



ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplan 16 – „Marko“ *Verordnungswortlaut und Erläuterungsbericht*



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am

verfasst von:



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

BEBAUUNGSPLANUNG Marktgemeinde Gamlitz

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

INHALTSVERZEICHNIS

• A - VERORDNUNG	3
• B - GRUNDLAGEN.....	7
• C - ERLÄUTERUNG	15
1. VERFAHRENSABWICKLUNG.....	15
2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	16
3. ERLÄUTERUNGEN:	18
4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	20
5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:	20
• D - BEILAGEN	21
• E - ANHANG.....	22

A - VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am 07/07/2009 beschlossenen Bebauungsplan 16 „Marko“ (*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 das **Grst.Nr.: 145/2** Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 16/GA 04/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

Der Gestaltungsplan / das Bauungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **0905/022** vom 25/03/2009 | M.: 1 : 500 | verfasst von: 360°Architektur GmbH.).

§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.

Zusätzlich ist das Grundstück gem. §26b des Stmk. ROG idgF. mit einer Bebauungsfrist belegt.

§3 Baulinien

Für den Bebauungsplanbereich werden die im Rechtsplan (Nr.: BPL 16/GA 04/01) dargestellten Baugrenzlinsen festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Flächen errichtet werden.

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

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

(1) Wege, Erschließung

- a) Es ist eine für die Öffentlichkeit nutzbare Verbindungsstraße zwischen der westlich an das Areal angrenzende „Steinbachstraße“ (Grst.Nr. 951) und der südöstlich verlaufenden Straße „Am Alten Sportplatz I“ herzustellen. Die Wegparzelle (f.d. neu zu errichtende Verbindungsstraße) muss eine Breite von mind. 6,0m aufweisen.
- b) Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist der im Plan dargestellte „Freihaltebereich“, für die Realisierung des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der B-69 und der Steinbachstraße von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- c) Die Zufahrt zum Bebauungsplanareal erfolgt über die neu zu errichtende Verbindungsstraße (siehe §4(1)a) und/oder über die westlich angrenzende Steinbachstraße (Grst.Nr. 951).
- d) Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine fußläufige Anbindung an den entlang der B-69 bestehenden Gehsteiges herzustellen.

(2) Freiflächen

- a) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden.
- b) Stützmauern und Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen dürfen eine maximale Höhen von 140cm über dem neu zu errichtenden Straßenniveau nicht überschreiten.
- c) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen eine maximale Höhe von 2,00m vom natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- d) Lebende Zäune (*Hainbuchen etc.*) sind mit mind. 0,50m Abstand (*gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze*) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- e) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- f) 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.*
- g) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

(3) Auflagen für Bauwerke

- 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 und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan festgelegt.
- d) Die Gebäude dürfen bergseitig maximal 2 Geschosse (*Geschoß §4(33) d. Stmk. BauG 95*) und talseitig maximal 3 Geschosse aufweisen.
- e) Die Hauptgebäudeausrichtungen sind entsprechend dem Gestaltungsplan herzustellen.
- f) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 9,5 m betragen, wobei darauf zu achten ist, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist.
- g) Die Gebäudehöhe (*Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95*) darf:
 - bei Gebäuden mit Sattel- oder Pultdach an der talseitigen Traufenseite maximal 10,00m betragen
 - bei Gebäuden mit Flachdach generell maximal 10,0m betragen.
- h) Die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95*) maximal 11,50m betragen.
- i) 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.

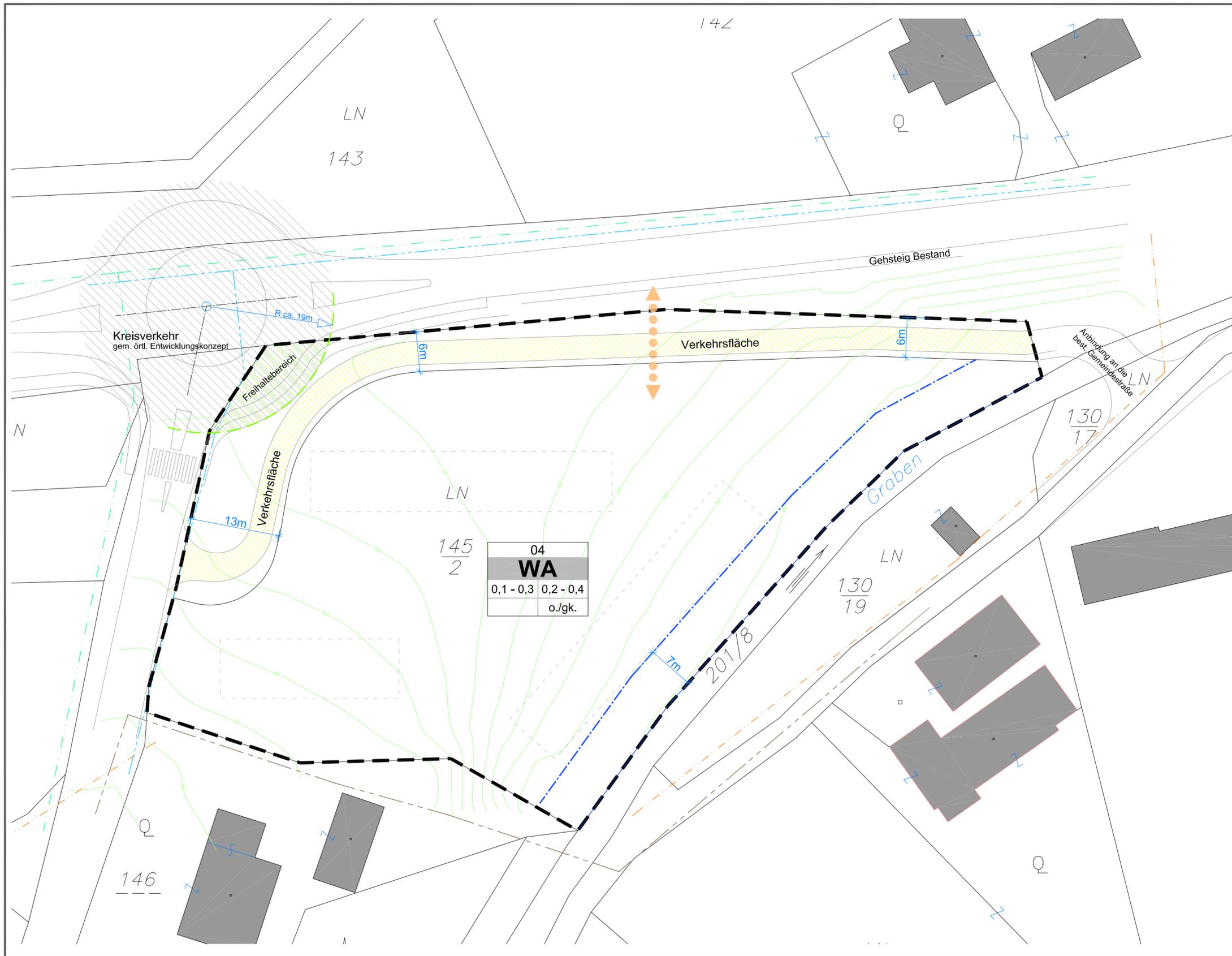
Für den Gemeinderat

.....

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.*
- *Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle der im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 angeführten Mängel erfüllt (siehe Erläuterungsbericht). Erst wenn alle angeführten Mängel als erfüllt betrachtet werden können, ist es dem Gemeinderat möglich, die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4) vorzunehmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist ein weiterer Gemeinderatsbeschluss erforderlich.*



Legende:

- Grenzen des Planungsraumes
- - - Baugrenzlinie
- neue Grundstücksgrenze
- ▨ Verkehrsfläche / Erschließungsfläche
- ▨ von Bebauungen frei zu haltender
- bestehende Bebauung
- bestehender Kanalstrang
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Stromleitung
- bestehende Telefonverkabelung
- ◀▶ Gehwegverbindung



Gebietsnummer Zone	04	Nutzungsart (WR, WA, ...)
Bebauungsgrad	WA	Bebauungsdichte
	0,1 - 0,3 0,2 - 0,4	Bauweise (o. - offen gk. - gekoppelt g. - geschlossen)
	o./gk.	



