

ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“



Verfasser:



Zahl:

01/2013
24/01/2013

Graz, am

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

14.02.2013

Gamlitz, am

verfasst von:



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement

bau-SV • projektentwicklung • architektur
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker
architekt dipl.-ing. andreas krasser
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser



ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“



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
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker
architekt dipl.-ing. andreas krasser
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser

BEBAUUNGSPLANUNG
MARKTGEMEINDE GAMLITZ

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

INHALTSVERZEICHNIS

A) VERORDNUNG	4
B) GRUNDLAGEN	8
C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	16
1. Verfahrensabwicklung	16
2. Allgemeine Beschreibung:.....	17
4. Rechtliche Grundlage:	22
5. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:	23
E) ANHANG	24

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **22/01/2013** beschlossenen Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“ (*unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen*).

Auf der Grundlage des §40 (*Bebauungsplanung*), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idgF. wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: Gamlitz

KG: Gamlitz

Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan **Nr.: BPL 17.01/GA 12/01**, der auch Bestandteil der Verordnung (*Beilage M.: 1:1.000*) ist, Einzelheiten der Bebauung fest ¹.

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 5.0 der Marktgemeinde Gamlitz, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 02/07/2012, GZ.: FA13B-10.10G33/2012-122 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 erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (*Grst. 967/2*), welche südlich unmittelbar an das Teilbebauungsplanareal angrenzt. Dieser Gemeindeweg wird auf 6,50m verbreitert, der dafür erforderliche Flächenanteil ist vom Bereich des Teilbebauungsplanes an die Gemeinde abzutreten.

¹ Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht zur Änderung angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

- b) Zur inneren Erschließung des Areals bzw. zur Sicherstellung von künftigen Anbindungsmöglichkeiten an weitere Bauflächen wird eine Erschließungsstraße lt. Rechtsplan in einer Breite von 6,0m festgelegt.

4.2 Freiflächen

- c) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (*Niveauveränderung bis max. 0,80m*). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- d) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150cm hoch vom Straßenniveau errichtet werden.
- e) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- f) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt. Die anfallenden Meteorwässer sind zunächst in jeweils auf den einzelnen Bauparzellen zu errichtenden Zisternen zu sammeln bzw. zu puffern (*Nutzung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen*) und in der Folge verzögert abzuleiten durch
- Versickerung auf eigenem Grund *oder durch*
 - Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals
- g) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (*Rasengitterverbundsteine oder dgl.*) zu befestigen.

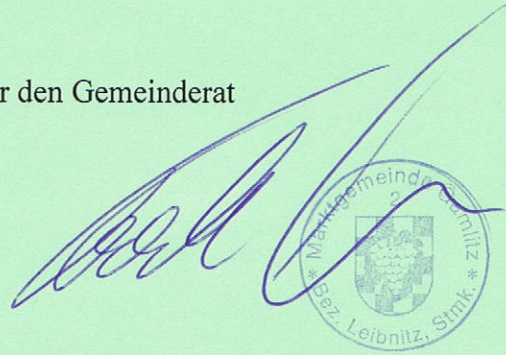
4.3 Auflagen für Bauwerke

- h) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen (Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBL. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig).
- i) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bauweise sind im Rechtsplan Nr. BPL 17.01/GA 12/01 festgelegt.
- j) 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.
- k) 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 Teilbebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal contains the text "Marktgemeinde Simlicz" at the top, "Bez. Leibnitz, Strk." at the bottom, and a central coat of arms.

.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

Die Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal des Teilbebauungsplanes sichergestellt sein.

