

Marktgemeinde **GAMLITZ**



TEILBEBAUUNGSPLAN 17.01 „SCHREINER“ - Änderung 01



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- | | | |
|--|-----|----------------|
| • Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern | im | Mai/April 2020 |
| • Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes | im | Mai 2020 |
| • Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen | im | Mai 2020 |
| • Kundmachung der Anhörungsfrist | am | 18/05/2022 |
| • Anhörungsfrist | von | 01/06/2022 |
| | bis | 29/07/2022 |

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist eine Einwendung eingelangt (→ siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am

- | | | |
|-----------------------|-----|-------|
| • Kundmachung | von | |
| | bis | |
| • Rechtskraft erlangt | am | |

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	5
§4 Infrastruktur:	6
§5 Bebauung:	7
§6 Freiflächen:	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
GRUNDLAGEN	11
ERLÄUTERUNGEN	17
Geänderte Planungsvoraussetzungen:	18
Infrastruktur:	19
Allgemeine Anmerkungen:	19
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	20
Rechtliche Grundlage	24
Städtebauliche Zielsetzung und Leitbilder	24
BEILAGEN	25
ANHANG	27
Einwendungen und Stellungnahmen	27

VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossene **Änderung „Ä01“ des Teilbebauungsplanes 17.01 „Schreiner“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage §40(6) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idgF. wird die Verordnung des Teilbebauungsplanes 17.01 "Schreiner" lt. Gemeinderatsbeschluss vom 22/01/2013 der Marktgemeinde Gamlitz aufgehoben und ersetzt durch:

§1 Geltungsbereich

Marktgemeinde Gamlitz | KG 66114 Gamlitz

- (1) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: TBPLÄ 17.01/GA 22/01, der auch Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1.000) ist, Einzelheiten der Bebauung fest ¹.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.
- (3) Bestehende Bauten und Festlegungen sind von der Verordnung ausgenommen. Bei Um- und Zubauarbeiten von bestehenden Objekten sind die Vorgaben der Verordnung einzuhalten.

§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.03) Gamlitz als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Andere Nutzungen und „Sonstige Betriebe“ gem. StROG §30(1)2 sind zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursachen, wie Büros etc. Geschäfte mit Laufkundschaften sind ausgeschlossen (z.B. Friseur, od.ä).

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Abgrenzungen der Erschließungsstraßen gelten als Straßenfluchtlinien im Sinne des BauG §4 Z.57. Des Weiteren wurde eine Straßenfluchtlinie bzgl. der Abtretungsfläche entlang der südlichen Gemeindestraße festgelegt.

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. Unter Umständen im Erläuterungsbericht angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

- (2) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden. Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für
- 1 Nebengebäude² pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen³ ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne §21(1)2 BauG
 - Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer, offene Treppenläufe
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem. Stmk. BauG §13 einzuhalten.

§4 Infrastruktur:

(1) Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Grst. 967/2 inkl. Wegverbreiterung Grst. 617/4), welche südlich unmittelbar an das Bebauungsplanareal angrenzt.
- b) Zur inneren Erschließung des Areals wird ein Erschließungssystem (*Innere Haupterschließung und Nebenerschließung*) lt. Rechtsplan festgelegt (Grst. 617/5). Die Haupterschließung ist mit einer Breite von mindestens 6,0m auszuführen. Die Nebenerschließung mit mindestens 4,5m.
- c) Entlang des bestehenden Gemeindeweges „Josef-Krainer-Allee“ (Gst. 967/2) ist eine Fläche zur Verbreiterung der Gemeindestraße auf 6,5m freizuhalten.
- d) Bei Zu- / Ausfahrten von/auf die bestehende Gemeindestraße bzw. innere Haupterschließung ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen.
- e) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite (befestigte Fläche) von maximal 6m zulässig.
- f) Pro Wohneinheit sind gem. Stellplatzverordnung der Gemeinde 2 Kfz-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen.
- g) Toranlagen sind zulässig. Bei Ausfahrten auf die Haupterschließung muss das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich sein.

(2) Ver- und Entsorgung

- a) Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat gem. Stellungnahme, verfasst von InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau, in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist⁴.
- b) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.

² Stmk. BauG 1995, §4 Z 47 - Nebengebäude: eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0m, einer Firsthöhe bis 5,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40m²;

³ Stmk. BauG 1995, §4(13) - Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

⁴ Die zusätzliche Errichtung einer Regenwasserzisterne auf jeder Parzelle wird empfohlen (Retentionsvolumen von mind. 4,5m³ und einem gedrosselten Abfluss)

§5 Bebauung:

- (1) Der zulässige Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, sowie die Hauptgebäudeausrichtung sind im Rechtsplan festgelegt.
- (2) Hauptgebäude/Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen. Untergeordnete Baukörper und Nebengebäude (wie z.B. Garagen, etc.) dürfen auch in gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (3) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3). Untergeordnete An-/Zubauten sind zulässig, wenn
 - der langgestreckte Gesamteindruck des Hauptbaukörper nicht gestört wird,
 - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als der First des Hauptbaukörper ist, und diese
 - nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.
- (4) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4 Z.33 des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 10m betragen.
- (5) Für Hauptbaukörper sind folgende Geschoßanzahlen, Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 1. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss mit einer maximalen Kniegeschoßhöhe von 1,0 und steilem Satteldach (38° bis 48°) oder
 2. Zwei Vollgeschoße mit nicht ausbaufähigem Dachboden und flach geneigtem Satteldach (max. 30°)
- (6) Als Dachdeckungsmaterialien bei Hauptbaukörper sind landschaftstypische, kleinformatige und nicht glasierte Deckungsmaterial in den Farbtönen rot, rotbraun bzw. grau zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht (Kies, Begrünung od. ä) sind unzulässig.
- (7) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Hauptgebäudes (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über dem natürlichen Gelände liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- (8) Auf den Dachflächen sind im Sinne des §80b(2)1 BauG Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Von der Dachneigung und Dachausführung abweichende Aufständereien sind unzulässig. Die PV-Paneele sind parallel zur Dachkanten (First/Traufe) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen errichtet werden. Die Freiflächenaufstellungen von PV-Anlagen oder Ausführungen an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
- (9) Die Farbgebung der Hauptbaukörper mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist weiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne.

