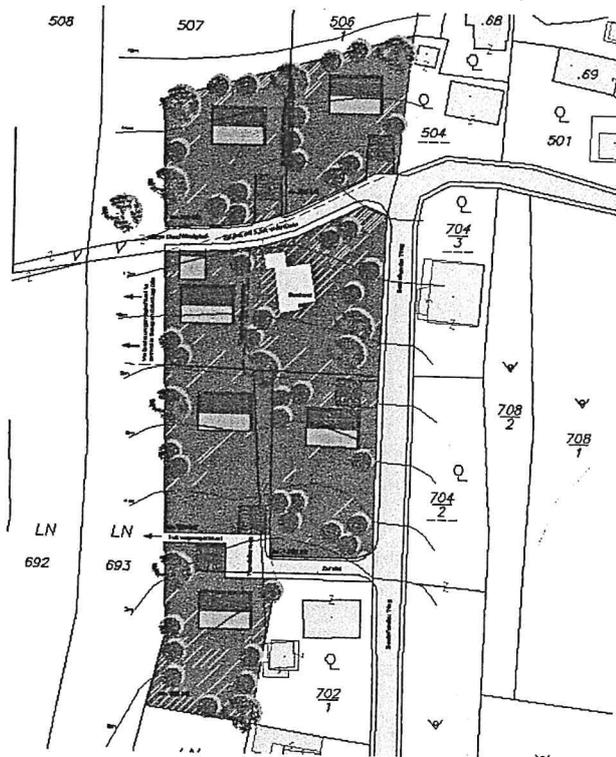


# Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



Bebauungsplan 13 „Grabher-Skoff-Wippel“



Verfasser:

*[Handwritten signature]*



Zahl:

14/2007

Graz, am

26/04/2007

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*



Zahl:

09/05/2007

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

# Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



Bebauungsplan 13 „Grabher-Skoff-Wippel“

**ENTWURF**



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

<b>A)</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
	mit Rechtsplan BPL 13/GA 07/01	
<b>B)</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	13
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>17</b>
	VERFAHRENSABWICKLUNG .....	17
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG: .....	18
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	21
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	21
<b>D)</b>	<b>BEILAGEN</b> .....	<b>22</b>
<b>E)</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>23</b>

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ..... beschlossenen Bebauungsplan 13 „Grabher-Skoff-Wippel“ (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.: 506/1 z.T., 507 z.T., 703 z.T., 694, 695 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

**Der Rechtsplan Nr.: BPL 13/GA 07/01** 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 13/GA 07/02** 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 Allgemeine Auflagen

- a) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 13/GA 07/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wegführungen, wobei für die südliche Zufahrtsstraße (Breite 5,0m) ein Umkehrplatz lt. Rechtsplan vorzusehen ist. Zusätzlich wird zur Sicherstellung einer fußläufigen Durchlässigkeit ein Fußweg mit einer Breite von 2,0m festgelegt. Für die nördliche Erschließung wird der bestehende Weg auf 5,50m verbreitert.
- e) 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).
- f) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Orientierung von West nach Ost, im wesentlichen parallel zu den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes)
- g) Als Dachform sind Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 46 und 48 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Nebengebäude (Garagen etc.), sowie Windfänge, Wintergärten Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- h) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- i) Bei Vorbauten (Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- j) 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), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- k) 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.
- l) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95).
- 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.
- n) 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)

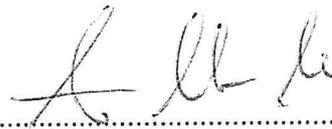
- o) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- p) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- q) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- r) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- s) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
  - Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
  - Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- t) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

## 5 Inkrafttreten

---

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

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister



### **HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:**

Die 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



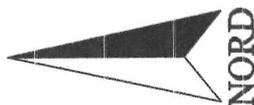
STRASSE



GEHWEG



BESTEHENDE BEBAUUNG



Nummer des Gebietes

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

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR  
WA  
KG  
DO

o. offen  
gk. gekoppelt  
g. geschlossen

Höhenschichten (2m) lt. Weitergabe der  
Grundeigentümer vom 12/10/2006

Bestehenden Grundgrenzen

Nachträgliche, bereits erfolgte Vermessung

## Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Gamlitz  
Bebauungsplan 13 "Grabher-Skoff-Wippel"