5 **Inkrafttreten**

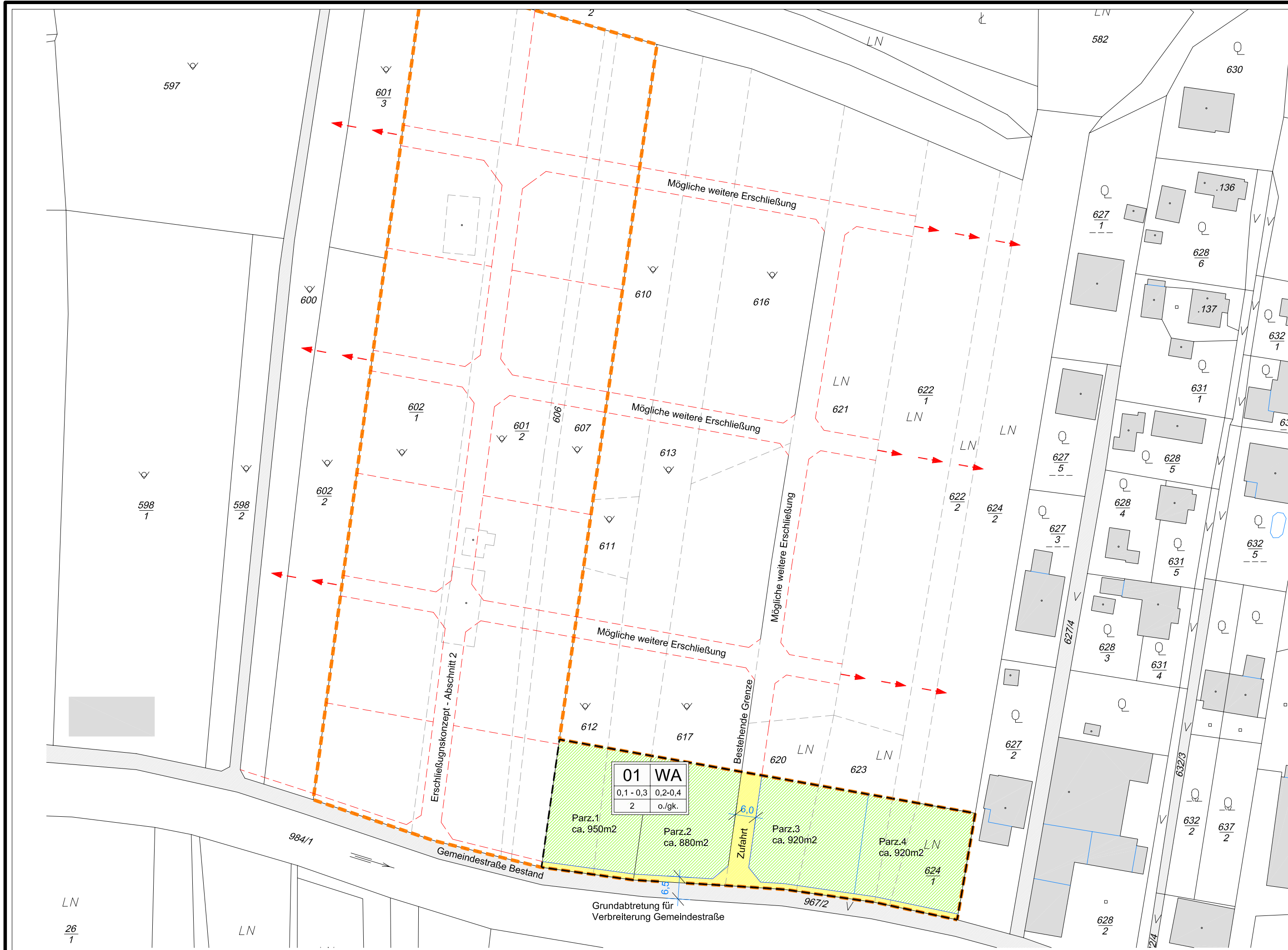
Der Teilbebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

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 des Teilbebauungsplanes sichergestellt sein.



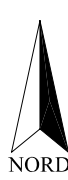
LEGENDE

Gesamtfläche Abschnitt 1	ca. 4.090 M2
Fahrbahnverbreiterung Gemeindestraße	ca. 210 M2
Erschließungsstraße nach Norden	ca. 210 M2

Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca. 3.670 M2
--------------------------------------	--------------

4 Bauplätze ca. 880 bis 950 m2

- Planungsbereich - Teilbebauungsplan 17.01
- Gesamtareal "Schreiner" lt. Fläwi 5.0
- Neue Wegführungen
- Mögliche, weitere Erschließungen
- Bestehende Bebauungen
- Vorgeschlagene Parzellierung im BPL
- Verschiebbare Parzellengrenzen
individuelle Anpassung möglich
- Grundgrenzen lt. DKM



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

krasser architektur ziviltechniker-KG
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