§6 Freiflächen:

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 1m) und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden, wobei ergänzend zu beachten ist:
 - Ev. partiell erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.
 - Stützbauwerke dürfen eine durchgängige Länge von maximal 20m aufweisen.
 - Die Ausbildungen von Steinschichtungen ist unzulässig.
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.
 - Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- (2) Einfriedungen und Zäune:
 - a) Die max. Gesamthöhe von Einfriedungen und lebenden Zäune darf max. 1,50m betragen. Blickdichte Zäune dürfen in einer durchgehenden Fläche max. 100cm hoch errichtet werden. Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die gemäß RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) ausreichenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden.
 - b) Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zur Grundgrenze der Wegparzelle aufweisen. Lebende Zäune sind in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jene der Außenkante der Einfriedungen entspricht. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte haben die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung, der lebenden Zäune, sowie die Freihaltung und Pflege des 0,5m-Abstandsbereiches sicher zu stellen.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen⁵ darf max. 30% betragen.
- (4) Unversiegelte Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Neophytische, invasive Pflanzen sind unzulässig.
- (5) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind zu begrünen, bzw. zu bepflanzen. Neben der Nutzung der Fläche als Grünzone sind auch Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, sowie Zufahrten, Einfriedungen und infrastrukturelle Einrichtungen (Stromkästen, etc.) zulässig.
- (6) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumbepflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich von Straßenkreuzungen und/oder Zufahrten sind diese so anzulegen, dass die Sichträume gem. RVS gegeben sind.

⁵ „Unbebaute Fläche“ im Sinne der Bebauungsgraddefinition gem. §4 Z.17 BauG | d.h. unbebaute Fläche = Grundstücksfläche abzüglich „Bebaute Fläche“ im Sinne der. ÖN-B1800

§7 Erfüllung der Vorgaben

- (1) Bei den Vorgaben gem. §4 bis 6 dieser Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welche die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild“), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen.
- (2) Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften gem. §5 und §6 dieser Verordnung zulassen, wenn an der abweichenden Ausführung ein öffentliches Interesse besteht oder damit eine verbesserte Eingliederung in das Straßen, Orts- und Landschaftsbild gegeben ist. Es ist dafür in jedem Fall ein Gutachten eines befugten Sachverständigen einzuholen.

§8 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

.....

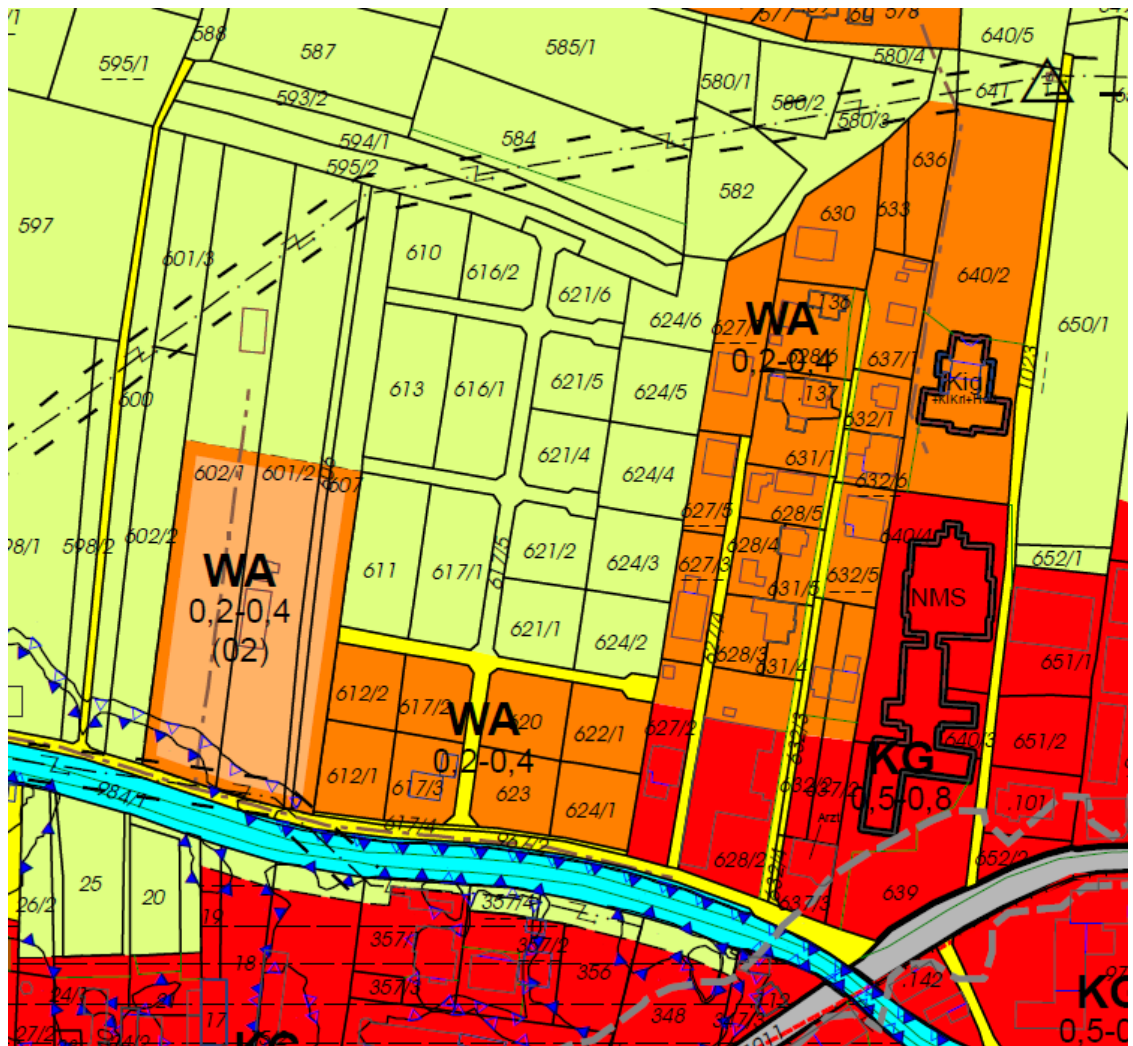


Lageübersicht

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

GRUNDLAGEN

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 | ohne Maßstab
- Orthophoto
- Kataster