PLAN NR:  
BPL 13/GA 07/01

# 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:  
17/01/2007

MASZTAB:  
1:500

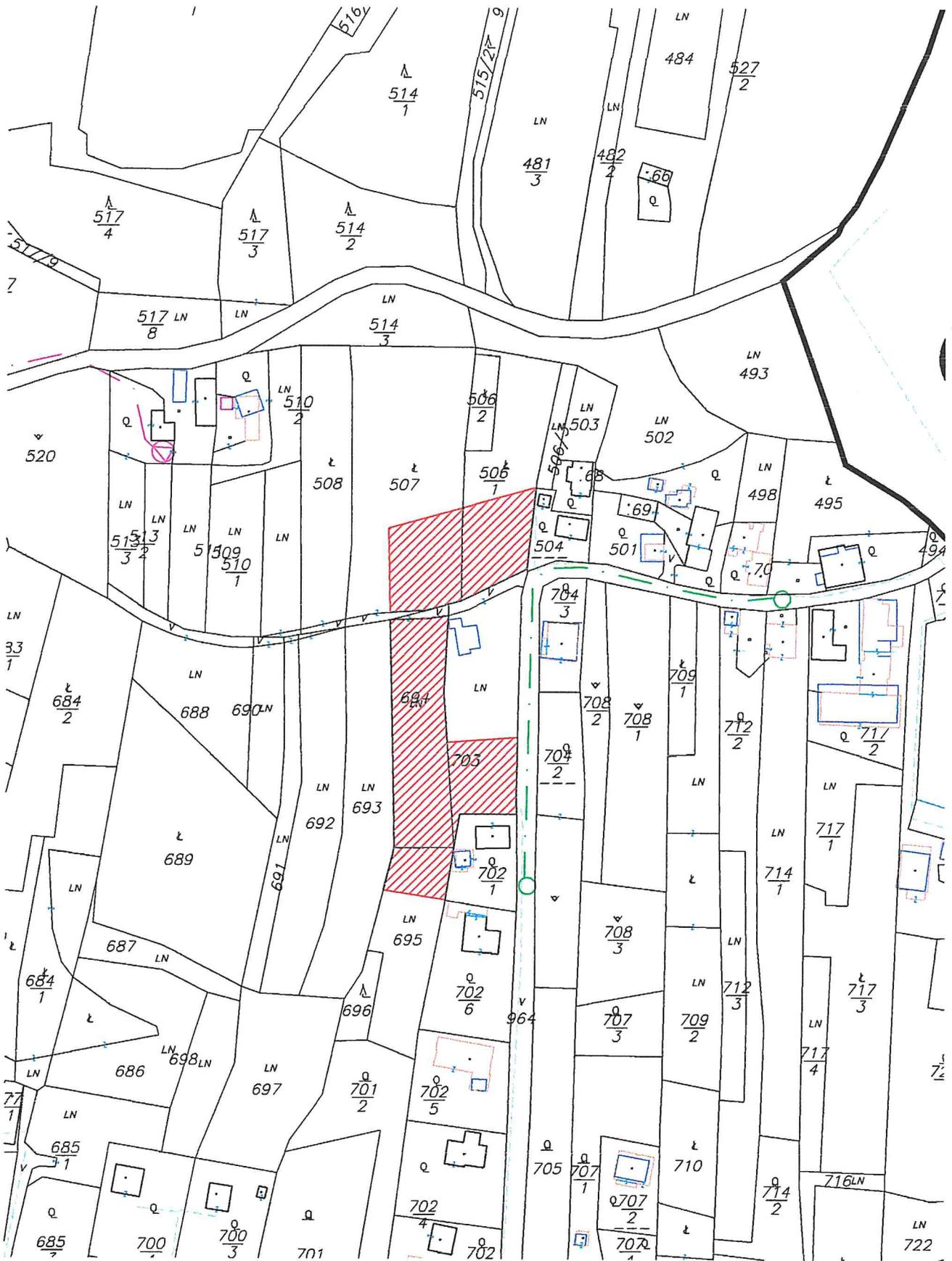


01 WA	
0,1 - 0,3	0,2-0,4
1+DG	o./gk.

## 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...)





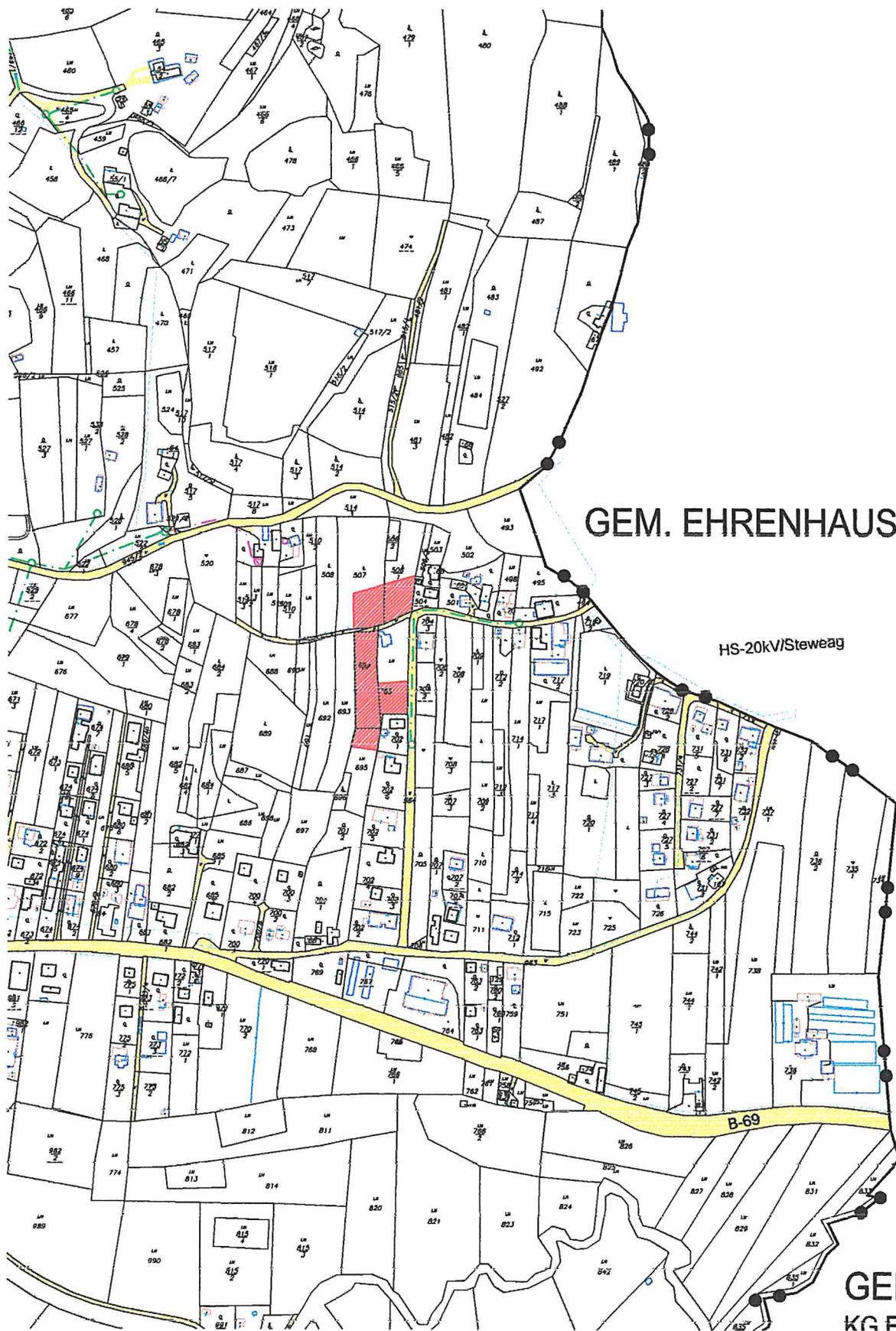
**Auszug aus dem Katasterplan**



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

**Marktgemeinde Gamlitz KG Gamlitz**

M.: 1:2.000



GEM. EHRENHAUSEN

HS-20kV/Steweag

B-69

GEM. EHL  
KG Ehrenhart

Übersichtsplan Verkehr

Marktgemeinde Gamlitz KG Gamlitz

M.: 1:5.000

# Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS  
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz  
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt  
 GRENZKATASTER: TNA