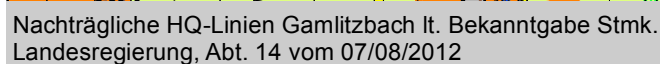
Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz Teilbauungsplan 17.01 "Schreiner"

Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 17.01/GA 12/01
Datum: 26/11/2012
Maßstab: 1:1.000

B) GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.00 Gamlitz
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
3. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:2.000 - Verkehr.
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (*Straßen, Baufläche etc...*)
6. Fotos



krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • FBG: 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 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at



Marktgemeinde Gamlitz

Auszug aus dem Katasterplan

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010

M.: 1:2.000



krasser
architektur ziviltechniker-KG
krasser



Marktgemeinde Gamlitz

Auszug aus dem Übersichtsplan Verkehr

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010

M.: 1:2.000



krasser
architektur ziviltechniker-KG
krasser

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 660 Leibnitz
Katastralgemeinde 66114 Gamlitz

Grundstücke:

Nr.

612	Einlage (EZ): 17 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 1292 m ² Adresse: -
613	Einlage (EZ): 17 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 3286 m ² Adresse: -
617	Einlage (EZ): 6 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 3438 m ² Adresse: -
620	Einlage (EZ): 40 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 1156 m ² Adresse: -
623	Einlage (EZ): 40 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 1301 m ² Adresse: -
622/2	Einlage (EZ): 601 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 1464 m ² Adresse: -
624/1	Einlage (EZ): 601 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 601 m ² Adresse: -
627/2	Einlage (EZ): 449 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 1243 m ² Adresse: Josef-Krainer-Allee 282
967/2	Einlage (EZ): 50000 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 3459 m ² Adresse: -
607	Einlage (EZ): 707 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 2881 m ² Adresse: -
611	Einlage (EZ): 17 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz Fläche: 299 m ² Adresse: -

959/2 Einlage (EZ): 50000
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 421 m²
 Adresse: -

616 Einlage (EZ): 6
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 3154 m²
 Adresse: -

621 Einlage (EZ): 40
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 4280 m²
 Adresse: -

622/1 Einlage (EZ): 40
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 3851 m²
 Adresse: -

622/2 Einlage (EZ): 601
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 1464 m²
 Adresse: -

624/2 Einlage (EZ): 601
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 3669 m²
 Adresse: -

Gesamtfläche: 37259 m²

 Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR		
17	3 ANTEIL: 1/1	Arnold Wratschko	
		GEB: 1962-10-04 ADR: Untere Hauptstraße 15, Gamlitz	8462
6	2 ANTEIL: 1/2	Werner Hanisch	
		GEB: 1940-03-09 ADR: Gamlitz 5	8462
	3 ANTEIL: 1/2	Walter Hanisch	
		GEB: 1962-07-26 ADR: Marktplatz 5, Gamlitz	8462
40	1 ANTEIL: 1/2	Harald Koch	
		GEB: 1963-09-07 ADR: Gamlitz 38	8462
	2 ANTEIL: 1/2	Irmgard Koch	
		GEB: 1964-04-25 ADR: Eckberger Weinstraße 34, Gamlitz	8462
601	1 ANTEIL: 1/1	römisch kath. Pfarrpfründe St. Peter und Paul in Gamlitz	
		ADR: Gamlitz 1	8462
449	3 ANTEIL: 1/1	Franz-Herbert Kohlhammer	
		GEB: 1941-06-29 ADR: Josef-Krainer-Allee 282, Gamlitz	8462
50000	1 ANTEIL: 1/1	Öffentliches Gut (Straßen und Wege)	
		ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz	8462
707	3 ANTEIL: 1/1	Gerhard Schreiner	
		GEB: 1969-08-18 ADR: Deutschland, 82031 Grünwald, Schlossstraße 23	

Übersicht :



LAGE: Gemeinde: Gamlitz
KG. Gamlitz
Grst.Nr.: 612, 617, 620, 623, 622/2, 624/1 (alle tw.)

Grundstücke:
Nr.