Ausschnitt. FLÄWI 1.0 – Marktgemeinde Gamlitz



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Startkarte

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2
Tel.+43 316-877-3650
Fax.+43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
<http://www.gis.steiermark.at>

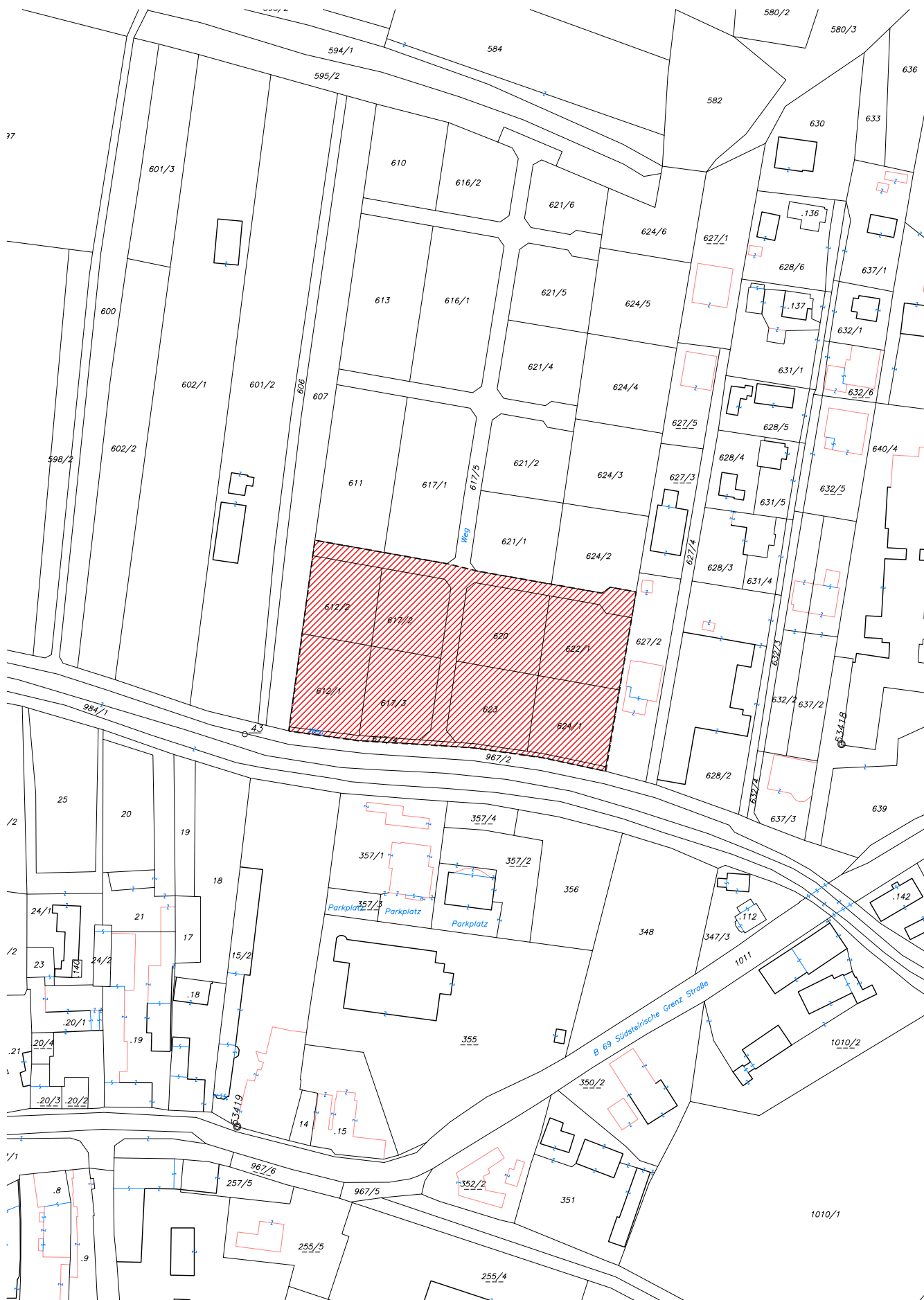


© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller:
Karte erstellt am: 20.05.2020

0 M 1:2.000 100 m





krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Auszug aus dem Katasterplan Marktgemeinde Gamlitz

Katastergrundlage DKM vom 18/07/2017

M.: 1:2.000

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

PLANUNGSBEREICH

Gemeinde: **Gamlitz**

Katastralgemeinde: **66114 Gamlitz**

Grundstücke: 612/1, 612/2, 617/2, 617/3, 620, 623, 622/1, 624/1
+ Wegflächen 617/5, 617/4 bzw. lt. Katasterauszug

Anmerkung:

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 angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche	ca.	8.500 m²	<i>Planungsareal</i>
	ca.	1.300 m²	<i>Erschließungsfläche</i>

Zur Verfügung stehende Baufläche daher	ca.	7.200 m²
---	-----	----------------------------

ERLÄUTERUNGEN

Das Planungsareal liegt im unmittelbaren Anschluss an den Ortsraum von Gamlitz und grenzt an die südlich vorbei führende Gemeindestraße.

Mit der vorliegenden Änderung soll die nächste Erweiterungsstufe des zentral liegenden Wohnareals umgesetzt werden. Dazu soll, wie bereits im Bebauungsplan 17 aus dem Jahr 2013 vorgesehen, die 2. Baureihe nunmehr für eine Bebauung aufgeschlossen werden.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.0 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 festgelegt.