\*\*\*\*\* 2007-01-17  
 EINGABE: 694 695 507 506/1 508 507 506/2 506/3 .68 504 703 702/1 964 702/6  
 696 693

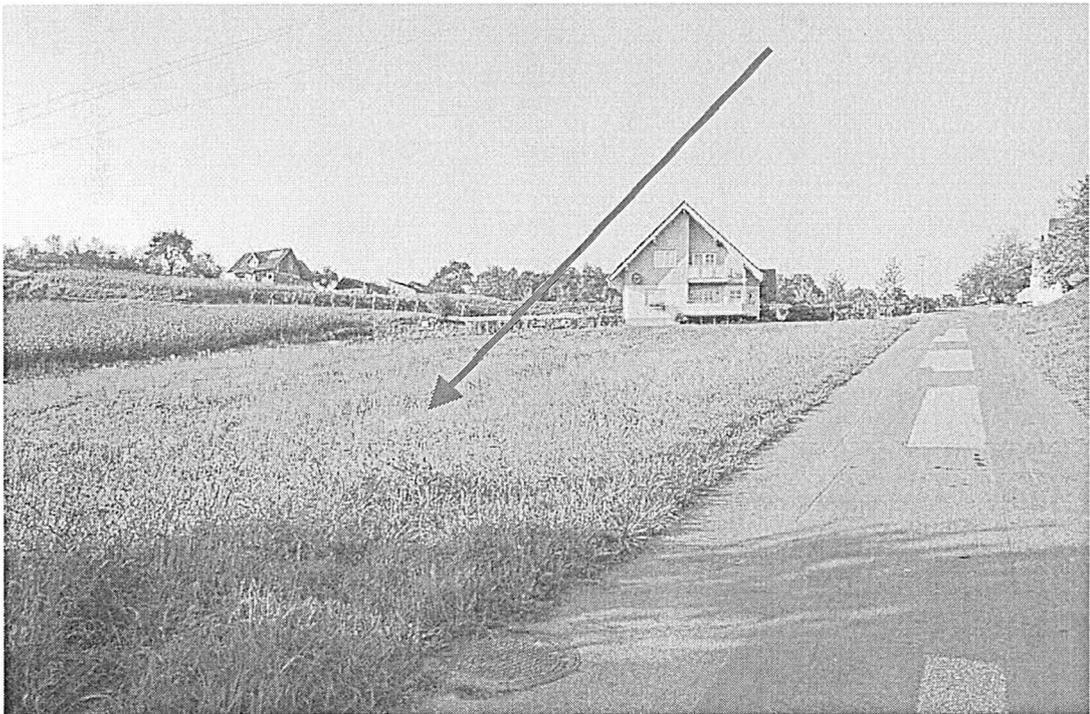
\*\*\*\*\*

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
694		7018-26/3	Landw. genutzt	T	2129		499/2003		748
			Sonstige	T	58	798			
			(Straßenanlage)						
695		7018-26/3	Landw. genutzt		1536	240	3/1979		94
507		7018-26/3	Weingarten	T	4510		499/2003		676
			Sonstige	T	4434				
			(Straßenanlage)		76				
506/1		7018-26/3	Weingarten		2141		8/1991		95
508		7018-26/3	Weingarten	T	2086		499/2003		676
			Sonstige	T	2042				
			(Straßenanlage)		44				
507		7018-26/3	Weingarten	T	4510		499/2003		676
			Sonstige	T	4434				
			(Straßenanlage)		76				
506/2		7018-26/3	Weingarten		402		8/1991		95
506/3		7018-26/3	Landw. genutzt	*	285		6/1995		92
.68		7018-26/3	Baufl. (Gebäude)	T	163		499/2004		92
			Baufl. (begrünt)	T	113				
			Weinleitengasse	82	50				
504	G	7018-26/3	Baufl. (Gebäude)	*	512		6/1995		647
			Baufl. (begrünt)	T	117				
			Weinleitengasse	386	395				
703		7018-26/3	Landw. genutzt	T	2213		499/2003		748
			Sonstige	T	2088	836			
			(Straßenanlage)		125				
			Weinleitengasse	440					
702/1		7018-26/3	Baufl. (Gebäude)	*	882		499/2004		455
			Baufl. (begrünt)	T	169				
			Weinleitengasse	246	713				
964		7018-26/3	Sonstige (Weg)	*	2930		3/1979		50000
702/6		7018-26/3	Baufl. (Gebäude)	*	1552		499/2004		452
			Baufl. (begrünt)	T	235				
			Weinleitengasse	279	1317				
696		7018-26/3	Wald		363		116/1959		94
693		7018-26/3	Landw. genutzt		2381	912			87

\*\*\*\*\*

EZ LNR EIGENTÜMER  
87 2 ANTEIL: 1/2  
Neger Erika  
GEB: 1942-03-18 ADR: Weinleiten Höhenstraße 77 Gamlitz 8462  
3 ANTEIL: 1/4  
Neger Adelheid  
GEB: 1974-06-16 ADR: Weinleiten Höhenstraße 77 Gamlitz 8462  
4 ANTEIL: 1/4  
Kaufmann Alfred  
GEB: 1971-09-04 ADR: Weinleiten Höhenstraße 77 Gamlitz 8462  
92 1 ANTEIL: 1/2  
Binder Christine  
GEB: 1941-09-04 ADR: Weinleiten 82 8462  
2 ANTEIL: 1/2  
Binder Christine  
GEB: 1941-09-04 ADR: Weinleiten 82 8462  
94 1 ANTEIL: 1/1  
Wippel Petra  
GEB: 1976-03-18 ADR: Gamlitz Weinleiteng. 84 8462  
95 3 ANTEIL: 1/1  
Skoff Herbert  
GEB: 1956-12-19 ADR: Gamlitz 85 8462  
452 1 ANTEIL: 1/2  
Semlitsch Johann  
GEB: ADR: Hauptstr. 44 8472  
2 ANTEIL: 1/2  
Semlitsch Helene  
GEB: ADR: Hauptstr. 44 8472  
455 1 ANTEIL: 1/2  
Grasmuck Franz  
GEB: ADR: Gamlitz 246 8462  
2 ANTEIL: 1/2  
Grasmuck Maria  
GEB: ADR: Gamlitz 246 8462  
647 1 ANTEIL: 1/1  
Binder Roman  
GEB: 1972-03-21 ADR: Weinleiteng. 386, Gamlitz 8462  
676 1 ANTEIL: 1/1  
Wippel Harald  
GEB: 1972-03-05 ADR: Gemeindehausstraße 9 Wagna 8435  
748 1 ANTEIL: 1/2  
Grabher Walter  
GEB: 1946-12-07 ADR: Weinleitengasse 440 Gamlitz 8462  
2 ANTEIL: 1/2  
Grabher Margit  
GEB: 1947-08-13 ADR: Weinleitengasse 440 Gamlitz 8462  
50000 1 ANTEIL: 1/1  
Öffentliches Gut (Straßen und Wege)  
ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462  
GEBÜHR: EUR 3,08 \*\*\*\*\* 2007-01-17 08:29,01551 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 103  
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,46  
Gesamtentgelt: EUR 3,54 zuzüglich 20% USt

FOTOS:



## Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Gamlitz  
KG. Gamlitz

<b>Grst. Nr.:</b>	<b>EZ</b>
506/1 z.T.	95
507 z.T.	676
703, 694	748
695 z.T.	94

GESAMTFLÄCHE: ca. 5.600 M2  
abzüglich ca. 220 M2 Erschließung  
abzüglich ca. 30 M2 Fußweg  
abzüglich ca. 110 M2 Wegverbreiterung

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER: ca. 5.240 M2

## C)

## ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

## 1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz  
 KG: Gamlitz  
 Bebauungsplan 13 „Grabher-Skoff-Wippel“

Betrifft:

Grst. Nr.		Fläche
506/1	z.T.	ca. 875 M2
507	z.T.	ca. 985 M2
703	z.T.	1.430 M2
Eine Grundstücksteilung von Grst. 703 und 694 (Aufteilung in Grst. 703/1, 703/2, 703/3 und 694) ist bereits vermessen, aber noch nicht grundbücherlich durchgeführt.		ca. M2
		M2
694		1.875 M2
695	z.T.	ca. 435 M2
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 5.600 M2</b>

Termine des Verfahrens:

Bürgerbesprechung am 09/11/2006  
 und 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 ..... 09/05/2007 .....  
 Kundmachung von ..... 19/05/2007 .....  
 bis ..... 28/05/2007 .....

Rechtskraft erlangt am ..... 25/05/2007 .....

## 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 „Grabher-Skoff-Wippel“ wurde im Zuge der Flächenwidmungsplan-revision 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 - Allgemeines Wohngebiet bzw. Freiland
- Süden - Allgemeines Wohngebiet
- Westen - Freiland

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich um eine sehr schöne Hanglage mit einem leichten Nord-Südgefälle, die sich sehr gut für eine, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern eignet.

An der Nordostecke des Areals befindet sich bereits ein Einfamilienwohnhaus, dass derzeit eher exponiert wirkt. Aus fachlicher Sicht ist daher eine Bebauung der umliegenden Flächen des Bebauungsplanes zu befürworten, da dadurch eine geschlossener Siedlungsstruktur erreicht werden kann.

### **Schmutzwasserkanal**

Die Ortskanalisation verläuft entlang des östlichen Gemeindeweges auf Grst. 964.

### **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.

## **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

Das Bebauungsplanareal wird im südlichen Bereich durch eine 20kV-Leitung der Steweag-Steg durchkreuzt. Eine Verkabelung wäre aus fachlicher Sicht anzustreben, sollte dies nicht möglich sein, so wird auf den bestehenden Servitutsbereich für 20kV-Leitungen hingewiesen. Für Freileitungen ist grundsätzlich ein Schutzbereich von 7.0m je Leitungsachse einzuhalten. Dieser kann jedoch, je nach topographischer Situation oder Art der Bauabsicht unterschritten werden. Welche Möglichkeiten bestehen bzw. welche Vorgaben einzuhalten sind, sollte im Vorfeld der Planung mit den zuständigen Fachstellen der Steweag-Steg bzw. der Baubehörde abgeklärt werden.

### zu § 3 - Baulinien:

Für den Bebauungsplanbereich wurde bewusst auf die 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:

#### **Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung**

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben. Auf Grund der geringen Anzahl an zu erschließenden Grundstücken wurde die südliche Einbindung mit einer Breite von 5,00m belassen. Wichtig erscheint nur die Sicherstellung einer ausreichenden Umkehrmöglichkeit und zumindest eine fußläufige Durchlässigkeit.

Die nördliche Querverbindung könnte langfristig gesehen auch noch weitere, potentielle Baulandflächen erschließen, weshalb eine Verbreiterung auf 5,50m vorgesehen wurde.

## **Gebäudeausrichtung- proportionen, Farbgebung und Höhensituierung**

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und -breiten (längliche, schmale Baukörper mit Ausrichtung entlang der Schichtenlinien) soll eine möglichst harmonische, dem südsteirischen Landschaftsbild entsprechende Einbettung in die Landschaft bewirken.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte auch darauf geachtet werden, dass ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild erreicht wird. Die Farbgebung der Gebäude in der Umgebung mit zum Teil sehr kontrastreichen, unterschiedlichen Farbgebungen sollte nicht nachempfunden werden. 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.

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.

*(Auszug aus der Verordnung, §4:*

*k.) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.)*

*n.) Erdaufschüttungen bzw. 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)*

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 un bebauten 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.