612 Einlage (EZ): 17

613 Einlage (EZ): 17

Arnold Wratschko ADR: Untere Hauptstraße 15, Gamlitz 8462

617 Einlage (EZ): 6

Werner Hanisch ADR: Gamlitz 5 8462

Walter Hanisch ADR: Marktplatz 5, Gamlitz 8462

620 Einlage (EZ): 40

623 Einlage (EZ): 40

Harald Koch, ADR: Gamlitz 38 8462

Irmgard Koch, ADR: Eckberger Weinstraße 34, Gamlitz 8462

622/2 Einlage (EZ): 601

624/1 Einlage (EZ): 601

römisch kath. Pfarrpfunde St. Peter und Paul in Gamlitz, ADR: Gamlitz 1 8462

GESAMTFLÄCHE:	ca. 4.090 M2
---------------	--------------

abzüglich	ca. 210 M2	Verbreiterung für
Gemeindeweg		
abzüglich	ca. 210 M2	Erschließung

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:	ca. 3.670 M2
---	--------------

C)**ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG****1. VERFAHRENSABWICKLUNG**

Gemeinde: Gamlitz
KG: Gamlitz
Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“

Termine des Verfahrens:

Erstbesprechung mit Bgm. Wratschko, sowie Grundeigentümern	am	29/10/2012
Schriftliches Anhörungsverfahren (gem. StROG 2010, §40(6)2)	von	03/01/2013
	bis	18/01/2013

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind eine fachlich zu behandelnde Einwendung/
Stellungnahmen, sowie eine Leermeldung eingelangt (siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Teilbebauungsplanes	am	22/01/2013
--	----	------------

Kundmachung	von	28.01.2013
	bis	13.02.2013

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

C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz
KG: Gamlitz
Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“

Termine des Verfahrens:

Erstbesprechung mit Bgm. Wratschko, sowie Grundeigentümern	am	29/10/2012
Schriftliches Anhörungsverfahren (gem. StROG 2010, §40(6)2)	von	03/01/2013
	bis	18/01/2013

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind eine fachlich zu behandelnde Einwendung/ Stellungnahmen, sowie eine Leermeldung eingelangt (siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Teilbebauungsplanes	am	22/01/2013
Kundmachung	von	
	bis	

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

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Der vorliegende Teilbebauungsplanbereich liegt in unmittelbarem Anschluss an den Ortsraum von Gamlitz. Die Flächen grenzen unmittelbar an die südlich vorbei führende Gemeindestraße, welche bei Veranstaltungen im Ortsraum als Umfahrung genutzt wird. Aus diesem Grund ist auch die im Wortlaut festgelegte Straßenverbreiterung auf 6,50m von öffentlichem Interesse für die Gemeinde.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

Norden - Freiland (*Wohnpotenzialflächen lt. ÖEK 5.0*)

Osten - Kerngebiet

Süden - Allgemeines Wohngebiet (*getrennt durch Weg und Gamlitzbach*)

Westen - Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (*Gesamtareal „Schreiner“*)

Die Grundstücksparzellen des Teilbebauungsplanes 17.01 waren bereits in der Revision 4.0 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Flächen wurden, im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung, mit - in im Zuge der Revision 5.0 neu ausgewiesene Aufschließungsflächen – einbezogen. Wesentliches Ziel dabei war die Beachtung eines zusammenhängenden, auch die angrenzenden Potenzialflächen beachtendes Erschließungsnetz.

Derzeit werden für den größeren, neu ausgewiesenen Bereich die erforderlichen Plangrundlagen (*Vermessung, Höhenaufnahme, Oberflächenentwässerung etc.*) ausgearbeitet. Da dies noch einen größeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und für den Teilbebauungsplanbereich bereits konkrete Bauansuchen vorliegen, die die Gemeinde nicht unnötig verzögern will, wurde die Vorgangsweise eines Teilbebauungsplanes gewählt.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung kann diese Vorgangsweise befürwortet werden, da durch die gewählten Festlegungen im Erschließungssystem die gesamtheitlichen, großräumigeren Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

Der öffentliche Kanal verläuft entlang des Aufschließungsgebietes in der Gemeindestraße (*Grst. 967/2*).

Stromversorgung

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

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.