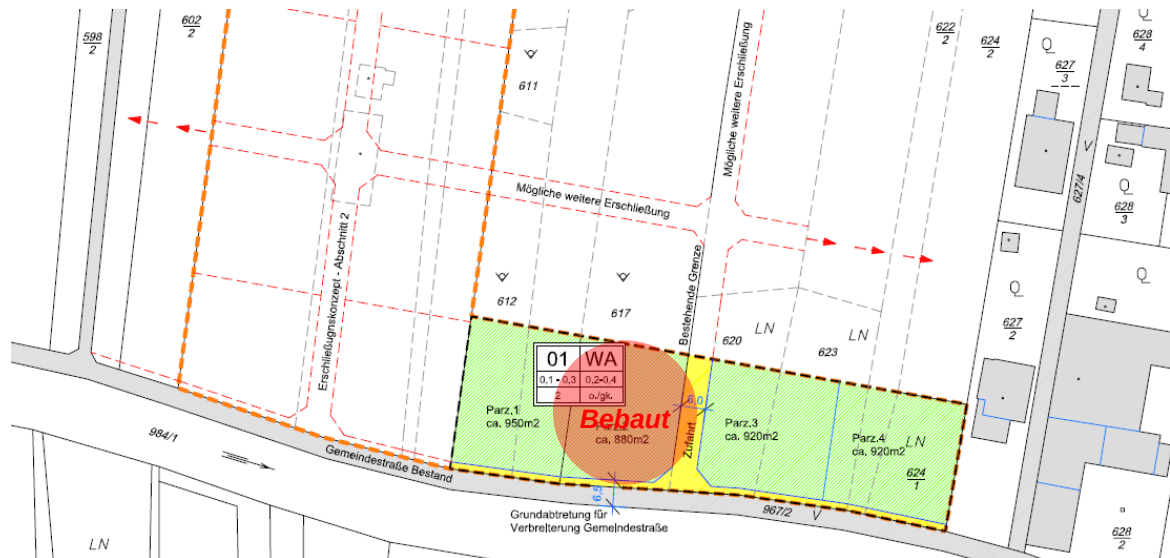
Im direkten Umgebungsbereich sind folgende Nutzungen bzw. Einrichtungen gegeben:

- | | | |
|--------|---|--|
| Norden | - | Freiland |
| Osten | - | Kerngebiet mit dichter Bebauungsstruktur |
| Süden | - | durch den Gamlitzbach getrennt der direkte Ortsraum der Gemeinde |
| Westen | - | Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet. |



Geänderte Planungsvoraussetzungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 17 „Schreiner“ wurde vom Gemeinderat am 22/01/2013, im Sinne einer Entwicklung von Innen nach Außen, als erste Stufe der Entwicklung für das zentral liegende und sehr gut für eine Wohnbebauung geeignete Areal beschlossen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde die vorgesehene, weitere Entwicklung des Areals bereits dokumentiert. Mittlerweile wurde eines der 4 Grundstück bebaut.



Auszug aus dem BPL 17 „Schreiner“ | 2013

Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung in der Gemeinde ein Gestaltungsbeirat installiert war, welcher jedes Projekt im Gemeindegebiet hinsichtlich der Vorgaben gem. §43(4) BauG– Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beurteilte und eine Baubewilligung erst nach einer positiven Stellungnahme dieses Beirates erteilt werden konnte, wurden– um eine individuelle Beurteilung durch das hochqualifizierte Gremium zu ermöglichen – auf Vorgaben hinsichtlich der Baugestaltung weitgehend verzichtet. Da dieses Gremium mittlerweile nicht mehr zur Verfügung steht, ist vorgesehen auch für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (1. Baureihe entlang der Straße) Vorgaben zur Baugestaltung und Baukörperausführung festzulegen, um eine Gleichbehandlung sicherzustellen.

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung wurde hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung bereits festgehalten, dass im Fall einer weiteren Umsetzung jedenfalls ein diesbezügliches Gesamtkonzept für das Areal zu erstellen sein wird, dieses jedoch für die erste Baureihe u.a. nicht erforderlich ist, da für diesen Teilbereich eine Entwässerung jedenfalls (u.a. durch den nahegelegenen Gamlitzbach) sichergestellt ist.

Da nunmehr eine weitere Entwicklungsstufe umgesetzt werden soll, wird/wurde entsprechend der Ausführungen im ursprünglichen BPL festgelegte Vorgangsweise nunmehr ein Konzept betreffend der Niederschlagswasserbehandlung erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass u.a. zum Schutz des Areals des ursprünglichen BPL im Bereich der Zufahrtsstraße bauliche Maßnahmen (Einlaufschächte, Staukanal, ...) erforderlich sind.

Es kann daher zusammengefasst werden, dass aus Sicht der örtlichen Raumplanung jedenfalls **geänderte Planungsvoraussetzungen** gegeben sind, da:

- durch den **Entfall des „Gestaltungsbeirates“** ausschließlich durch zusätzliche Vorgaben zur Bauwerksgestaltung (Proportion, Höhe, etc.) eine Gleichbehandlung und ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt werden kann und
- sich im Rahmen der **Regenwasserprojektierung** gezeigt hat, dass zur Umsetzung jedenfalls bauliche Maßnahmen im Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich sind.
- Zudem ist anzumerken, dass entsprechend der Zielsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan nunmehr eine Gebietserweiterung (2. Baureihe) vorgesehen ist.

Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

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

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat gem. Stellungnahme, verfasst von InfraTechno, GmbH, 8472 Obervogau, in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Netz der Energie Steiermark wirtschaftlich sichergestellt 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.

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) vom 18/07/2017 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3514/2017-735).

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden - so weit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt - nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

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

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

zu §2(2) – zulässige Nutzungen

Nutzungen

Aufgrund der Ausweisung als „Allgemeines Wohnen“ ist im Bebauungsplanbereich „Schreiner“ grundsätzlich in erster Linie eine Wohnnutzung zulässig. Andere, gem. §30(1)2 StROG 2010 zulässige Nutzungen sind jedoch dementsprechend möglich, wenn diese keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursachen, wie etwa Büros. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Randzone des Hauptortes und dem damit reduzierten Verkehrsaufkommen, sind Geschäfte mit Laufkundschaften, also ein regelmäßiges Erscheinen von Gästen, nicht zulässig.

Auszug aus dem §30(1) StROG 2010:

2. *allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen; [...]*“

Der bestehende Bau im Bebauungsplangebiet entstand noch in der bereits erwähnten Zeit, in welcher es noch einen Gestaltungsbeirat gab. Das Bestandsobjekt wurde/wird im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellt, ist jedoch als Bestand von der Verordnung ausgenommen um dem rechtmäßigen Bestand nicht zu widersprechen. Bei etwaigen Um- und Zubauarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen sind jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und auch umzusetzen.

zu §3 – Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

Im südlichen Bereich entlang der bestehenden Gemeindestraße wurde von der Gemeinde bereits eine Abtretung zur möglichen Verbreiterung der Straße durchgeführt.