## **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:

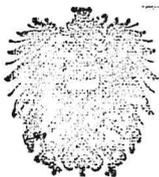
Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom .....10.05.2007..... betreffend der Auflage des Änderungsentwurfes für die angeführten 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 26/04/2007



**ARCHITEKT**

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER  
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER  
ST.VEITEN STR. 11A 8040 GRAZ  
TEL. 0316 694760 FAX 694760-9

Architekt

Gamlitz, am 07/05/2007

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister



D)

## BEILAGEN

- GESTALTUNGSPLAN PLAN NR.: BPL 13/GA 07/02

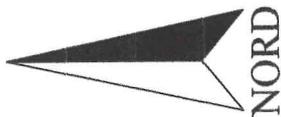
E)

ANHANG

# Übersicht:

Gesamtfläche (Bebauungsplanareal)	ca.	5.600 M2
Erschließung	ca.	220 M2
Fußweg	ca.	30 M2
Wegverbreiterung auf 5,50m	ca.	110 M2
6 Grundstückspartzen	ca.	800 - 1.000 M2

- \_\_\_\_\_ Höhengschichten (2m) lt. Weitergabe der Grundeigentümer vom 12/10/2006
- Bestehenden Grundgrenzen
- \_\_\_\_\_ Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches
- \_\_\_\_\_ Nachträgliche, bereits erfolgte Vermessung



## Architekturbüro Krasser

**Marktgemeinde Gamlitz**  
Bebauungsplan 13 "Grabher-Skoff-Wippel"

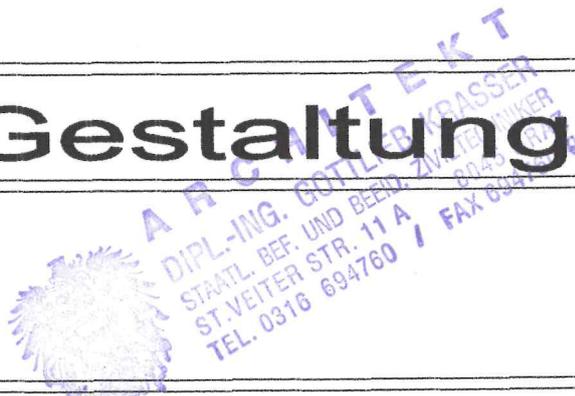
PLAN NR:  
BPL 13/GA 07/02

## Gestaltungsplan

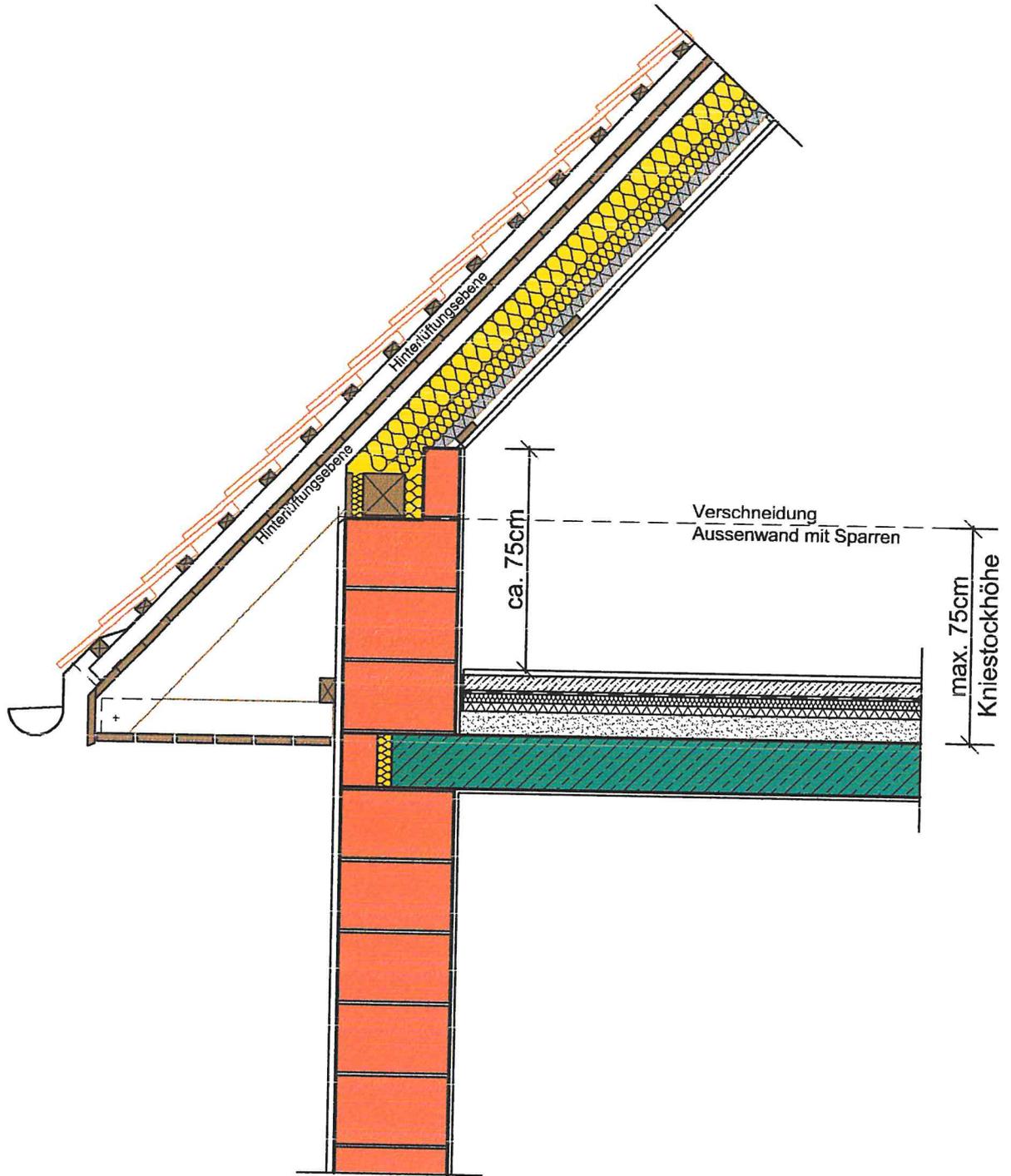
PLANUNG:

DATUM:  
17/01/2007

MASZSTAB:  
**1:500**



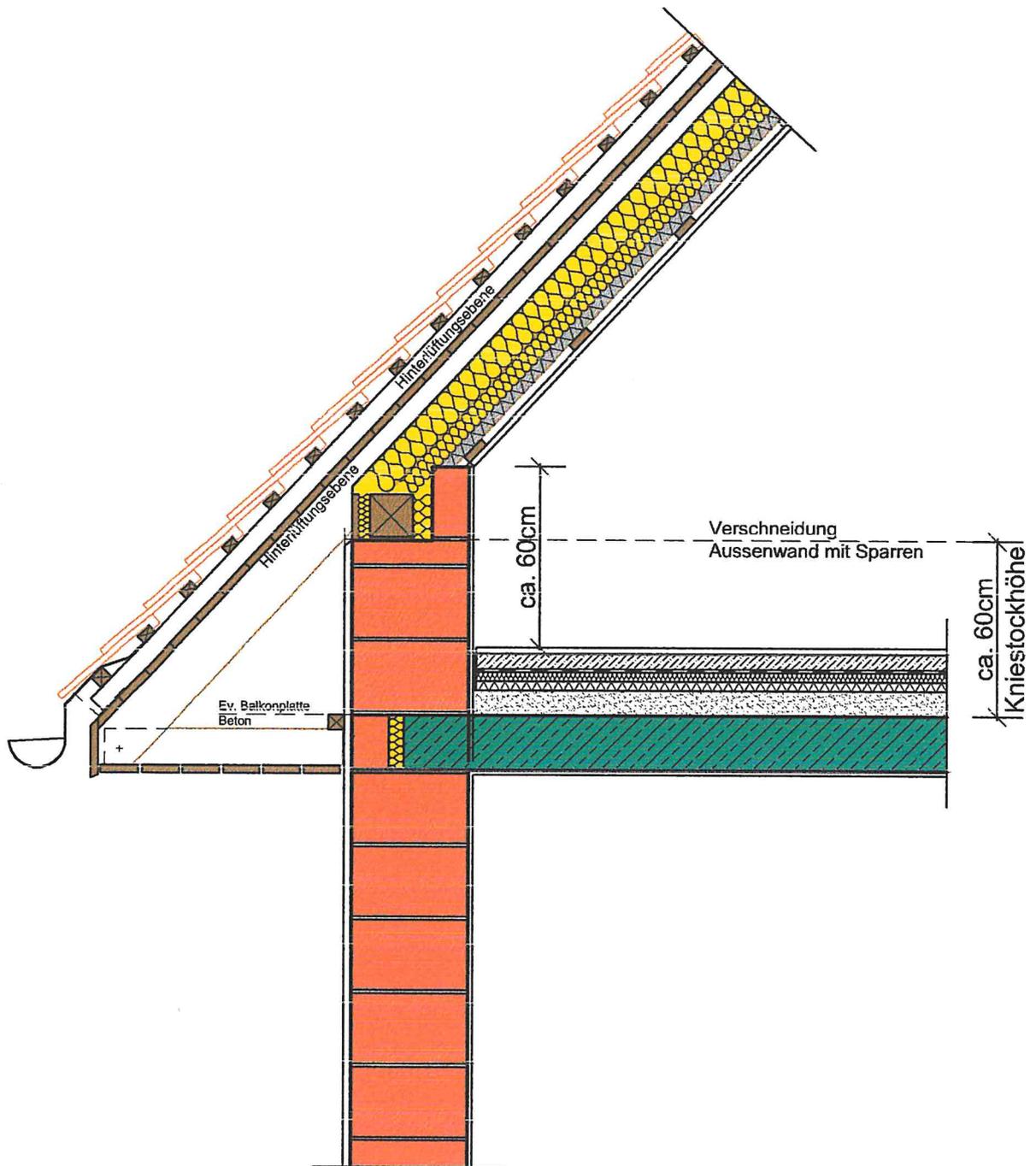




## TYPENBLATT 1

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

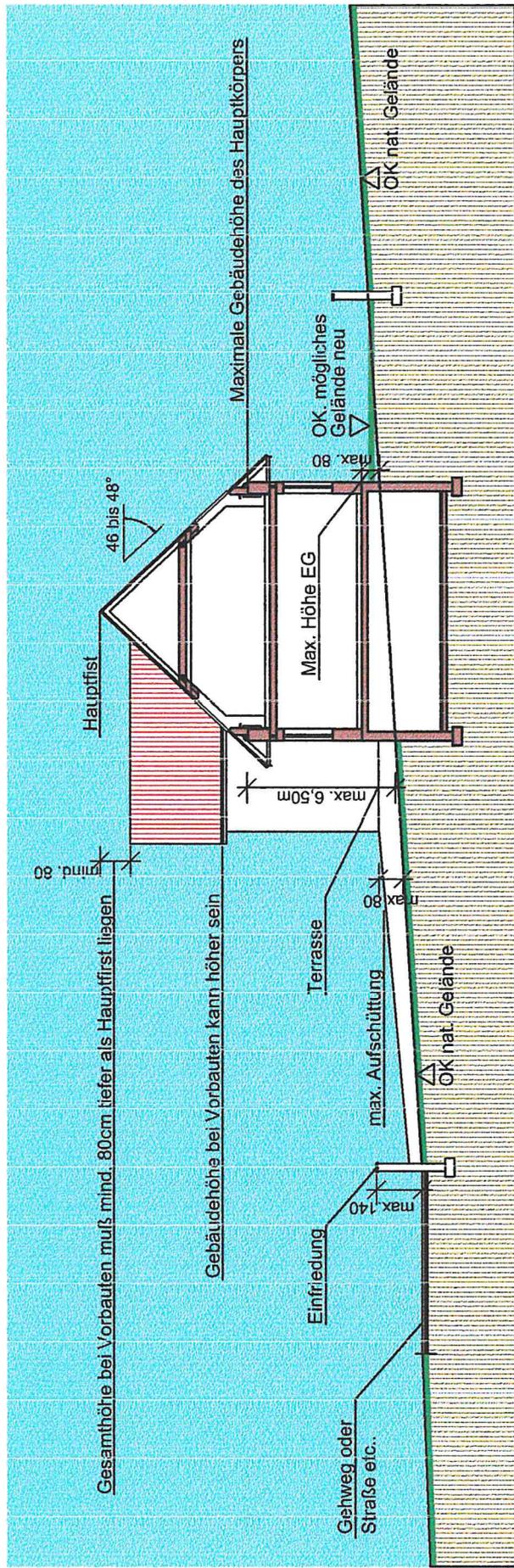
Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser  
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement



## TYPENBLATT 2

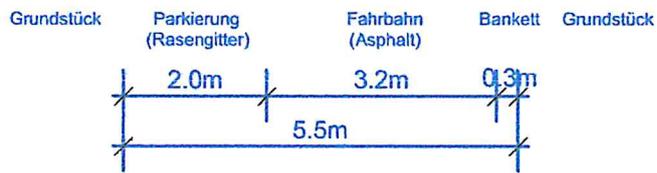