Für den Gesamtbereich des Aufschließungsareals „Schreiner“ wird ein entsprechendes Gutachten bzw. eine Stellungnahme eines Befugten ausgearbeitet werden, für den kleinräumigen Teilbebauungsplanbereich (*4 Bauparzellen*) erscheint die sich in den östlich angrenzenden, bebauten Bereichen bewährte Vorgangsweise als ausreichend, dass zur Pufferung des Regenwasseranfalles Sammel- bzw. Sickerschächte für jede Bauparzelle vorgeschrieben werden, über die Meteorwässer in der Folge verzögert auf eigenem Grund versickert, bzw. in eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden können (*lt. Angabe der Gemeinde befindet sich im angrenzenden Gemeindeweg bereits eine Regenwasserkanalisation*).

Festlegungen im Flächenwidmungsplan 5.0:

Aufschließungserfordernisse

Die Grundstücke sind lt. Flächenwidmungsplan 5.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 02/07/2012, GZ.: FA13B-10.10G33/2012-122 als „Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan wurden unter §6-Aufschließungsgebiete folgende Mängel angeführt:

- Mangel der Oberflächenwasserentsorgung
- Mangel der Abwasserentsorgung
- Mangel der inneren Erschließung
- Aus siedlungspolitischem Interesse ist ein Bebauungsplan zu erstellen

Mangel der Oberflächenwasserentsorgung



Wie im vorangegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, kann die Oberflächenwasserentsorgung für den kleinräumigen Bereich des Teilbebauungsplanes als sicher gestellt beurteilt werden.

Mangel der Abwasserentsorgung



Die öffentliche Kanalisation befindet sich im direkt angrenzenden Gemeindeweg.

Mangel der inneren Erschließung



Durch die Festlegung der inneren Erschließungsstraße ist eine zusammenhängende Anbindung der angrenzenden Potenzialflächen, wie auch des Gesamtareals „Schreiner“ sicher gestellt. Durch die Wegverbreiterung der Gemeindestraße auf 6,50m wird auch den öffentlichen Interessen der Gemeinde (*Umfahrung bei Veranstaltungen im Ortsraum*) entsprochen. Die entsprechende Grundstücksvermessung ist gem. StROG 2010, §45(1) von den Grundeigentümern auch der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen (*StROG 2010, §45 „...Im Bauland dürfen grundbücherliche Teilungen von Grundstücken nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen...“*)

Bebauungsplan



Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes (*Sinnvolle Grundstücksgrößen und -proportionen, zusammenhängende Erschließung*) sind für den Teilbebauungsplanbereich erfüllt und berücksichtigen auch die gesamtheitlichen Interessen des Umgebungsareals.

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Teilbebauungsplanes 17.01 „Schreiner“ sind sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 5.0 erfüllt, weshalb vom Gemeinderat gemeinsam mit dem Beschluss des Teilbebauungsplanes auch die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 für den Teilbereich 17.01 „Schreiner“ erfolgen kann.

Baulandmobilisierung

Für Teile der als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Grundstücke wurden bereits im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 Baulandvereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern abgeschlossen (*Grst. 612, 613, 617*), mit Rechtskraft des Teilbebauungsplanes 17.01 (*= der der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgende Tag*) sind daher ausschließlich die Grundeigentümer für die Konsumierung der Flächen verantwortlich und beginnen daher die in den Optionsverträgen vereinbarten Fristen zu laufen.

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 zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (*DKM*) erstellt von der Stmk. Landesregierung (*Katastergrundlage DKM, lt. Datenbereitstellung der Stmk. Landesregierung vom 25/02/2010, GZ.: 92.02-1/2010-009*). Nicht in der DKM dargestellt 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

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf. Im einen Fall wird eine etwas größere Parzellierung gewünscht, in anderen Fällen wird eine Reduzierung forciert. Um einen individuelleren Spielraum in dieser Hinsicht zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- Einhaltung der Bebauungsdichte
- Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.

c) Hochwasseruntersuchungen Gamlitzbach

Lt. Bekanntgabe der Stmk. Landesregierung vom 07/08/2012 liegen Teile des Ortraumes von Gamlitz innerhalb von durch den Gamlitzbach bedingten, hochwassergefährdeten Bereichen (*HQ30/HQ100*). Die Flächen des Teilbebauungsplanes 17.01 „Schreiner“ sind davon aber nicht betroffen (*siehe Beilage „Auszug aus dem Flächenwidmungsplan“*), die Grundflächen des Teilbebauungsplanes 17.01 sind daher lt. den vorliegenden Unterlagen hochwasserfrei.