Straßen-
fluchtlinie

Baugrenzlinien werden in notwendigen Bereichen festgelegt (Abstände zu angrenzenden Bestandsgebäuden und zur Schaffung von durchgehenden Grünzonen bzw. Freiflächen, Sicherstellung), um eine gewisse Planungsfreiheit zu gewährleisten. Auch ist die Situierung von Gebäuden in Straßennähe umzusetzen, als in den hinteren Grundstücksbereichen.

Baugrenz-
linien

Im Sinne des §4 Z.10 BauG wird des Weiteren festgelegt, dass die verordneten Baugrenzlinien für unterirdische Gebäude, untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft sowie ein Nebengebäude je Grundstücksfläche gem. §21(1)2 BauG nicht gelten, womit ermöglicht werden soll, dass z.B.:

- Müllräume- oder Fahrradabstellbehausungen, etc. bis 40m²,
- Fahrradabstellplatz- oder Sitzplatzüberdachungen, etc. bis zu einer überdachten Fläche von 40m² und
- Einfriedungen, Pools, etc.

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils erforderlichen Standort errichtet werden können. Auch untergeordnete Baukörperteile, wie Balkone etc. können über die Baugrenzlinie hinausreichen.

Zu §4 - Infrastruktur

Für das innere Erschließungssystem wurde eine einheitliche Straßenbreite von 6,0m festgelegt, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über das bestehende Gemeindewegenetz. Die neue innere Erschließung ist derart geplant, dass auch eine künftige Anbindung an noch bestehende Baulandpotenziale im Westen und im Norden langfristig gesichert ist, daher auch in diesen Bereichen die Breite von 6,0m. Aufgrund der zukünftigen Bedeutung der Nord-Süd-Erschließung als Hauptachse des Potenzialgebietes, wird diese als Haupteerschließung definiert. Zur Vermeidung von zu breiten, versiegelten Flächen wird die Breite von Grundstückszufahrten begrenzt.

innere
Erschließung

Zur Sicherstellung eines ungehinderten Verkehrsflusses ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen, um ein rückwärts Ausparken von Kraftfahrzeugen zu vermeiden. Toranlagen sind nur dann zulässig, wenn das Parken von Autos außerhalb dieser am eigenen Grund möglich ist. Dies dient zur Sicherung der Verkehrssicherheit.

KFZ-
Abstellplätze

Das Wegesystem soll primär der Aufschließung des Areals dienen, KFZ-Abstellflächen sind auf den jeweiligen Bauparzellen zu planen. Für die Anzahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzverordnung laut Gemeindeverordnung.

Zu §5 –Vorgaben für die Bebauung

Um ein homogenes Bebauungsbild des Siedlungsgebietes zu wahren, wurde versucht die Bebauungsweisen auf ein vernünftiges Maß einzugrenzen (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder max. 2 Vollgeschoße mit nicht ausbaufähigem Dachboden). Die Wahlmöglichkeit der Geschoßzahlen unter Einbeziehung der Gebäude- bzw. Gesamthöhen soll eine größere Gestaltungsvielfalt bei ähnlicher Silhouetten- bzw. Baukörperwirkung ermöglichen. Höhere Geschoßzahlen finden keine Entsprechung in der bestehenden Siedlungsstruktur und würden damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Geschoße

Die Ausbildung von einfachen, lang gestreckten Baukörpern entspricht eher den traditionellen Bauweisen und somit der umgebenen Siedlungsstruktur ist deshalb auch zu forcieren.

Proportionen

Auch die Festlegung von Höhenentwicklung und Dachformen von Gebäuden stellt eine Fortsetzung der bestehenden Gebäudestruktur dar. Die Wahlmöglichkeit der Geschosshöhen unter Einbeziehung der Gesamthöhe soll eine größere Gestaltungsvielfalt bei ähnlicher Silhouetten- bzw. Baukörperwirkung ermöglichen. Höhen Geschosshöhen finden keine Entsprechung in der bestehenden Besiedlungsstruktur und würden somit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Höhe und
Dach

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.

Aufgrund der Vorgaben des steirischen Baugesetzes zum Errichten von PV-Anlagen auf Dächern ist eine Vorgabe bezüglich der Gestaltung erforderlich. Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen steuern zu können, wurde die Vorgabe gewählt, dass derartige Anlagen ausschließlich auf Dächern der Hauptbaukörper, in der Neigung des Daches bzw. parallel zur Dachkante ausgeführt und zudem nicht in Kleingruppierungen am Dach verteilt angeordnet werden dürfen.

PV-Anlagen

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten. Weiße, zu helle Farbtöne sind aufgrund der Intensivität ausgeschlossen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sind zu vermeiden.

Farbe

Zu §6 –Freiflächen

Es ist ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation zu legen. Freiterrassen sind daher nicht in Form von künstlich aufgeschütteten Hügeln auszuführen, Gebäude bzw. deren Übergänge sind an das natürliche Gelände anzupassen. Geländeänderungen dürfen maximal 1,0 m betragen und sind in geböschter oder abgetreppter (terrassierter) Form auszuführen.

Gelände-
veränderungen

Steinschichtungen, zu hohe Niveauveränderungen in einer durchgehenden Fläche und Hügeln vor Terrassen würden sich nachteilig auf eine derartige Einbindung auswirken und sind deshalb unzulässig, bzw. wurde dazu eine Beschränkung der durchgängigen Länge für Stützbauwerke festgelegt

Die Fixierung der max. Höhe von Einfriedungen bzw. Heckenbepflanzungen mit 1,50m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen, was bei einer größeren Höhe (über Augenhöhe) nicht mehr der Fall wäre. Auch würde 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, womit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Beton etc.) dürfen nicht über 1,00m hoch ausgeführt werden, da eine größere Höhe einen zu massiv wirkenden, nachteiligen Eindruck auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen würde. Die Ausführung von Einfriedungen über 1,00m hat daher in kombinierter, gegliederter Ausführung zu erfolgen.

Flächen sollen grundsätzlich so wenig wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätzen sollen - wenn möglich - eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden. Um die Versiegelung zu begrenzen wird ein Versiegelungsgrad gem. BauG §8 von 30% der unbebauten Fläche festgelegt,

Versiegelung

Im Bereich des Bebauungsplanareales wurden umfangreiche Grünräume festgelegt, wobei Ausnahmen für infrastrukturelle Einrichtungen möglich sind. Im östlichen Bereich unter anderem als Schutz vor etwaigen Nachbarkonflikten.