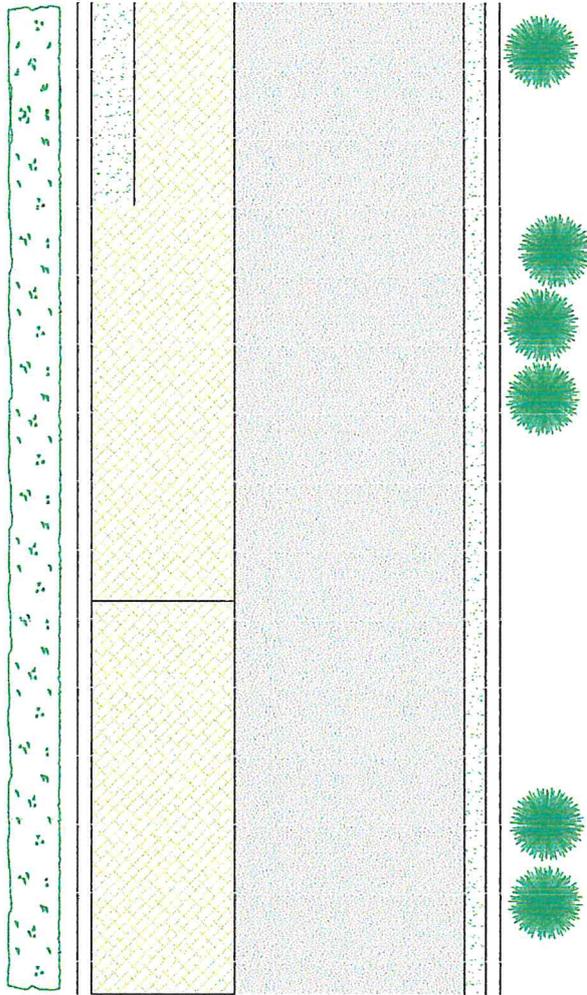
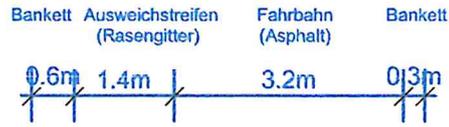
Traufendetail mit maximaler Kniestockhöhe  
für Gebäude mit Balkon Maßstab 1: 20

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



# TYPENBLATT V

Erschließungsstraße mit Parkiermöglichkeit

Maßstab 1:100

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