Auf Grund der geringen Größe des Areals und der bereits vorgegebenen Parzellierung und Erschließung wurden die Festlegungen im Teilbebauungsplan 17.01 gem. StROG 2010, §40+41 auf einen Mindestinhalt beschränkt.

Auch ist in der Marktgemeinde Gamlitz seit 2006 ein „Gestaltungsbeirat“ installiert, der sich aus Architekten und Vertretern der Landesregierung zusammensetzt (*Gamlitz war auch Pilotgemeinde bei diesem Projekt*). Durch diesen Beirat werden sämtliche Bauvorhaben im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Gestaltungsqualität beurteilt und fließen die Empfehlungen in das Bauverfahren ein. Durch die individuelle, fachlich fundierte Beurteilung kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimiertere Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über ein gesamtes Baugebiet der Fall wäre.

a) Erschließung

Mit Beschluss des Teilbebauungsplanes ist die Zufahrt zu den Bauparzellen, sowie die innere Erschließung gesichert.

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung wird empfohlen, dass sämtliche Eigentümer von Grundflächen des Teilbebauungsplanes 17.01 einen gleichen, gemeinsamen Anteil an der Erschließungsstraße (*Gesamt ca. 210m²*) durch entsprechenden Abtausch übernehmen (*gemeinsamer Besitz des Wegstückes*).

Des Weiteren sollte auch sicher gestellt werden, dass entlang der nördlichen Baulandgrenze des Teilbebauungsplanes ein jeweiliges Zufahrtsrecht für landwirtschaftliche Nutzungen zu den Grst. 612 und 613 (*Zufahrt über Grst. 617*) bzw. zu den Grst. 622/2 und 624/2 (*Zufahrt über Grst. 620 und 623*) verankert wird.

b) Erdaufschüttungen

Es soll grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation angestrebt werden.

c) Zäune und Einfriedungen

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m 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. Auch würde auf Grund der eher kleinräumigen Parzellenstrukturen in der Umgebung bei Einfriedungen größeren Ausmaßes (*über 1,50m*) die Gefahr bestehen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbesiedelung zu sehr zerstückelt und nicht als homogene Einheit wirken würde, und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

d) Versiegelung der Flächen

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

e) Auflagen für Bauwerke

Die Beurteilung von Baukörpern und deren Gestaltung kann nunmehr durch den in der Marktgemeinde Gamlitz installierten Gestaltungsbeirat individuell und projektbezogen erfolgen. Aus diesem Grund wurden die Festlegungen bei Baukörperausbildungen auf einen Minimalinhalt reduziert. Die Geschößzahl wurde auf max. 2 Vollgeschoße eingeschränkt, da höhere Geschößzahlen keine Entsprechung in der bestehenden Besiedlungsstruktur finden und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschossfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung der Rohdeckenoberkante, sowie für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen getroffen.

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 fremdartig in der Landschaft 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 2010 idgF. und auf den Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Gamlitz.

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.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.
- d.) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- e.) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Gamlitz, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f.) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßen etc.) und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

Graz, am

Gamlitz, am

.....
Architekt

.....
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

E) ANHANG

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 03/01/2013 bis 18/01/2013 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, Abt. 13	✓		- Raumordnungsfachliche Begründung Teil-BPL - Oberflächenwasserentsorgungskonzept - Baugrenzlinien	✓ ✓		✓	
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
BBL-Leibnitz							



An das
Marktgemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 22/01/2013

Betrifft: **Bebauungsplan 17.01 „Schreiner“**
 Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 (Einwendung vom 10/01/2013)
GZ.: ABT13-55.10-9/2012-48

- 1.) *Raumordnungsfachliche Begründung für Teilbebauungsplan erforderlich*
- 2.) *Oberflächenentwässerungskonzept*
- 3.) *Baugrenzlinien*

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zum Teil berücksichtigt werden.