Strukturübersicht Maßstab 1:5.000

krasser architektur + ziviltechniker-KG **krasser**
 raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

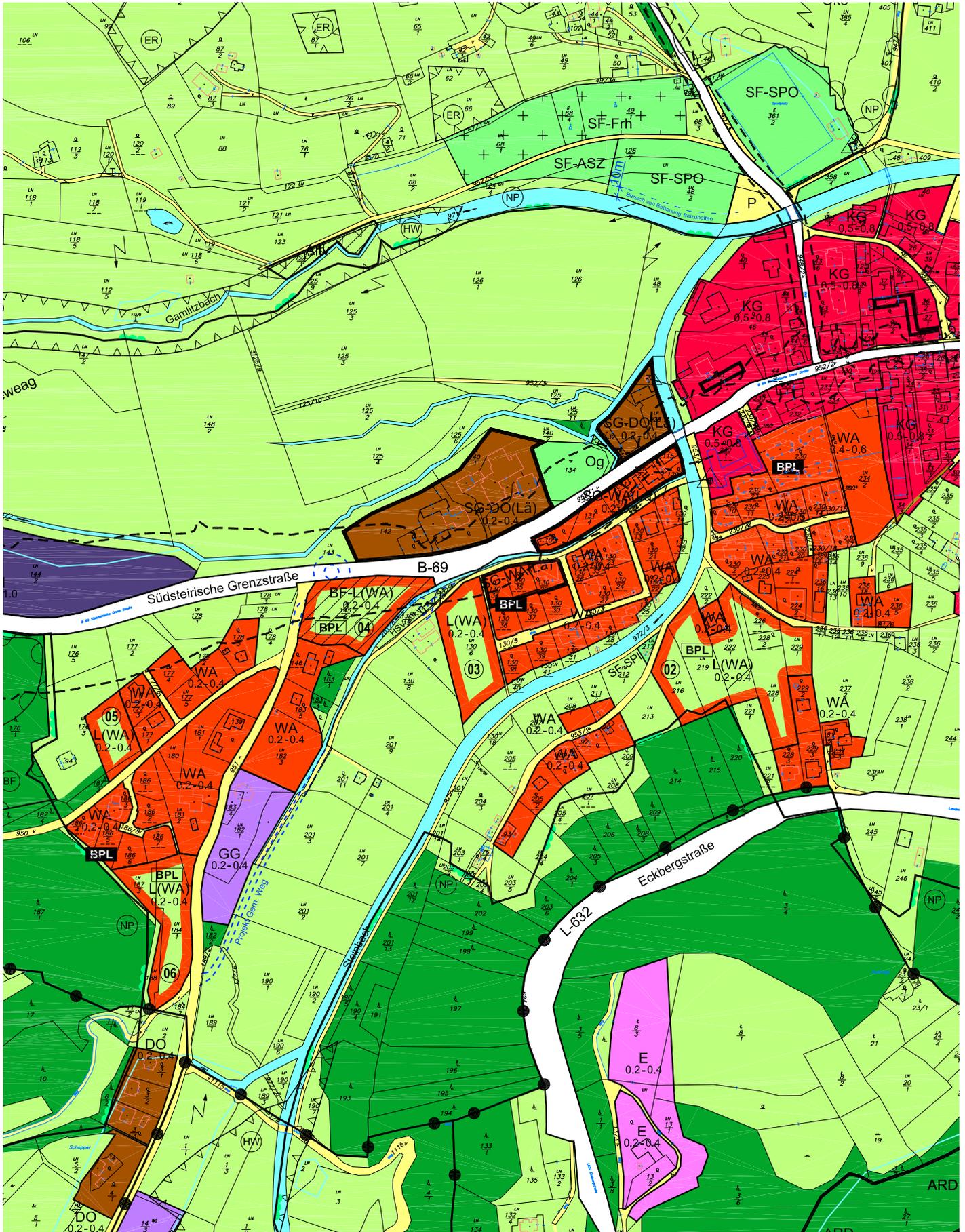
krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
 st. weiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

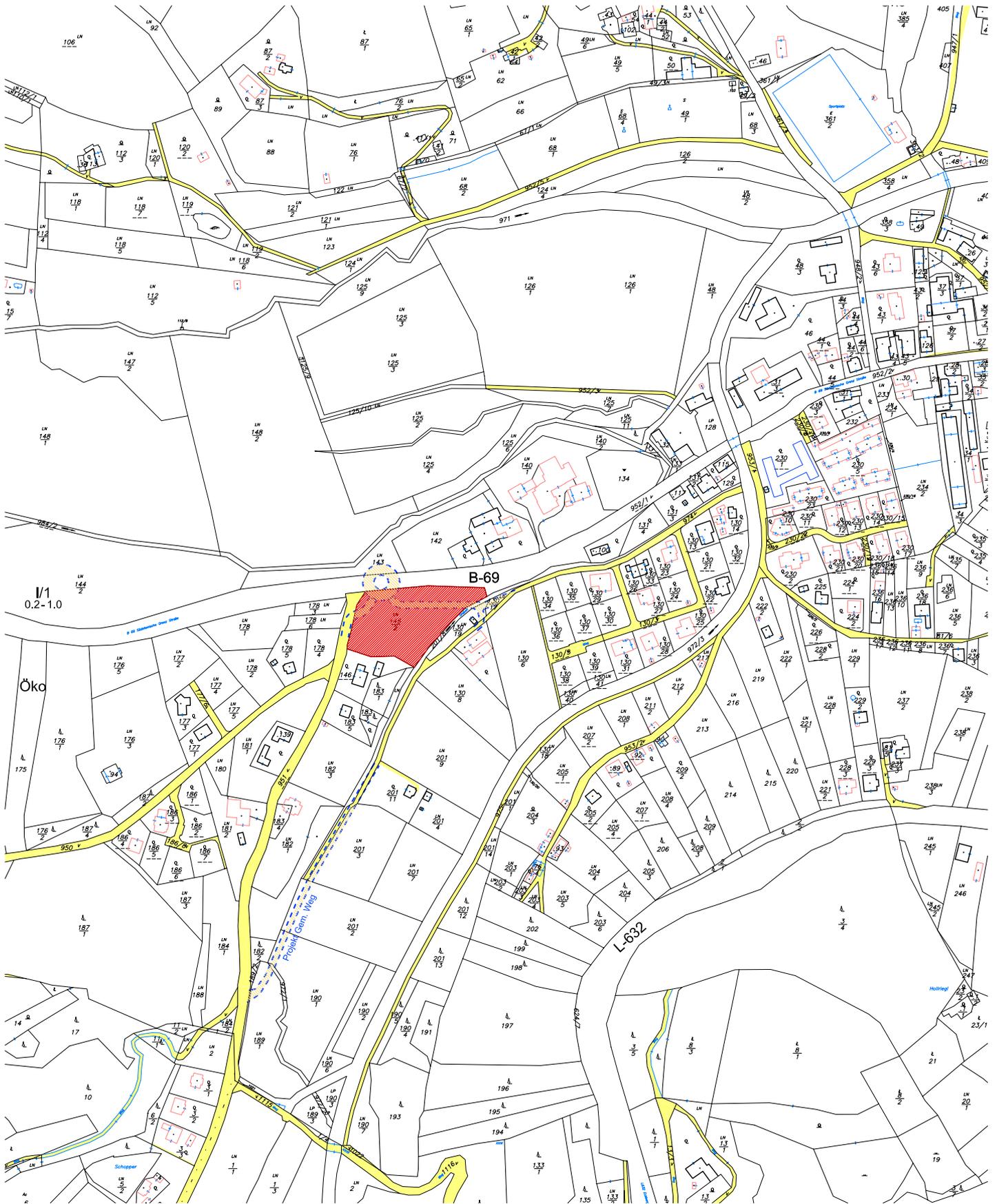
Planbezeichnung **RECHTSPLAN**
 Bebauungsplan 16 "Marko"
 Marktgemeinde Gamlitz

Plannummer: BPL 16/GA 04/01
 Datum: 06/07/2009

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. Geländeaufnahmen vom 23/01/2009 verfasst von: Kukuvec ZT-GmbH. | 8010 Graz
5. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
6. Fotos
7. Datenübersicht zum Grundstück





 Darstellung der lt. ÖEK 4.0 vorgesehenen Verkehrsverbindungen (Verkehrskonzept)



