßen zu achten.

Die Straßenbreite der inneren Erschließung wurde mit 6,0m derart gewählt, dass einerseits bereits eine für künftige, zusätzliche Besiedelungen ausreichende Infrastruktur sicher gestellt wird, andererseits können auch entlang der Straße Besucherparkplätze situiert werden.

Für die westliche Erschließung (Begleitstraße) ist eine Breite von 5,0m ausreichend, da außer den 3 Parzellen keine weiteren Erschließungsmöglichkeiten gegeben sind. Sollten weitere Entwicklungen in Richtung Süden angedacht werden, wäre für diese Bereiche gegebenenfalls eine breitere Straßenausbildung zu überlegen.

zu 4.2 Freiflächen

Erdaufschüttungen

Gerade bei Hanglagen ist bei der Freiraumgestaltung ein besonderes Augenmerk auf eine möglichst natürliche Einbettung in die Landschaft zu legen. Die leider häufig verwendeten Steinschichtungen in unzumutbaren Dimensionen sollten zurückgedrängt werden. Durch entsprechende Abtreppungen im Gelände kann eine viel bessere Abstimmung auf den bestehenden, natürlichen Geländeverlauf erfolgen.

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.

Landschaftsgliedernde Maßnahmen

Ziel der Bebauung sollte es sein, dass die neu geschaffene Bebauung als eine mit dem Bestand gewachsene Struktur empfunden werden kann. Durch die geänderten Bedürfnisse haben sich natürlich auch die Bebauungsformen geändert. Die im südsteirischen Raum häufig anzutreffenden, ursprünglichen Siedlungsformen (Haufenhöfe mit Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden) werden immer mehr zurück gedrängt. Charakteristisch für diese Bauformen ist unter anderem ein sogenannter Hausbaum, der eine sehr harmonische Abrundung der Bebauung darstellt. Durch die mächtige Silhouette der Bäume werden auch bei exponierteren Lagen die Gebäude als nicht so dominant empfunden. Diese Erscheinungsform soll durch die Vorgabe von Bepflanzungsmaßnahmen nachempfunden werden. Neue Besiedelungen sollen nicht als Fremdkörper empfunden werden, sondern mit der Landschaft „verwachsen“.

4.3 Auflagen für Bauwerke

Für den Bebauungsplanbereich wurden gewusst möglichst wenig Einschränkungen für Baukörper festgelegt. Dies entspricht unter anderem den neu gefassten und formulierten Zielen „Bebauungsplan Neu“ wie sie derzeit von den Fachgremien der Aufsichtsbehörde in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Raumplanern erarbeitet werden. Auch soll die Umsetzung moderner Architekturformen ermöglicht werden. Wie bereits mehrfach angeführt ist die Einbettung in die Landschaft die wesentlichste Vorgabe, die es zu berücksichtigen gilt. Auf Grund der bestehenden Umgebungsbebauung erscheint auch eine Festlegung von max. 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) als sinnvoll.

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.

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.

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:

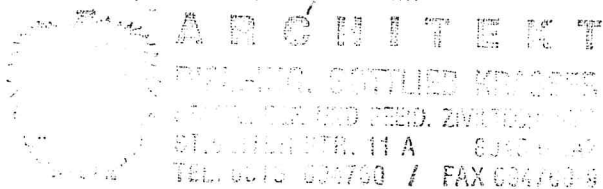
Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 02/11/2006 betreffend der Auflage des Änderungsentwurfes für die angeführten Grundstücke.

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 16.01.2007



Architekt

Gamlitz, am 28.02.2007

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

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 12/GA 06/02

Übersicht:

Gesamtfläche	ca.	6.880 M2
Erschließung	ca.	480 M2
Begleitstraße (liegt außerhalb des Bebauungsplanareals)	ca.	760 M2
6 Grundstückspartzen	ca.	920 - 1.250 M2



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 12 "Leitner BA 02"

PLAN NR:
BPL 12/GA 06/02

Gestaltungsplan

PLANUNG:



ARCHITEKT
DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 694760 / FAX 694760-9