Grünräume

Um die im näheren Umfeld bestehende Durchgrünung des Siedlungsbereiches fortzusetzen wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei werden neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und die Weiterführung der örtlichen Flora sicherzustellen.

Bepflanzung

Entlang der Wege wurde, um eine generelle Grundbegrünung des Straßenraumes sicherzustellen und zur Bildung eines Sichtschutzes, die verpflichtende Pflanzung und Erhaltung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im Rechtsplan dargestellte Positionen als grobe Standortfestlegung anzusehen sind bzw. Abweichungen / Verschiebungen zulässig sind, sofern die Zielsetzung einer Durchgrünung erfüllt ist.

Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Beurteilung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimierte Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über das gesamte Baugebiet der Fall wäre.

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann aber dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein

Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF., den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz sowie den Bebauungsplan 17.01 "Schreiner" lt. Gemeinderatsbeschluss vom 22/01/2013.

Städtebauliche Zielsetzung und 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 Siedlungs- und Gebäudestruktur von Gamlitz
- b) Erschließung 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 möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte | Straßen etc. und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).
- f) Festlegung einer durchgehenden Siedlungsbegrünung

BEILAGEN

→ **Oberflächenentwässerungskonzept** | verfasst von InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau

MARKUS WRATSCHKO

Josef Krainer Allee 149
8462 Gamlitz

Obervogau, am 16.03.2022

Bearbeiter: Gogg

T:\2022\p22013_OFW-Konzept_Wratschko\B1 Konzept\p22013_OFW Wratschko_Stellungnahme.docx

Betreff: OFW Konzept - Bebauung Wratschko

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf die Oberflächenentwässerungsanlage des Bauvorhabens Bebauung Wratschko, in der Gemeinde Gamlitz möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Das derzeitige Bebauungskonzept umfasst die Errichtung von sieben Einfamilienhäusern und einem bestehenden Einfamilienhaus samt der dazugehörigen Fahr-, Geh-, und Stellflächen. Das gegenständliche Konzept umfasst die Möglichkeiten zur Verbringung der Meteorwässer unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen.

Gemäß Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1 - August 2017 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zählen alle vorliegenden Dachflächen zum Flächentyp F1 und die Verkehrsflächen aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung zum Flächentyp F2. Für Flächen vom Typ F1 sind keine besonderen Maßnahmen bei der Versickerung erforderlich, beim Flächentyp F2 ist für die ordnungsgemäße Versickerung eine Rasenmulde notwendig.

Gemäß Bodenkarte eBOD des Ministeriums für ein Lebenswertes Österreich ist im Projektgebiet eine hohe Durchlässigkeit des vorhandenen Untergrundes zu erwarten. Somit ist eine örtliche Versickerung im Projektgebiet im Sinne des Leitfadens Oberflächenentwässerung eindeutig anzustreben.

Die Geländeoberkante im Projektgebiet befindet sich gemäß GIS Steiermark zwischen 277,6 müA und 282,6 müA. Gemäß ÖNORM B 2506-1 muss zwischen dem tiefsten Punkt der Sickeranlage bis zum höchsten maßgeblichen Grundwasserstand min. 1 m gewachsener Boden verbleiben. Aufgrund der Lage des Projektgebietes und den geplanten Aushubtiefen ist für die geplanten Maßnahmen die Beeinflussung des Grundwassers nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden, sowie künftigen Bebauung wurden alle Anlagenteile auf ein 10-jährliches Regenereignis dimensioniert. Die Berechnung erfolgte anhand des ÖWAV-RB 35 bzw. 45 aufbauend auf den Berechnungsgitterpunkt 5964 (lt. ehyl, BMLRT), welcher sich rund 1 km nordwestlich des Projektgebietes befindet.

1. Dachflächen

Für die Verbringung der Dachwässer sind Sickerschächte vorgesehen. Für die Berechnung wurde lt. der österreichischen Bodenkarte E-Bod ein k_f -Wert von $1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ für das gegenständliche Projektgebiet angenommen. Vor Baubeginn ist die Sickerfähigkeit des Bodens zu verifizieren.

Für die geplanten Wohnhäusern wurden die versiegelten Flächen, lt. folgender Tabelle, angenommen. Dadurch wurden die erforderlichen Bemessungsgrößen errechnet:

Geplanter Haustyp	Versiegelte Fläche	Sickerschächte	Mindestens erforderliche Einstautiefe
Einfamilienhaus Wratschko	310 m ² (175m ² Dachfläche+95m ² Dachfläche extensiv begrünt+40m ² Carport)	2 Schächte Ø 2,50m	1,75 m
Einfamilienhaus neu (Annahme)	220 m ² (180m ² Dachfläche extensiv begrünt+40m ² Carport)	1 Schacht Ø 2,5 m	1,25 m

Das bestehende Gebäude wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da bereits ein Sickerschacht inkl. einer Ableitung in den Gamlitzbach vorhanden ist.

2. Verkehrsflächen

Die angedachten Verkehrsflächen wurden gemäß dem beiliegenden Plan in zwei Bereiche unterteilt:

2.1. Verkehrsfläche Ost-West:

Für die Versickerung der Straßenwässer der in Ost-West verlaufenden Straßen und den angenommen Hauszufahrten sind Mulden mit 0,30 m Tiefe vorgesehen. Für die Straße wurde eine Asphaltbreite von 4,0m angenommen.

Für die Rasenmulden wurden die angrenzenden Flächen entlang der Straße, wie folgt vorgesehen.

Rasenmulde Nr.	Mindestens erforderliches Retentionsvolumen	Länge	Breite	Höhe	Bereich
SM I	27,5m ³	107m	1,30m	0,40m	Zufahrtstraße Ost-West
SM II	1,8m ³	6m	1,40m	0,40m	Hauszufahrten
SM III	2,5m ³	8m	1,40m	0,40m	Hauszufahrt Wratschko

2.2. Verkehrsfläche Nord-Süd:

Für die Entwässerung der in Nord-Süd verlaufenden Straße ist aufgrund der Gefälleverhältnisse eine Versickerung über Rasenmulden nicht zielführend. Für die Entwässerung dieser Straße ist eine gedrosselte und mechanisch gereinigte Einleitung der Straßenwässer in den Gamlitzbach ratsamer.