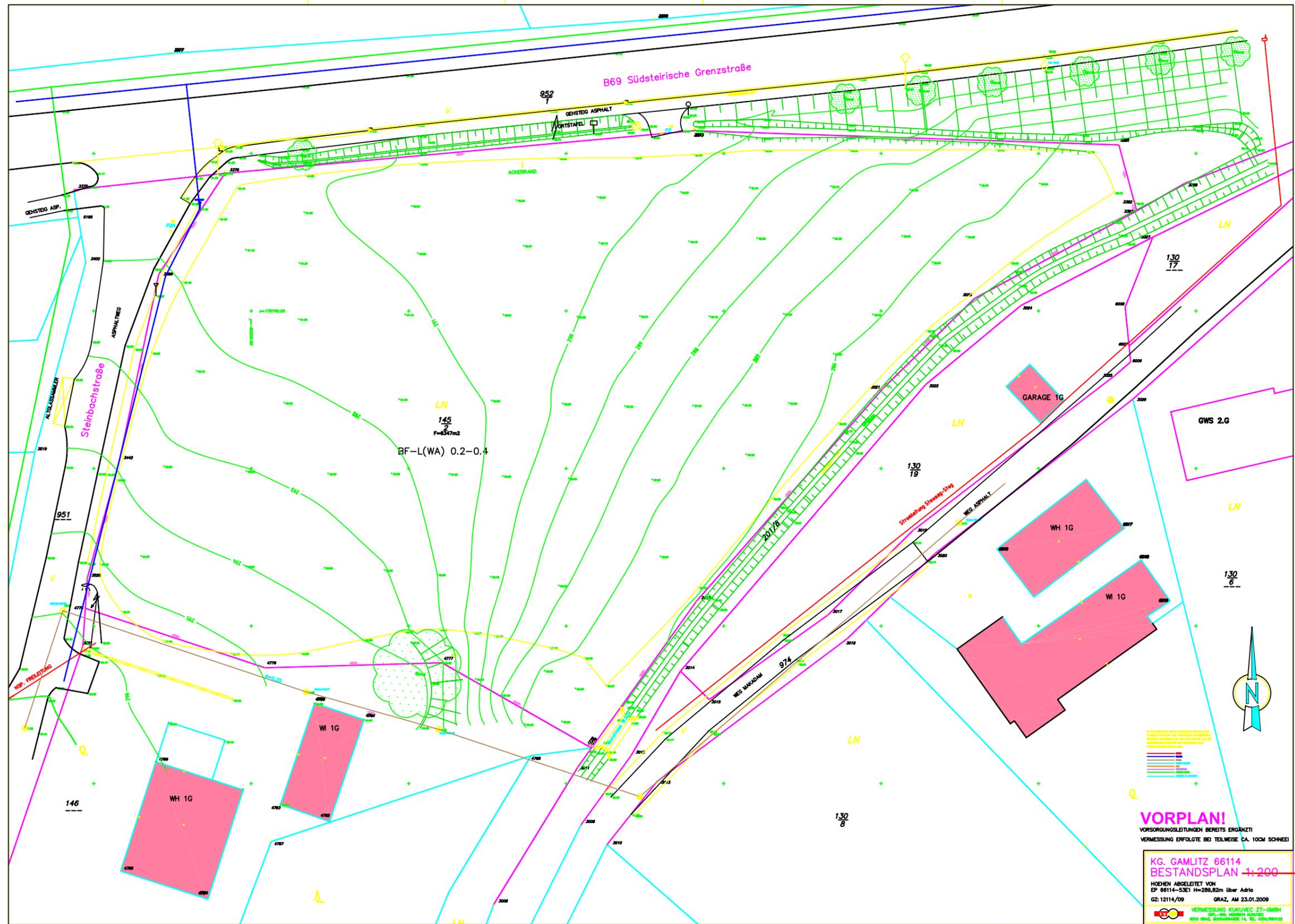
krasser architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Übersichtsplan Verkehr + Verkehrskonzept lt ÖEK

Marktgemeinde Gamlitz | KG Gamlitz

M.: 1:5.000

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • FBG: graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
 st. weiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at



B69 Südsteirische Grenzstraße

Steinbachstraße

LN
145
F=347m2
BF-L(WA) 0.2-0.4

GARAGE 1G

GWS 2.G

WH 1G

WH 1G

WH 1G

WH 1G

VORPLAN!
VORSORGUNGSLICHTUNGEN BEREITS ERGÄNZT!
VERMESSUNG ERFOLGTE BEI TEILWEISE CA. 10CM SCHNEE!

KG. GAMLITZ 66114
BESTANDSPLAN 1:200
HOEHEN ABGELEITET VON
EP 66114-53E1 H=289,82m über Adria
GZ: 12114/09 GRAZ, AM 23.01.2009
VERMESSUNG KUKULJEC ZT-GMBH
BIC-ING. VERBUND VERMESSUNG
8010 GRAZ, MACHARSTRASSE 14, TEL. 0316/464122

Verkleinerung

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

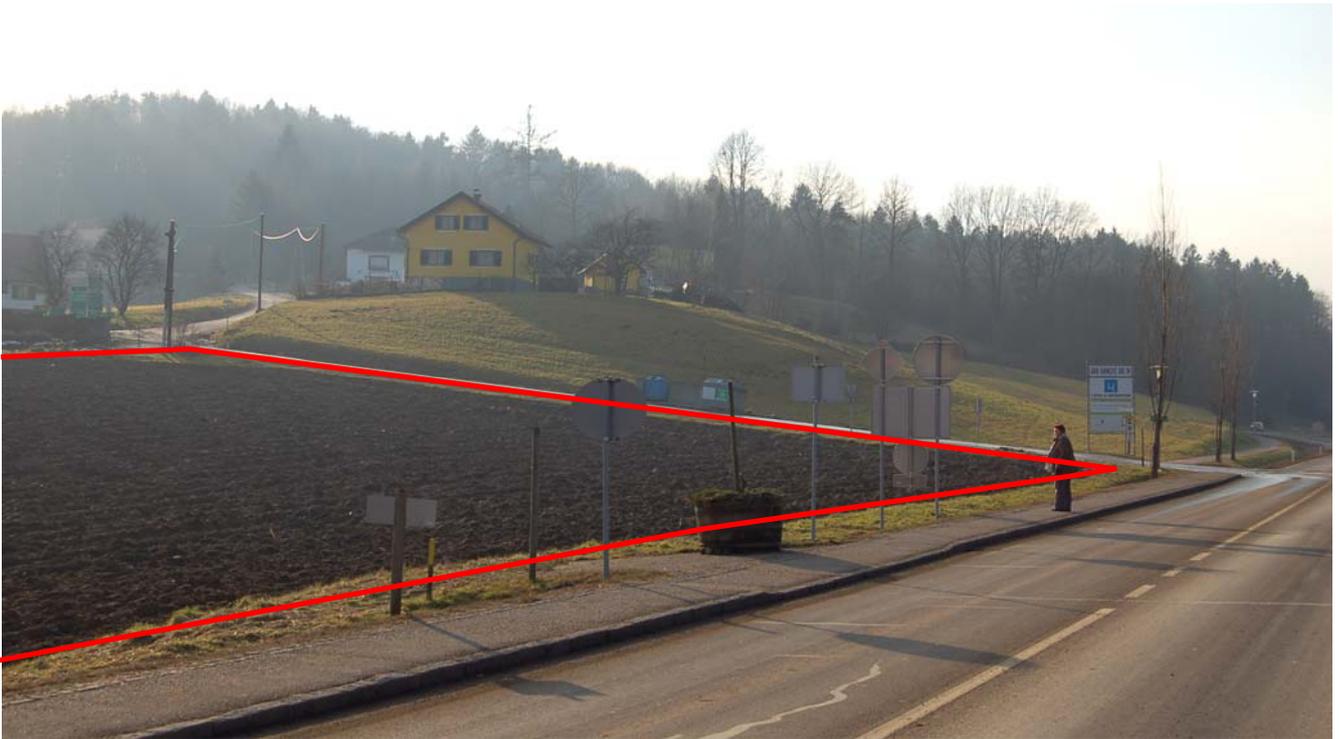
***** 2009-04-20

EINGABE: 145/2 952/1 951 146 183/1 201/8 974 130/17 130/19

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
145/2		6918-40/2	Landw. genutzt	*	6347	3006	5/2001		746
952/1	G	7018-33/1	Sonstige (Straßenanlage)	*	24027		499/2008		314
951	G	6918-40/2	Baufl.(Gebäude)	T	4608		499/2008		50000
			Sonstige	T	2				
			(Straßenanlage)	T	4606				
146	G	6918-40/2	Baufl.(Gebäude)	T	1815		5/2001		375
			Baufl.(begrünt)	T	299				
			Steinbachstraße 204	T	1516				
183/1		6918-40/2	Landw. genutzt	T	1197		5/2001		375
			Wald	T	320	90			
201/8		6918-40/2	Gewässer (fließ.)	*	1657		13/2006		53
974		6918-40/2	Sonstige (Straßenanlage)	*	4918		499/2008		50000
130/17	G	6918-40/2	Landw. genutzt	*	178	128	13/2006		593
130/19		6918-40/2	Baufl.(Gebäude)	T	826		499/2003		272
			Landw. genutzt	T	26				
				T	800	512			