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

zu Pkt. 1 - Raumordnungsfachliche Begründung für Teil-BPL erforderlich zur Gänze berücksichtigt

Die Erstellung von Teilbebauungsplänen ist lt. den Festlegungen im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 5.0, §6(3) zulässig:

„... Gegebenenfalls und nach eingehender Prüfung durch den örtlichen Raumplaner ist es auch möglich, bei Aufschließungsgebieten, Teilbebauungspläne zu erstellen, falls eine gemeinsame Lösung nicht realisiert werden kann

...

sind bei der Erstellung des Teilbebauungsplanes auch Grundüberlegungen für das gesamte Aufschließungsgebiet (gemeinsame Verkehrslösung, Spielplätze, Altstoffsammelbereiche etc.) anzustellen ...“

Im Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan ist folgende Begründung für die Erstellung des Teilbebauungsplanes angeführt:

„Die Grundstücksparzellen des Teilbebauungsplanes 17.01 waren bereits in der Revision 4.0 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Flächen wurden, im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung, mit - in im Zuge der Revision 5.0 neu ausgewiesene Aufschließungsflächen – einbezogen. Wesentliches Ziel dabei war die Beachtung eines zusammenhängenden, auch die angrenzenden Potenzialflächen beachtendes Erschließungsnetz.

Derzeit werden für den größeren, neu ausgewiesenen Bereich die erforderlichen Plangrundlagen (Vermessung, Höhenaufnahme, Oberflächenentwässerung etc.) ausgearbeitet. Da dies noch einen größeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und für den Teilbebauungsplanbereich bereits konkrete Bauansuchen vorliegen, die die Gemeinde nicht unnötig verzögern will, wurde die Vorgangsweise eines Teilbebauungsplanes gewählt.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung kann diese Vorgangsweise befürwortet werden, da durch die gewählten Festlegungen im Erschließungssystem die gesamtheitlichen, großräumigeren Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.“

Die für die Erstellung des Teilbebauungsplanes erforderliche Begründung ist im Erläuterungsbericht der (Entwurfs-)unterlagen angeführt, die Erstellung des Teilbebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung des Bebauungsplanbereiches „Schreiner“, weshalb dieser Punkt der Einwendung der Abteilung 13 als zur Gänze berücksichtigt beurteilt werden kann.

zu Pkt. 2 - Oberflächenwassergesamtkonzept

zur Gänze berücksichtigt

Hinsichtlich der Oberflächenwasserentsorgung sind im Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan bereits folgende Anmerkungen getroffen:

*„... Für den Gesamtbereich des Aufschließungsareals „Schreiner“ wird ein entsprechendes Gutachten bzw. eine Stellungnahme eines Befugten ausgearbeitet werden, für den kleinräumigen Teilbebauungsplanbereich (4 Bauparzellen) erscheint die sich in den östlich angrenzenden, bebauten Bereichen bewährte Vorgangsweise als ausreichend, dass zur Pufferung des Regenwasseranfalles Sammel- bzw. Sickerschächte für jede Bauparzelle vorgeschrieben werden, über die Meteorwässer in der Folge verzögert auf eigenem Grund versickert, bzw. in eine Regenwasserkanalisation abgeleitet werden können **(lt. Angabe der Gemeinde befindet sich im angrenzenden Gemeindeweg bereits eine Regenwasserkanalisation)** ...“*

Für den gesamten Teilbebauungsplanbereich „Schreiner“ – welcher mit 4 Bauparzellen eine äußerst untergeordnete Größe darstellt, erfolgte daher eine eingehende Beurteilung für eine ordnungsgemäße Entsorgung der Meteorwässer, darüber hinaus gehende Planungen erscheinen aus fachlicher Sicht als unverhältnismäßig und werden im Zuge der Beplanung des restlichen Gesamtbereiches „Schreiner“ nachzuweisen sein.

Auch das Erfordernis über die Festlegung von Baugrenzlinien wurde im Zuge der Entwurfsauflage geprüft, erscheint aber aus fachlicher Sicht nicht erforderlich, die entsprechenden Begründungen sind im Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan auch angeführt:

„... Auch ist in der Marktgemeinde Gamlitz seit 2006 ein „Gestaltungsbeirat“ installiert, der sich aus Architekten und Vertretern der Landesregierung zusammensetzt (Gamlitz war auch Pilotgemeinde bei diesem Projekt). Durch diesen Beirat werden sämtliche Bauvorhaben im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Gestaltungsqualität beurteilt und fließen die Empfehlungen in das Bauverfahren ein. Durch die individuelle, fachlich fundierte Beurteilung kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimiertere Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über ein gesamtes Baugebiet der Fall wäre ...“

Auf Grund der Orientierung der Bauplätze ist die Situierung der Baukörper größtenteils von selbst vorgegeben, der Planungsbereich weist keine besondere Sensibilität auf, welche ergänzende Einschränkungen durch Baugrenzlinien erforderlich machen würde, des Weiteren wird die gestalterische Qualität wie auch die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild – wie auch in die Siedlungsstruktur - durch den Gestaltungsbeirat, ein allseits anerkanntes Gremium beurteilt.