Für die Berechnung wurde die Straße mit einer Asphaltbreite von 4,0m, sowie die bestehende Hauszufahrt mit einer Gesamtfläche von 382,8m² inkl. 10% Sicherheitserhöhung angenommen.

Der Maximalabfluss ergibt sich aus der natürlichen Abflussmenge des 1-jährlichen, 10-minütigen Regenereignis (208,33l/s*ha) und dem Abflussbeiwert, der für den Bestand (Wiese) mit $\Psi_m=0,15$ angesetzt wurde. Die sich daraus ergebende **Gesamtmenge von 1,20l/s soll auf 0,60l/s gedrosselt** in den Gamlitzbach eingeleitet werden.

Zur Entwässerung der Straße Nord-Süd sind Regenwasserkanäle mit mind. DN250 zu errichten.

Der Zulaufkanal zum Drosselschacht sollte als Stauraumkanal ausgeführt werden. Um das mind. erforderliche Retentionsvolumen von 16m³ zu erfüllen, muss dieser Kanalstrang in der Dimension DN800 eine Mindestlänge von 32lfm aufweisen.

Alternativ dazu könnten auch 2 Betonschächte DN 2500 mit einer Einstauhöhe von mind. 1,65m zur Erreichung des erforderlichen Retentionsvolumen errichtet werden.

Gemäß Regelblatt 35 ist für Flächen vom Typ 2 eine **Einleitung in ein Gewässer** möglich, wenn keine maßgebliche Erhöhung des hydraulischen Stresses im Gewässer verursacht wird, das Verhältnis Bachabfluss zur Einleitmenge >100 ergibt und eine mechanische Reinigung vorgenommen wird.

Durch die gedrosselte Einleitung in den Gamlitzbach wird keine maßgebliche Erhöhung des hydraulischen Stresses im Gewässer verursacht.

Der Durchfluss des Gamlitzbachs wird lt. Pegelmessstation der Firma SOBOS GmbH, welche sich ca. 50m östlich des Projektgebietes befindet im Mittel mit 0,1m³/s bzw. 100l/s angegeben. Die maximale Einleitmenge beträgt 1,20 l/s Somit liegt das Verhältnis des einjährigen Bemessungsereignis unter 10% des einjährigen Hochwasserabfluss des Gewässers, wodurch kein hydraulischer Stress auftritt.

Das Einzugsgebiet des Gamlitzbachs hat eine Fläche von ungefähr 19km², das Projektgebiet inklusive der zukünftigen aufzuschließenden nördlichen Grundstücke hat eine Fläche von 0,03km². Das Verhältnis Bachabfluss/Einleitmenge liegt mit einem Wert von ca. 630 weit über der Mindestanforderung von 100 gemäß ÖWAV Regelblatt 35, weswegen auf eine detaillierte Abflussberechnung des Gamlitzbachs verzichtet werden kann.

Die Straßeneinläufe müssen mit Fangkörben ausgestattet werden, um Grobmaterial zurückzuhalten. Für die mechanische Reinigung ist bei den Schächten ein Schlammfang mit mindestens 50cm Höhe als Absetzfläche für Feinmaterial vorzusehen.

Für die Einleitung in den Gamlitzbach ist ein Ansuchen um Sondernutzung des öffentlichen Wasserguts zu erstellen.

3. Zukünftige Aufschließungen:

Gemäß Bodenkarte eBOD des Ministeriums für ein Lebenswertes Österreich ist für die zukünftige Aufschließung der nördlich gelegenen Grundstücke eine geringe Durchlässigkeit des vorhandenen Untergrundes zu erwarten. Deshalb ist hier die Versickerung nicht zielführend, sodass generell die Ableitung mit vorhergehender Retention erforderlich ist.

Für diese zukünftige Aufschließung mit einer Gesamtfläche von 2ha ergibt sich aus der natürlichen Abflussmenge des 1-jährlichen, 10-minütigen Regenereignis (208,33l/s*ha) und dem Abflussbeiwert, der für den Bestand (Wiese) mit $\Psi_m=0,15$ angesetzt wurde, eine **Gesamtmenge von 62,50l/s**. Die Oberflächenwässer dieser Grundstücke können somit nur mit einer Drosselabflussmenge von maximal 62,50l/s in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden und die Drossel für die Einleitung in den Gamlitzbach wird jedenfalls anzupassen sein.

Die gegenständlichen Berechnungen stellen nur ein Konzept der möglichen Entwässerung aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse und der einschlägigen Normen- und Regelwerke unter Berücksichtigung typischer Bebauungsdichten dar. Bei Vorliegen einer detaillierten Planung ist auch die Oberflächenentwässerung dementsprechend in Einklang zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen,

InfraTechno GmbH
Handelszentrum 5, 8472 Obervogau
Tel. 0452 72 14 36
www.infratechno.at

Ing. Wolfgang Stangl

InfraTechno GmbH

Beilagen: Lageplan und Schnitte M 1:500, M 1:20
 Berechnungsblätter

SICKERMULDEN UND -BECKEN, RASENFLÄCHE SM I

v02.17

Projektbezeichnung:	P22013_OFW Wratschko		
Bearbeiter:	Claudia Gogg		
Bemerkungen:	Konzept Verkehrsflächen und Parkplätze	SM I	

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Grünflächen ohne wirksame Versickerungsflächen			0,0 m²
Teilfläche 2	Straße und Zufahrten	0,90	602,8 m²	542,5 m²
Teilfläche 3				0,0 m²
Teilfläche 4				0,0 m²
Teilfläche 5				0,0 m²
Teilfläche 6				0,0 m²
Teilfläche 7				0,0 m²
Teilfläche 8				0,0 m²
Teilfläche 9				0,0 m²
Teilfläche 10				0,0 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			602,8 m²	542,5 m²

Sickerfähigkeit des Bodenfilters	k_f	1,E-05 m/s
Zuschlagsfaktor	f_z	1,0
Sicherheitsbeiwert	β	1,0
wirksame Sickerfläche / Versickerungsfläche	A_s	107,0 m²
Entwässerungsfläche / Einzugsfläche	A_{red}	542,5 m²
abflusswirksame berechnete Gesamtfläche	A_{ent}	649,5 m²