EZ	LN	NR	EIGENTÜMER
53	1		ANTEIL: 1/1 Marktgemeinde Gamlitz ADR: 8462
272	6		ANTEIL: 1/2 Neumann Peter GEB: 1951-03-31 ADR: Gamlitz 131 8462
	7		ANTEIL: 1/2 Neumann Gabriele GEB: 1952-06-08 ADR: Gamlitz 131 8462
314	1		ANTEIL: 1/1 Land Steiermark, Landesstraßenverwaltung ADR: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landhausg. 7 8010
375	3		ANTEIL: 1/1 Marko Horst GEB: 1960-10-23 ADR: Steinbachstr. 204, Gamlitz 8462
593	3		ANTEIL: 1/1 GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120t) ADR: Plüddemanng. 107, Graz 8042
746	2		ANTEIL: 1/3 Marko Johannes Ing. GEB: 1963-11-27 ADR: Strassgangerstraße 204 Graz 8052
	3		ANTEIL: 1/3 Marko Peter GEB: 1963-11-27 ADR: Sernau 85 8462
	4		ANTEIL: 1/3 Marko Angelina Ing. GEB: 1977-07-03 ADR: Gradnerstraße 34a/3 Graz 8055
50000	1		ANTEIL: 1/1 Öffentliches Gut (Straßen und Wege) ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462

FOTOS:



Datenübersicht

LAGE:	Gemeinde:	Gamlitz
	KG.	66114 Gamlitz
	Grundstück(e):	145/2 (EZ:746)
GESAMTFLÄCHE:	Grundstück:	ca. 6.347 m ²
	abzüglich	ca. - 1.236 m ² Erschließung / öff. Verbindungsstr.

VERFÜGBARE BAUFLÄCHE DAHER:	ca. 5.111 m²
------------------------------------	--------------------------------

C - ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: **Gamlitz**
KG: **Gamlitz**

Bebauungsplan 16 „Marko“

Betrifft: **Grst. Nr. 145/2** (Fläche: 6.437m²)

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit Bgm. Wratschko	im	Jänner 2009
Weitere örtliche Besichtigungen	im	Jän. u. Feb. 2009
Besprechung mit Dir. Geiger, Prok. Hoffmann, DI Welser und DI List	am	04/02/2009
Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	07/05/2009
Kundmachung der Auflage mit Durchführung eines schriftlichen Anhörungsverfahrens	von bis	18/05/2009 03/07/2009
Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	07/07/2009
Kundmachung	von..... bis	

Rechtskraft erlangt am.....

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Grundstücke liegen in der KG Gamlitz im Nahebereich zum Ortsraum an der B-69. Die zu beplanende Fläche „Marko“ 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 - B-69 Südsteirische Grenzstraße
- Osten - Freiland bzw. z.T. Allgemeines Wohngebiet (getrennt durch einen Graben)
- Süden - Allgemeines Wohngebiet
- Westen - Gemeindestraße / Freiland

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich um eine Hanglage mit einer Neigung von Westen nach Osten.

Im direkten östlich bzw. südöstlichen Anschluss an das Areal, lediglich durch einen „Spitzgraben“ getrennt, befindet sich ein dicht bebauter Siedlungsbereich von Gamlitz.

Nördlich grenzt die B-69 „Südsteirische Grenzstraße“ an das Planungsareal, welche einen wesentlichen Verkehrsträger der Region und somit auch einen Lärmemittenten darstellt. (Lärmfreistellung muss gesondert geklärt bzw. nachgewiesen werden).

Schmutzwasserkanal

Die Ortskanalisation verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie entlang des südwestlich liegenden (getrennt durch den Spitzgraben [Grst.Nr. 201/8] bzw. das Grst.Nr. 130/19) Gemeindeweges.

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 Steweg-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. Vermessungsplan entlang der westlichen Gemeindestraße.

Festlegungen im Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungserfordernisse

Das Grundstück wurden im Zuge der Revision 4.0 des Flächenwidmungsplanes, 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. Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan wurden unter §5 - Aufschließungsgebiete folgende Mängel angeführt:

- *Mangel der inneren Erschließung*
- *Mangel der Oberflächenwasserentsorgung*
- *Mangel der Lärmbelastung (Lärmfreistellung)*
- *Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan*

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 16 „Marko“ können die Punkte 1 und 4 der angeführten Mängel als erfüllt betrachtet werden, eine Vollwertigkeit des Baulandes ist damit jedoch noch nicht gegeben.

Die Art und der Umfang der Oberflächenwasserentsorgung sowie die Lärmfreistellung kann erst projektbezogen beurteilt werden. Erst wenn diese Unterlagen dem Gemeinderat in einer positiv zu beurteilenden Form vorliegen, sind alle Mängel lt. Flächenwidmungsplan erfüllt und die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bzw. die Ausweisung als vollwertiges Bauland kann vom Gemeinderat beschlossen werden. Dafür ist, ergänzend zum Beschluss des Bebauungsplanes, ein weiterer Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

Baulandmobilisierung

Das Bebauungsplanareal wurde, im Sinne des §26b des Stmk. ROG idGF., im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 mit einer Baufrist (siehe §7 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0) belegt.

Als Fristbeginn der Mobilisierungsmaßnahme wurde im Wortlaut bzw. im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 4.0 folgendes festgelegt:

Auszug aus dem Wortlaut zum FLÄWI 4.0 - §7(2):

Der Beginn der Baufrist (Laufzeit 5 Jahre) wird auf den Tag der Rechtswirksamkeit des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes (alle Aufschließungsmängel müssen behoben sein) und wenn ein allenfalls erforderlicher Bebauungsplan rechtswirksam ist, festgelegt.

Auszug aus dem Erläuterungsbereich zum FLÄWI 4.0 – Pkt. 4.2.2:

Der Beginn der Frist wird lt. Erlass der Stmk. Landesregierung – Fachabteilung 13A vom 12/01/2004 (GZ: FA13A-10.00 5-03/20) festgelegt:

→ Beginn der Frist, sobald ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Mängel verantwortlich ist, also am Tag der Rechtswirksamkeit des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung der Aufschließungserfordernisse.

Ausnahmefälle sind im §32(2) des Stmk. ROG idGF. wie folgt geregelt:

„... Vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 23 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig, wenn a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist...“

Wenn also in derartigen Ausnahmefällen ein Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheid erlassen wird, ist daher sicher gestellt, dass eine Bebauung der Flächen nur mehr im Verantwortungsbereich des Grundeigentümers liegt, weshalb der Ausstellungstag des betreffenden Bescheides als Beginn für die Mobilisierungsmaßnahmen herangezogen werden kann.“

3. ERLÄUTERUNGEN:

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 digitalisiert.

Die Darstellung der Höhenschichtenlinien sowie der Leitungsführungen (Kanal, Wasser, etc.) wurde vom Büro Kukuvec ZT-GmbH. erstellt und zur Verfügung gestellt.