Aus den vorgenannten Begründungen ist daher aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung eine zusätzliche Einschränkung durch die Festlegung von Baugrenzlinien im Teilbebauungsplanbereich “Schreiner“ nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen





Abteilung 13

An die
Marktgemeinde Gamlitz

Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

→ Umwelt und Raumordnung

Bau- und Raumordnung örtliche Raumplanung

Bearbeiter: Mag. Sommer
Tel.: 0316/877-2526
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen!

GZ: ABT13-55.10-9/2012-48

Graz, am 10. Jänner 2013

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz;
Teil-Bebauungsplan 17.01 „Schreiner“
Anhörung, Einwendung

Aus fachlicher Sicht wird zum ggst. Bebauungsplan folgendes festgehalten bzw. werden folgende Einwände vorgebracht:

- 1.) In der Baulandzonierung zum rechtskräftigen FWP VF 5.00 wird ein bestimmtes Planungsgebiet als Bebauungsplangebiet „B02 Schreiner“ festgelegt. Das do. Bebauungsplanungsgebiet umfasst auch die westlich angrenzenden Flächen. Der vorliegende Teil-Bebauungsplan beinhaltet nur den kleineren östlichen Teil des Planungsgebietes. Diese Vorgangsweise ist entsprechend raumordnungsfachlich zu begründen.
- 2.) Für ggst. Planungsgebiet wird im Flächenwidmungsplan ua. das Aufschließungserfordernis einer entsprechenden Oberflächenentwässerung festgelegt. Wenn die Vollwertigerklärung eines Aufschließungsgebietes erfolgt, muss das Oberflächenentwässerungskonzept jedenfalls in Umsetzung sein, wobei die Verantwortung für die Herstellung des Aufschließungserfordernisses beim Grundeigentümer liegt. Bei Erfordernis einer Bebauungsplanung, wie im ggst. Fall, ist das Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, rechtzeitig vor der Erstellung des Bebauungsplanes zu erstellen.

- 3.) Im ggst. Bebauungsplan werden offensichtlich keine Baugrenzlinien festgelegt, ohne jegliche raumordnungsfachliche Begründung. Baugrenzlinien legen die Situierung der Gebäude fest, sodass neben einer optimalen Ausnutzung der Parzellen und der Besonnung auch die Schaffung bzw. Gestaltung eines akzentuierten Siedlungs- und Straßenraumes gewährleistet wird.

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter
i.V.

Mag. Gernot Sommer

Durchschrift ergeht an:

1. Raumordnungsrecht, zH. Frau Dr. Liliane Pistotnig – im Hause
2. Herrn Arch. Krasser & Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz

krasser+krasser architektur

Von: Marktgemeinde Gamlitz [gde@gamlitz.steiermark.at]
Gesendet: Donnerstag, 24. Jänner 2013 09:24
An: krasser+krasser architektur
Betreff: WG: Teilbebauungsplan 17.01 "Schreiner" - Stellungnahme

Von: Ehrenreich Christian [mailto:christian.ehrenreich@stmk.gv.at]
Gesendet: Montag, 7. Januar 2013 12:03
An: Gde Gamlitz
Betreff: Teilbebauungsplan 17.01 "Schreiner" - Stellungnahme

Sehr geehrter Herr BM Wratschko,

zu Ihrem Schreiben vom 28.12.2012 Teilbebauungsplan 17.01 „Schreiner“ darf mitgeteilt werden, dass die Baubezirksleitung Südweststeiermark keine Einwände diesbezüglich erhebt.

Mit freundlichen Grüßen

DI Christian Ehrenreich

Baubezirksleitung Südweststeiermark
Marburgerstr. 75
8435 Wagna
0676/866 43 611