DATUM:
16/01/2007

MASZTAB:
1:500



Anbindungsmöglichkeit

Erschließung

Erschließung

Asphaltstrand

Zufahrt
Neue Begleitstraße

Künftige Erschließungsmöglichkeit

Künftige Erschließungsmöglichkeit
Anbindung an Gemeindeweg

ca. 1280M2

ca. 1250M2

ca. 940M2

ca. 920M2

ca. 990M2

ca. 990M2

N

N

N

N

S

Be

Q

Q

Q

H = 50.00m

H = 49.00m

H = 48.00m

H = 47.00m

H = 46.00m

H = 45.00m

H = 44.00m

H = 43.00m

H = 42.00m

H = 41.00m

H = 40.00m

H = 39.00m

H = 38.00m

H = 37.00m

H = 36.00m

H = 35.00m

H = 34.00m

H = 33.00m

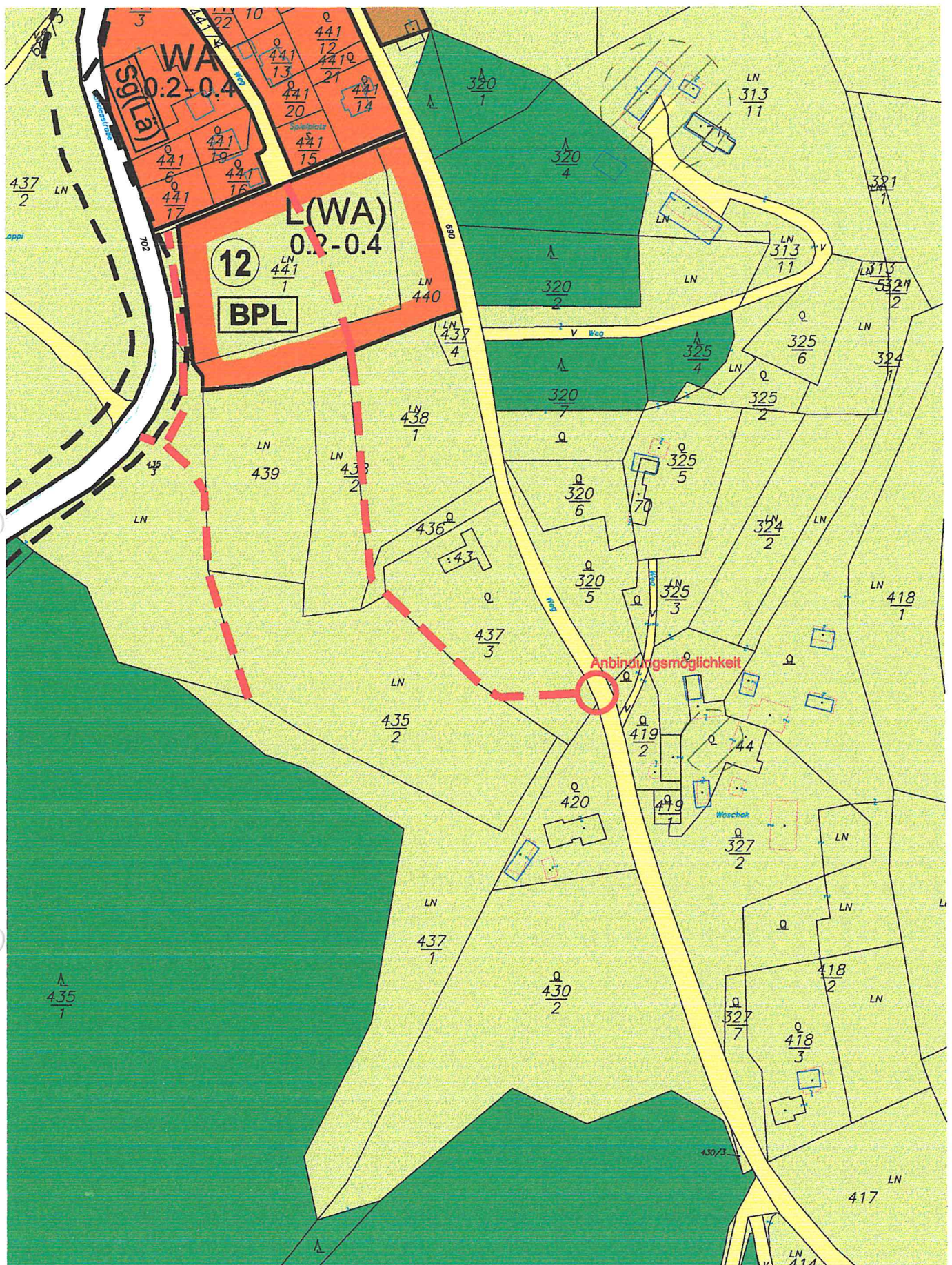
H = 32.00m

H = 31.00m

H = 30.00m

H = 29.00m

H = 28.00m



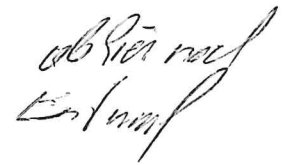
Weiterführende Erschließungsmöglichkeit



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

Marktgemeinde Gamlitz KG Grubtal

M.: 1:2.000

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMENA handwritten signature in black ink, appearing to read 'ab Riet auf' followed by a stylized flourish.