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

b) Ergänzende Hinweise:

Kreisverkehr:

Gem. ÖEK 4.0 bzw. FLÄWI 4.0 ist von der Marktgemeinde Gamlitz zur Verbesserung der Verkehrsanbindung der bestehenden und zukünftigen Siedlungsbereiche sowie zur Gefahrenverminderung (Tempobremung im Ortseinfahrtsbereich) im Kreuzungsbereich der B-69 „Südsteirische Grenzstraße“ mit der „Steinbachstraße“ ein Kreisverkehr vorgesehen. Um die mittel- bzw. langfristige Realisierbarkeit sicher zu stellen sind die dafür erforderlichen Flächen von jeglicher Bebauung frei zu halten. (siehe §4 (1) Pkt. b).

öffentliche Verbindungsstraße:

Um für das stark wachsende, östlich bzw. südöstlich des Planungsareals liegende Wohngebiet, eine nachhaltige Anbindung sicher zu stellen wurde von der Marktgemeinde Gamlitz im ÖEK 4.0 bzw. FLÄWI 4.0 festgelegt, dass eine öffentliche Verkehrsverbindung zwischen der „Steinbachstraße“ bzw. dem zukünftigen Kreisverkehr und der südöstlich liegenden Gemeindestraße „Am Alten Sportplatz I“ herzustellen ist.

Die vorgesehene Verkehrsverbindung ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes herzustellen, bzw. müssen die dafür erforderlichen Flächen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. (siehe §4 (1) Pkt. a).

zu § 3 - Baulinien:

Mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Baugrenzlinie 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 Gebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse (Gelände, Lärm, etc.) im wesentlichen von selbst vorgegeben.

zur südöstlichen Grenze:

Um die bestehende landschaftsgliedernde Trennlinie des bestehenden Grabens formal zu erhalten wurde entlang der südöstlichen Grenze, im Abstand von 7,0m eine Baugrenzlinie festgelegt.

Anmerkung „Uferstreifen“:

Das Grst.Nr. 201/8 stellt lt. Grundbuch (EZ 53) ein fließendes Gewässer dar. Lt. REPRO-Leibnitz (LGBl. 27/2001) §2(15) sollte daher ein 10m Uferstreifen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.

Lt. Wissenstand der Gemeindevertreter führt dieser Graben beinahe nie Wasser und daher wurde das Areal, im Zuge des Revisionsverfahren 4.0, bis zur Grundstücksgrenze als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Weiter wird angemerkt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheit sowohl vom Gestaltungsbeirat der Gemeinde Gamlitz als auch vom Wohnbautisch die Bebauung in einem geringeren Abstand als 10,0m vom Graben befürwortet wird/wurde.

Aus fachlicher Sicht als „örtlicher Raumplaner“ wird der geringere Abstand ebenfalls befürwortet, und daher wird im Bebauungsplanes eine Baugrenzlinie im Abstand von 7,0m zur Grundstücksgrenze des Grabens vorgeschlagen.

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

zu 4.1 Wege, Erschließung

siehe „Allgemeine Anmerkungen“ Pkt. b)

Die mindest Parzellenbreite (Grst. der neuen Straße) von 6,0m wurde vorgegeben, damit:

- 1.) eine ausreichende Infrastruktur für die bereits bestehende sowie die künftige, zusätzliche Besiedelungen sicher gestellt wird.
- 2.) bei der Straßengestaltung auch partielle Parkierungsmöglichkeiten angeordnet werden können (z.B. *Besucherparkplätze*) und die Schneeräumung bzw. seitliche Lagerung auf der Straßenparzelle ermöglicht wird..

Zudem wurde, um eine kürzestmögliche, sichere fußläufige Anbindung des Planungsareals sowie der potentiellen südlich des Areals liegenden Wohnentwicklungsflächen (siehe ÖEK 4.0) festgelegt, dass im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des Grst. Nr. 145/2 eine Gehwegverbindung zum entlang der B 69 ins Ortszentrum führenden Gehsteig herzustellen ist. Es wird angemerkt, dass aufgrund der bestehenden Böschung (Planungsareal liegt tiefer) eine Stiege erforderlich sein wird.

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 wesentlich 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.

zu 4.3 Auflagen für Bauwerke

Das Planungsareal befindet sich im direkten Einfahrtsbereich zum Ortszentrum von Gamlitz und somit im Übergangsbereich zwischen der kleinstrukturierten Bebauung zur verdichteten Ortszentrumsbebauung. Im unmittelbaren Nahebereich befindet sich bereits eine verdichtete Wohnbebauung.

Aufgrund der zentralen Lage, die bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld sowie die Anforderungen an den Lärmschutz entlang der B-69 stellen die Festlegung betreffend der Baukörperausbildung (größere, 2-geschoßige Baukörper) die logische Weiterführung der Besiedelungsstruktur dar.

Grundsätzlich wird im Planungsareal eine 2-geschoßige Bebauung angestrebt („bergseitig maximal 2 Geschoße“) aufgrund der teilweise relativ starken Hangneigung sowie die angestrebten, relativ großen Baukörper soll es jedoch auch möglich sein, dass einzelne Gebäudeteile talseitig 3-geschoßig in Erscheinung treten.

Die Vorgabe der Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und –breiten (längliche, schmale Baukörper) soll eine möglichst harmonische Einbettung in das bestehende Gelände bewirken.

Um zu verhindern, dass unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen getroffen.

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 es sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, in der Landschaft fremdartig wirkende Farbtöne, sollten 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 Marktgemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 07/05/2009 betreffend der Auflage des Entwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:

Ausgehend von der 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.
- e.) Gute Einbettung in die Landschaft bzw. den Ortsraum 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