Im Rahme des in der Zeit vom 27/11/2006 bis 12/01/2007 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurde 1 Stellungnahme eingebracht (näheres siehe Anhang „Fachliche Stellungnahme zu den Einwendungen“).



An das
Gemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 16/01/2007

Betrifft: Bebauungsplan 12 „Leitner BA 02“

Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingebrachte Stellungnahmen

1. Amt der Stmk. Landesregierung, FA 18A, GZ.: FA18A 48.8-5/2005-4
(Stellungnahme vom 09/01/2007)

Die Stellungnahme sollte aus fachlicher Sicht vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden. Die angemerkten Punkte werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Hinsichtlich einer Zufahrt über die Landesstraße wird darauf hingewiesen, dass vor Erteilung von Baubewilligungen das Einvernehmen mit der zuständigen Baubezirksleitung herzustellen ist.

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

zu Pkt. 1 (Lärmbelästigung)

Das Bebauungsplanareal grenzt im Westen an die Landesstraße L621. Lt. Flächenwidmungsplan 4.0 (siehe Planauszug im Erläuterungsbericht) weist diese Landesstraße aber einen sehr geringen Belastungswert auf, dass nur kleinräumige Flächen entlang der Landesstraße belastet sind. Demzufolge wurde im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 für den Bereich dieses Bebauungsplanes auch kein Mangel der Lärmfreistellung festgelegt.

zu Pkt. 2 (Zufahrt)

Zur Erschließung der westlichen Grundstücke ist eine Begleitstraße, die an einen bestehenden Kreuzungsbereich der L621 angebunden ist, vorgesehen. Von Seiten der Baubezirksleitung ist diesbezüglich im Rahmen des Anhörungsverfahrens auch keine Einwendung bzw. Stellungnahme eingelangt. Dieser Punkt sollte vom Gemeinderat aber in der Form zur Kenntnis genommen werden, dass vor Erteilung von Baubewilligungen die entsprechende Zufahrtgenehmigung von Seiten der Baubezirksleitung einzuholen ist.

zu Pkt. 3 (Umkehrplätze etc..)

Wie in den Unterlagen (Rechts- und Gestaltungsplan) dargestellt, wurde bei der Wahl der Erschließung entsprechend auf die bestehenden Straßenführungen Rücksicht genommen, auch wurden ausreichende Wendemöglichkeiten vorgesehen. Ein wesentliches Kriterium bei der Erstellung des Bebauungsplanes war auch die grundsätzliche Überlegung über weiterführende, zusammenhängende Erschließungsmöglichkeiten. Diese sind in der Beilage zum Erläuterungsbericht (Weiterführende Erschließungsmöglichkeit“) auch entsprechend dokumentiert.

Mit freundlichen Grüßen





Fachabteilung 18A

→ Gesamtverkehr und
Projektierung

An die
Marktgemeinde Gamlitz

Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Bearbeiter: Dr. Brigitte Autengruber/Lap
Tel.: (0316) 877 - 8788
Fax: (0316) 877 - 2579
e-mail: fa18a@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA18A 48.8-5/2005-4

Graz, am 09.01.2007

Ggst: Bebauungsplan 12 „Leitner BA 02“

Sehr geehrte Gemeinderäte!

Zu der von der Gemeinde geplanten Änderung der Raumordnungspläne wird seitens der Abteilung 18, Verkehr,

kein Einwand

erhoben, wenn

1. sichergestellt ist, dass die Bauplätze insgesamt frei von Lärmbelastigungen von der L621 sind,
2. die Zufahrt ausschließlich über die bestehenden Gemeindestraßen erfolgt und die Anbindungen erforderlichenfalls an Art und Ausmaß der Nutzung angepasst werden. Sollte jedoch, wie in den Unterlagen dargestellt, die Errichtung einer Begleitstraße zur Landesstraße vorgesehen sein, so ist dies zulässig, wenn die Begleitstraße über einen bestehenden Knoten an die Landesstraße anbindet und die Situierung mit der Baubezirksleitung Leibnitz abgestimmt wird.
3. die die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer angeschlossenen Allgemeinen Stellungnahme eingehalten werden, insbesondere betreffend Abstandsbestimmungen und Umkehrplätze.

Sollte bei den Grundstücken 441/1 und 440 eine Lärmbeeinträchtigung von der L621 bestehen, so ist entweder von der beabsichtigten Ausweisung Abstand zu nehmen oder die beigeschlossene Verpflichtungserklärung unterfertigt zu retournieren.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Leiter der Fachabteilung

Originalunterschrift im Akt

i.V.
(Dr. Brigitte Autengruber)

Anlage

Ergeht auch an:

BBL Leibnitz ; FA13B – Rechtsdienst; Raumplaner Arch. DI. Krasser