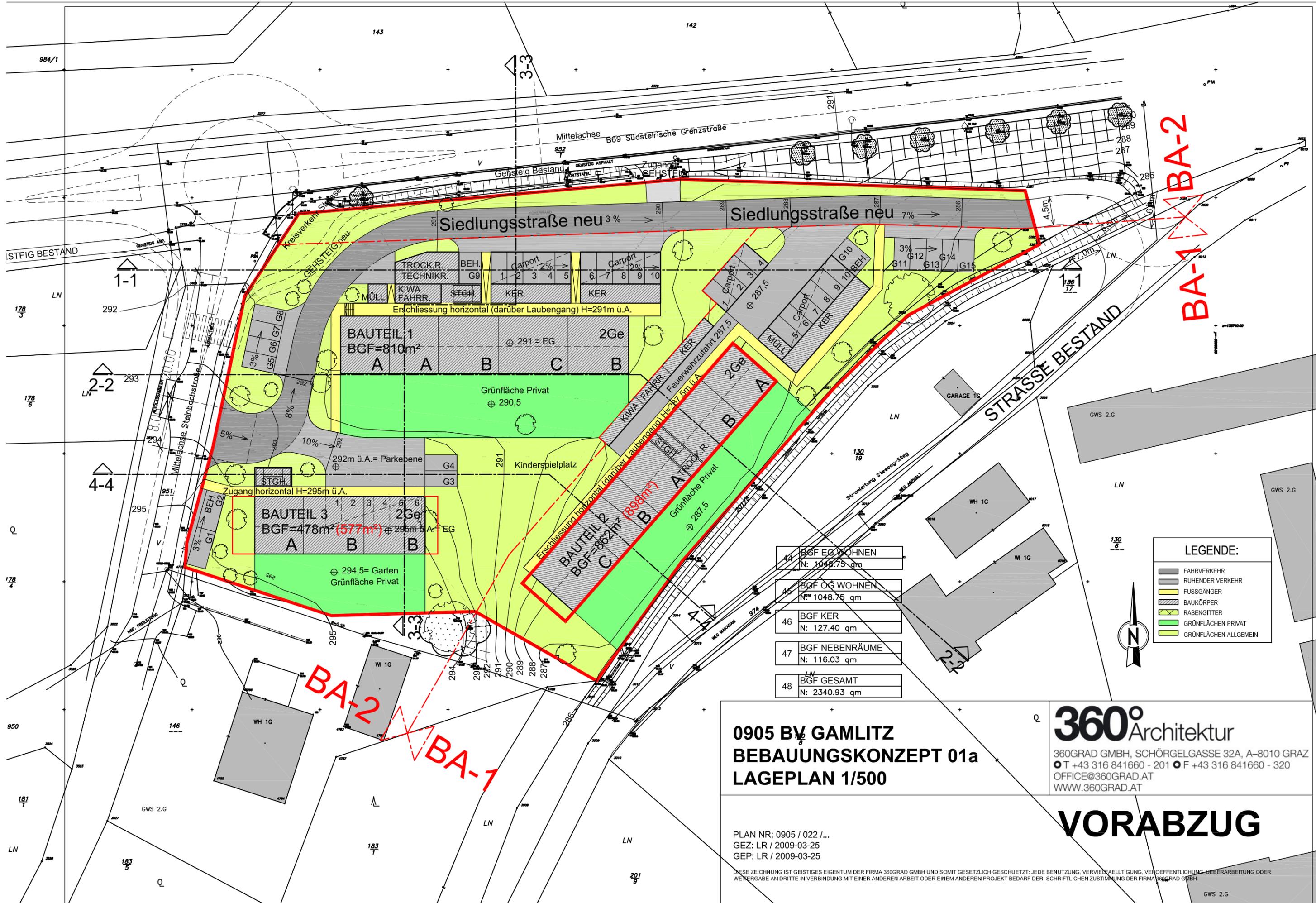
Gamlitz, am

.....
Architekt

.....
Für den Gemeinderat | Der Bürgermeister

D - BEILAGEN

- **BEBAUUNGSKONZEPT**
Plan Nr. 0905 / 022 vom 25/03/2009 | verfasst von: 360°Architektur GmbH.
- **ORTSPLANERISCHE STELLUNGNAHME (WOHNBAUTISCH)**
Schreiben vom 24/03/2009
- **GESTALTUNGSBEISPIEL „ERSCHLIEßUNGSSTRASSE MIT PARKIERMÖGLICHKEIT“**
verfasst von: krasser+krasser architektur ZT-KG



BA-1
BA-2

BA-2
BA-1

44	BGF EG WOHNEN N: 1048.75 qm
45	BGF OG WOHNEN N: 1048.75 qm
46	BGF KER N: 127.40 qm
47	BGF NEBENRÄUME N: 116.03 qm
48	LN BGF GESAMT N: 2340.93 qm

LEGENDE:

- FAHRVERKEHR
- RUHENDER VERKEHR
- FUSSGÄNGER
- BAUKÖRPER
- RASENGITTER
- GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
- GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN

**0905 BV GAMLITZ
BEBAUUNGSKONZEPT 01a
LAGEPLAN 1/500**

360°Architektur
360GRAD GMBH, SCHÖRGELGASSE 32A, A-8010 GRAZ
T +43 316 841660 - 201 F +43 316 841660 - 320
OFFICE@360GRAD.AT
WWW.360GRAD.AT

VORABZUG

PLAN NR: 0905 / 022 /...
GEZ: LR / 2009-03-25
GEP: LR / 2009-03-25

DIESE ZEICHNUNG IST GEISTIGES EIGENTUM DER FIRMA 360GRAD GMBH UND SOMIT GESETZLICH GESCHÜTZT. JEDE BENÜTZUNG, Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung der Firma 360GRAD GMBH.

GWS 2.G

**Das Land
Steiermark**

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

**Fachabteilung 13B****Bau- und Raumordnung**

An

**BM DI List Roland
Schörgelgasse 32a
8010 - Graz**Bearbeiter: Ing. Günther Trost
Tel: (0316) 877 - 3655
Fax: (0316) 877-2673
Email: fa13b@stmk.gv.atBei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: A16- 725-1009-0003

Graz am: 24.03.2009

Ortsplanerische Stellungnahme

TEILNEHMER

WBT - Mitglieder:

Dipl.Ing. Gerhard Bräuer (A 15); Dipl.-Ing. Christian Welzl (A16); Mag. Reinfried Blaha (Fachabteilung 17A); Ing. Günther Trost (FA 13B); Evelyn Celkovic (FA13B); Ing. Hoffmann (GWS);

Projektsbetreuung:

BM DI Roland List ,Planer ; ;

Beurteilung des 497. Wohnbautisch vom 24.03.2009:

POSITIV OHNE AUFLAGEN

In Bezug auf die Förderungswürdigkeit entspr. d. WBF- Gesetz 1993 idgF für die Förderungsvariante:

Geschoßbau

Gemeinde:	GAMLITZ
KG:	Gamlitz
Grst. Nr.:	145/2
Strasse/ Platz:	
Projekträger:	GWS
Haus/WE/Betten:	3/26/0
Kategorisierung:	Direktauftrag am 27.01.2009
Bauabschnitt:	1.
Planer:	BM DI List Roland

vorgelegte Pläne: FWP-Ausschnitt

WBF 9 vom: 28.11.2008

Beilagen: WBT-Ansuchen, WBF9

A- 8010 Graz , Stempfergasse 7/I , DVR 0087122 , UID ATU37001007

Kunden- und Parteienverkehr: Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung

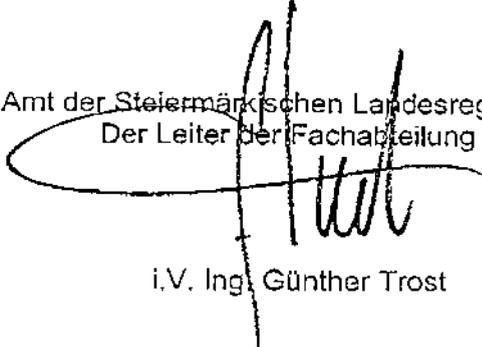
Auflagen und Bemerkungen:

Laut Vorgaben beim 493. WBT vom 27.1.2009 wurden 2 Bebauungsvorschläge vorgelegt. Es wird dem Bebauungskonzept 01 der Vorzug gegeben.

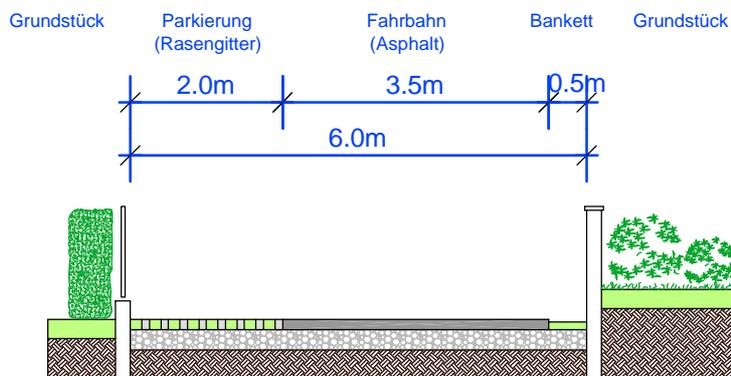
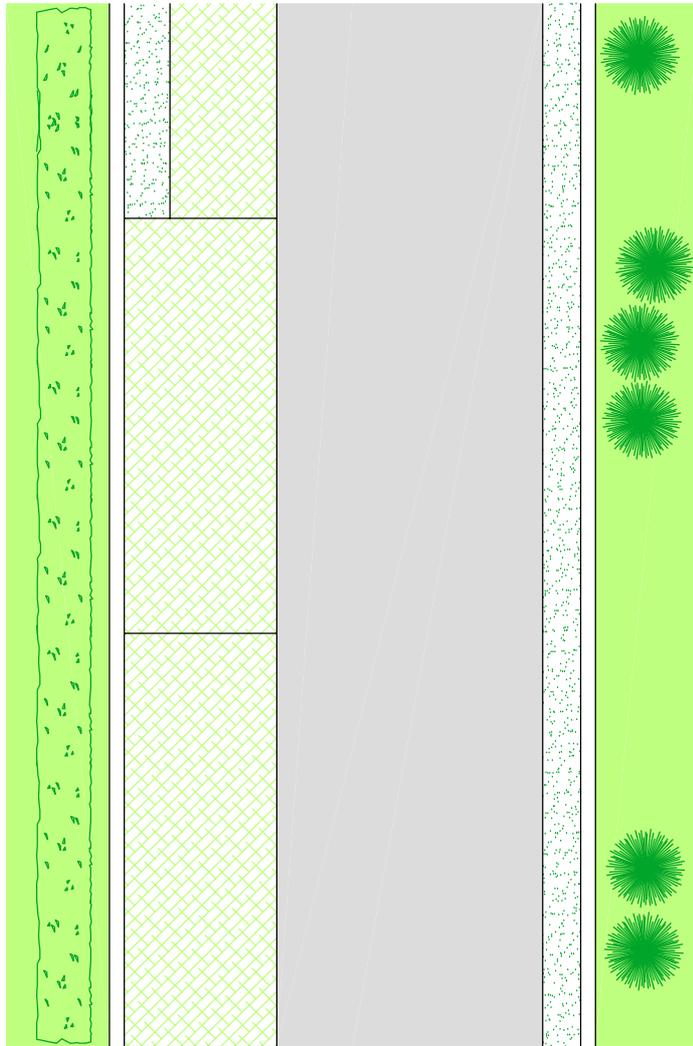
Die entsprechende Projektsplanung wird in ca. 2 Wochen dem Wohnbautisch vorgelegt.

Anmerkung: Es wird empfohlen den Abstand zwischen dem Bauteil 1 und dem Bauteil 2 durch Veränderung der Lage des Gebäudes 2 zu vergrößern.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Der Leiter der Fachabteilung



i.V. Ing. Günther Trost



Bebauungsplanung

Erschließungsstraße mit Parkierungsmöglichkeit

Gestaltungsbeispiel M 1:100

E - ANHANG

EINWENDUNGEN UND STELLUNGENAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 18/05/2009 bis 03/07/2009 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht.

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk.LR – FA 18A <i>Gesamtverkehr u. Projektierung</i>	✓		<ul style="list-style-type: none"> - Lärmfreistellung - Leistungsnachweis Verkehrsanbindung - <i>Hinweis: Kreisverkehr</i> 	✓			
Stmk.LR – FA 13B <i>Bau- und Raumordnung</i>	✓		<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Baugrenzlinienfestlegung - Aufschließungserfordernisse Lärmfreistellung + Oberflächenwasserentsorgung - redaktioneller Hinweis 		✓		
BBL-Leibnitz <i>Referat Wasserwirtschaft</i>		✓	<ul style="list-style-type: none"> → grundsätzlich kein Einwand - Allgemeiner Hinweis 				✓



An das
Gemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 06/07/2009

**BETRIFFT: BEBAUUNGSPLAN 16 „MARKO“
Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen**

Innerhalb der Kundmachungfrist / im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingebrachte Einwendungen:

1. Amt der Stmk. Landesregierung Fachabteilung 18A – Gesamtverkehr und Projektierung	Einwendung vom 29/06/2009 GZ.: FA18A-014.12-35/2009-2
------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Die Einwendung sollte vom Gemeinderat zur Gänze berücksichtigt werden.

Begründung und zusätzliche Erläuterung:

→ **Lärmfreistellung:**

Da die Lärmfreistellung (Maßnahmen) erst projektbezogen beurteilt werden kann, wurde - wie im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegt - darauf hingewiesen, dass diese gesondert nachzuweisen ist, und erst wenn u.a. dieser Nachweis erbracht wurde, vom Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bzw. die Ausweisung als vollwertiges Bauland beschlossen werden kann.

Es wird daher angemerkt, dass dieser Einwendungspunkt bereits im BPL-Entwurf berücksichtigt wurde und somit als berücksichtigt anzusehen ist.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass dieser projektbezogenen Nachweise der Gemeinde bereits vorliegt:

- „Schalltechnische Beurteilung“ | verfasst von: IBV - Dr. DI Fallast vom 06/03/2009

→ **Leistungsfähigkeitsnachweis für die Verkehrsanbindung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Straßenanbindungen des Bebauungsplanareals ausschließlich an Gemeindewege anschließen.

Es wird jedoch angemerkt, dass betreffend dieser Anbindungen (Gemeindestraßen) von der Gemeinde im Zuge des Bauverfahrens natürlich die Leistungsfähigkeit geprüft wird.

→ **Hinweis – Voraussetzungen für Kreisverkehr nicht gegeben:**

Wie im ÖEK 4.0 bzw. FLÄWI 4.0 festgelegt sowie im BPL-Entwurf erläutert (Pkt. C-3.b.) handelt es sich bei dem im BPL-Areal vorgesehene Kreisverkehr vor allem um eine langfristig angedachte Maßnahme zur Verkehrsberuhigung im Zentrumsbereich.

Mit der Festlegung gem. §4(1)b soll somit sicher gestellt werden, dass die zur (ev.) Realisierung (Projekt im öffentlichen Interesse) erforderlichen Flächen von einer Bebauung freigehalten werden, obwohl derzeit die Voraussetzungen für die Errichtung nicht vorliegen.

Die Einwendung sollte vom Gemeinderat zum Teil berücksichtigt werden.

Begründung und zusätzliche Erläuterung:

→ **zusätzliche Baugrenzlinienfestlegung:**

Für das Grundstück wurden, aus fachlicher Sicht, ganz bewusst keine weiteren Baugrenzlinien festgelegt, damit Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit anderen gesetzlichen Vorgaben verhindert werden und da aus formaler Sicht, aufgrund der sonstigen, zu beachtenden Vorgaben, zusätzliche Baugrenzlinien nicht zielführend erscheinen.

zur Erläuterung:

- *Z.B. beträgt der gesetzliche Abstand (Bauverbotsbereich) zur nordseitigen Landesstraße (B69) gem. LStVG 15,0m (auf Basis eines Projektes kann um eine Ausnahme angesucht werden) und*
- *von Gemeindestraße ist ein Abstand von 5,0m einzuhalten.*

→ *Die Festlegung einer Baugrenzlinie im Abstand von z.B. nur 12,0m zur B69 wäre somit auf der Ebene der örtlichen Raumplanung nicht rechtskonform (Ausnahme nur aus Basis eines Projektes).*

Des Weiteren wird angemerkt, dass auf die Festlegung von umlaufenden, zu starren Baugrenzlinien verzichtet wurde, um geringfügige Anpassungen der Baukörper im Zuge der Projektdetaillierung zu ermöglichen.

Diesbezüglich wird angemerkt, dass in der Gemeinde Gamlitz im Vorfeld des Bauverfahrens ein qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) über die formale Ausbildung sowie die Baukörpersituierung entscheiden muss und daher eine zu genaue Festlegung im Rahmen einer Bebauungsplanung (Raumplanungsebene) nicht zielführend bzw. kontraproduktiv scheint.

Abschließend wird angemerkt, dass aus dem Stmk. ROG idGF. § 18 (2) keinerlei Mindestanforderung betreffend der Festlegung von Baugrenzlinien ablesbar sind.

Auszug aus dem Stmk. ROG §28:

- (2) *In den Bebauungsplänen sind jedenfalls festzulegen:*
 1. *die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung;*
 2. *die Verkehrsanlagen;*
 3. *die öffentlichen Flächen und Anlagen;*
 4. *die Freiflächen.*

Es wird daher aus fachlicher Sicht empfohlen die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes bei den weiteren Verfahren (Bauverfahren, etc.) zu berücksichtigen, den Einwendungspunkt jedoch beim gegenständlichen Bebauungsplan zurückzuweisen.

→ **Aufschließungserfordernisse Lärmfreistellung und Oberflächenwasserentsorgung:**

Da es ohne tatsächlichen Projektbezug nur schwer bzw. nicht möglich ist einen aussagekräftigen Nachweis betreffend der Lärmfreistellung (erforderliche Maßnahme) sowie der Oberflächenwasserbeseitigung zu führen, ist es fachlich nicht sinnvoll (Rechtssicherheit) diese im Bebauungsplan zu behandeln.

Es wurde daher, wie im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegt, darauf hingewiesen, dass die Behebung dieser Mängel gesondert nachzuweisen sind, und erst wenn diese Nachweise erbracht wurden, vom Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bzw. die Ausweisung als vollwertiges Bauland beschlossen werden kann.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass es im Sinne der Verfahrensökonomie und der Fristen betreffend der Baulandmobilisierung ein Ziel der Gemeinde ist die Bebauungsplanung (= Aufgaben der Gemeinde) vorrangig abzuhandeln und eventuelle sonstige Mängel (Fristbeginn der Baulandmobilisierungsmaßnahmen: „... wenn ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Mängel zuständig ist“) gesondert zu behandeln.

Da dieser Einwendungspunkt aufgrund der gewählten Formulierung („...sollte“ ...) nicht als rechtlich fundierte Einwendung, sondern als Hinweis verstanden wird sowie im Sinne einer ökonomischen Bebauungsplanung wird dieser Punkt vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen jedoch hinsichtlich der Textierung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.

Es wird jedoch angemerkt, dass die erforderlichen, projektbezogenen Nachweise der Gemeinde bereits vorliegen:

- „Schalltechnische Beurteilung“ | verfasst von: IBV - Dr. DI Fallast vom 06/03/2009
- „Versickerungsprojekt“ | verfasst von: DI Beglari & DI Laubreyter | GZ.: 09072

→ **Redaktionelle Mängel:**

Dieser Einwendungspunkt wurde entgegen der Deklaration „Mängel“ als Hinweis verstanden und dementsprechend wurden die fehlenden Buchstaben natürlich ergänzt.

3. Baubezirksleitung Leibnitz Referat Wasserwirtschaft	e-mail vom 06/07/2009
------------------------------------------------------------------	-----------------------

Es handelt sich um einen allgemeine Hinweise, welche vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden sollte.

Anmerkung:

→ **Oberflächenentwässerung:**

Da die Oberflächenentwässerung erst projektbezogen beurteilt werden kann, wurde - wie im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegt - darauf hingewiesen, dass diese gesondert nachzuweisen ist, und erst wenn u.a. dieser Nachweis erbracht wurde, vom Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes bzw. die Ausweisung als vollwertiges Bauland beschlossen werden kann.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass dieser projektbezogenen Nachweise der Gemeinde bereits vorliegt:

- „Versickerungsprojekt“ | verfasst von: DI Beglari & DI Laubreyter | GZ.: 09072



Fachabteilung 18A

An die
Marktgemeinde Gamlitz

Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

→ Gesamtverkehr und Projektierung

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-014.12-35/2009-3

Graz, am 29.6.2009

Ggst: Bebauungsplan 16 „Marko“

Sehr geehrte Gemeinderäte!

Zu der von der Gemeinde geplanten Änderung der Raumordnungspläne wird seitens der Abteilung 18, Verkehr, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Leibnitz

ein Einwand

erhoben.

Die Abteilung 18 hat bereits im Verfahren zur Revision des Flächenwidmungsplanes 4.00 einen Einwand gegen die Errichtung von neuen Wohnbauten innerhalb des lärmbelasteten Landesstraßennetzes erhoben.

Weiters wurde darauf hingewiesen, dass an der B69 keine Ausbaumaßnahmen im gegenständlichen Bereich vorgesehen sind.

Nunmehr legt die Gemeinde Gamlitz einen Bebauungsplan vor, der die Errichtung von Wohnnutzungen an der B69 vorsieht. Des Weiteren ist zur besseren Erschließung ein Kreisverkehr vorgesehen.

Für die Verkehrsabteilung liegen die gleichen Beurteilungsunterlagen wie im Revisionsverfahren vor. Der seinerzeitige Einwand wird daher aufrecht erhalten. Somit kann einer Bebauung nur dann zugestimmt werden, **wenn** folgende Punkte nachgewiesen werden:

- Lärmfreistellung durch eine fachkundige Untersuchung.
- Anbindung über den bestehenden Gemeindeweg unter Vorlage eines Leistungsfähigkeitsnachweises. Die Abteilung 18 weist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage nicht vorliegen.

Im Übrigen gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme (welche bereits mit Schreiben vom 12.01.2006 übermittelt wurden.)

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Leiter der Fachabteilung

(Originalunterschrift im Akt)

i.V.
(Dr. Brigitte Autengruber)

Ergeht auch an: BBL Leibnitz, FA13B – Rechtsdienst; Raumplaner Krasser



Fachabteilung 13 B

An die
Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3

8462 Gamlitz

Vorab per Mail

Bearbeiter: Ing. Trost/Kob
Tel.: (0316) 877-2471
Fax: (0316) 877-2673
E-Mail: fa13b@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA13B-55.10-9/2009-34 Bezug: do. Kundmachung v. 13.5.09 Graz, am 2. Juli 2009

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz,
Bebauungsplan 16 „Marko“
Auflage vom 18.5.2009 – 3.07.2009
Stellungnahme - Einwand

Seitens des Amtes der Stmk. Landesregierung – FA13B – wurde Herr Arch. DI Stefan Battyan beauftragt, den Bebauungsplan 16 „Marko“ zu prüfen und wird dieses Prüfergebnis – wie nachfolgend dargelegt – zum Einwand der FA13B erhoben:

1. Im ggst. Bebauungsplan ist lediglich eine Baugrenzlinie im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets parallel zum dortigen Graben festgelegt. Im Übrigen wird festgelegt, dass die Bauwerke möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten sind bzw. wird auf die Abstandsbestimmungen des BauG95 idGF. verwiesen. Seitens der FA13B wird die Festlegung weiterer Baugrenzlinien gefordert, um den in § 28 Abs. 2 ROG74 idGF. definierten Mindestinhalten eines Bebauungsplan gerecht zu werden und den im Gestaltungsplan dargestellten und mit dem Wohnbautisch akkordierten Bebauungsvorschlag rechtlich abzusichern.
2. Die im Wortlaut des Flächenwidmungsplans 4.0 festgelegten Anschließungserfordernisse, insbesondere die Frage der Oberflächenentwässerung und der Lärmfreistellung, sollten Gegenstand des Bebauungsplans sein bzw. planerisch berücksichtigt werden.
3. Redaktionelle Mängel: Auf S. 2 fehlt im Wort „Inhaltsverzeichnis“ der erste Buchstabe. Auf S. 18 fehlt im Wort „Erläuterungen“ der Buchstabe U.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Die Fachabteilungsleiter-Stellvertreterin

i.V.

(Ing. Günther Trost) eh.

(Unterschrift am Original)

N:\FA13B\FACHREFERAT\10_LEIBN\1009_Gamlitz\BP\BP 16_Marko\Einwendung an Gem. v. 2.7.09r.docx

8010 Graz • Stempfergasse 7/I.Stock

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz

Bitte besuchen Sie auch unsere Homepage: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/8892/DE/>

DVR 0087122 • UID ATU37001007

Von: Marktgemeinde Gamlitz [gde@gamlitz.steiermark.at]
Gesendet: 6 07 2009 11:24
An: krasser+krasser architektur
Betreff: WG: BP Gamlitz

Von: Hribar Gernot [mailto:gernot.hribar@stmk.gv.at]
Gesendet: Montag, 06. Juli 2009 11:03
An: Gde Gamlitz
Cc: Peheim Josef; Baubezirksleitung Leibnitz
Betreff: WG: BP Gamlitz

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, verehrter Gemeinderat!

Zum übermittelten Bebauungsplan Nr. 16 – „Marko“ für das Gst. Nr. 145/2 der KG Gamlitz darf aus wasserwirtschaftlicher und wasserbautechnischer Sicht mitgeteilt werden, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Es wird jedoch besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung zu legen sein, damit weder eine Abflussbeschleunigung zufolge Versiegelung erfolgt noch eine Gewässerverunreinigung befürchtet zu befürchten ist.

Da ha. von verhältnismäßig dichten Untergrundverhältnissen ausgegangen wird, wird mit einer alleinigen „Versickerung auf eigenem Grund“ aller Voraussicht nicht das Auslangen zu finden sein.

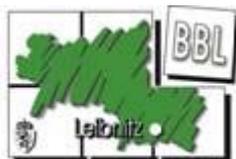
Mit freundlichen Grüßen,

G. Hribar

Nachrichtlich an:

- BBL LB mit der Bitte um Aktenablage (Stellungnahmen Fläwi allg.)
- BH LB, Hrn. Dr. Peheim mit dem Hinweis, dass es sich um das aktuelle GWS-Projekt Gamlitz handeln sollte

+++++
Bmst. Dipl.-Ing. **Gernot Hribar**



Baubezirksleitung Leibnitz
Referat Wasserwirtschaft
Marburgerstraße 75, 8435 Wagna

Tel.: ++43 / 3452 / 82097 - 635
Fax: ++43 / 3452 / 82097 - 666
Mobil: ++43 / 676 / 86643635
Email: gernot.hribar@stmk.gv.at

Von: Becker Horst
Gesendet: Freitag, 05. Juni 2009 12:49
An: Hribar Gernot
Betreff: WG: BP Gamlitz

Bitte um Prüfung und eventuelle Stellungnahme!

Danke
Horst

06/07/09