Berechnung Retentionsvolumen						
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit A		Jährlichkeit B		Jährlichkeit C	
	Prüfung der Entleerungszeit		Bemessungsjährlichkeit		Überflutungsprüfung	
Jährlichkeit	1		5		10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]
0 min	0,00	-	0,00	-	0,00	-
5 min	8,40	5,3	12,60	7,9	14,50	9,2
10 min	12,50	7,8	19,40	12,1	23,00	14,4
15 min	15,10	9,3	23,80	14,8	28,40	17,7
20 min	16,90	10,3	26,80	16,5	32,00	19,8
30 min	19,10	11,4	31,10	18,8	37,20	22,7
45 min	21,10	12,2	35,10	20,7	42,00	25,0
60 min	23,00	12,9	37,60	21,6	44,80	26,1
90 min	25,90	13,8	41,20	22,5	48,70	27,1
2 h	28,30	14,4	43,90	22,9	51,60	27,5
3 h	32,00	14,8	48,10	22,8	56,10	27,4
4 h	34,40	14,3	52,00	22,5	60,30	27,1
6 h	38,00	12,6	58,70	21,3	68,40	26,4
9 h	42,10	9,3	67,50	18,6	78,60	24,0
12 h	45,60	5,5	74,80	14,9	86,90	20,3
18 h	53,00	-	87,40	6,2	99,80	10,7
1 d	60,50	-	98,90	-	115,30	2,7
2 d	72,20	-	117,40	-	136,90	-
3 d	79,60	-	128,00	-	149,30	-
4 d	86,20	-	136,10	-	158,20	-
5 d	91,50	-	142,60	-	165,60	-
6 d	96,40	-	148,20	-	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG						
Jährlichkeit	Jährlichkeit 1		Jährlichkeit 5		Jährlichkeit 10	
k_{fu}/k_f	0,50		0,70		0,75	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	14,8 m³		22,9 m³		27,5 m³	
Einstauhöhe [m]	0,14 m		0,21 m		0,26 m	
Maßgebliches Regenereignis	3 h	32 l/m²	2 h	44 l/m²	2 h	52 l/m²
Sickermenge bez. auf As & kf	1,11 l/s					
Tagesmenge bez. auf As & kf	96 m³/d					
Abflussmenge bez. auf ehyd und n=1	33 m³/d					
Entleerungszeit	7,36 h OK		8,15 h		9,14 h	

SICKERMULDEN UND -BECKEN, RASENFLÄCHE

SM II

v02.17

Projektbezeichnung:	P22013_OFW Wratschko		
Bearbeiter:	Claudia Gogg		
Bemerkungen:	Konzept Verkehrsflächen und Parkplätze	SM II	

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Grünflächen ohne wirksame Versickerungsflächen			0,0 m²
Teilfläche 2	Zufahrt Annahme	0,90	39,6 m²	35,6 m²
Teilfläche 3				0,0 m²
Teilfläche 4				0,0 m²
Teilfläche 5				0,0 m²
Teilfläche 6				0,0 m²
Teilfläche 7				0,0 m²
Teilfläche 8				0,0 m²
Teilfläche 9				0,0 m²
Teilfläche 10				0,0 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			39,6 m²	35,6 m²

Sickerfähigkeit des Bodenfilters	k_f	1,E-05 m/s
Zuschlagsfaktor	f_z	1,0
Sicherheitsbeiwert	β	1,0
wirksame Sickerfläche / Versickerungsfläche	A_s	6,6 m²
Entwässerungsfläche / Einzugsfläche	A_{red}	35,6 m²
abflusswirksame berechnete Gesamtfläche	A_{ent}	42,2 m²

Berechnung Retentionsvolumen						
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit A		Jährlichkeit B		Jährlichkeit C	
	Prüfung der Entleerungszeit		Bemessungsjährlichkeit		Überflutungsprüfung	
Jährlichkeit	1		5		10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speichervolumen V_s [m³]
0 min	0,00	-	0,00	-	0,00	-
5 min	8,40	0,3	12,60	0,5	14,50	0,6
10 min	12,50	0,5	19,40	0,8	23,00	0,9
15 min	15,10	0,6	23,80	1,0	28,40	1,2
20 min	16,90	0,7	26,80	1,1	32,00	1,3
30 min	19,10	0,7	31,10	1,2	37,20	1,5
45 min	21,10	0,8	35,10	1,4	42,00	1,6
60 min	23,00	0,8	37,60	1,4	44,80	1,7
90 min	25,90	0,9	41,20	1,5	48,70	1,8
2 h	28,30	0,9	43,90	1,5	51,60	1,8
3 h	32,00	1,0	48,10	1,5	56,10	1,8
4 h	34,40	1,0	52,00	1,5	60,30	1,8
6 h	38,00	0,9	58,70	1,4	68,40	1,8
9 h	42,10	0,7	67,50	1,3	78,60	1,6
12 h	45,60	0,4	74,80	1,1	86,90	1,4
18 h	53,00	0,0	87,40	0,6	99,80	0,9
1 d	60,50	-	98,90	0,0	115,30	0,4
2 d	72,20	-	117,40	-	136,90	-
3 d	79,60	-	128,00	-	149,30	-
4 d	86,20	-	136,10	-	158,20	-
5 d	91,50	-	142,60	-	165,60	-
6 d	96,40	-	148,20	-	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG					
Jährlichkeit	Jährlichkeit 1		Jährlichkeit 5		Jährlichkeit 10
k_{fu}/k_f	0,50		0,70		0,75
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	1,0 m³		1,5 m³		1,8 m³
Einstauhöhe [m]	0,15 m		0,23 m		0,27 m
Maßgebliches Regenereignis	3 h	32 l/m²	3 h	48 l/m²	3 h 56 l/m²
Sickermenge bez. auf A_s & k_f	0,07 l/s				
Tagesmenge bez. auf A_s & k_f	6 m³/d				
Abflussmenge bez. auf ehyd und $n=1$	2 m³/d				
Entleerungszeit	7,92 h OK		8,73 h		9,77 h

SICKERMULDEN UND -BECKEN, RASENFLÄCHE

SM III

v02.17

Projektbezeichnung:	P22013_OFW Wratschko		
Bearbeiter:	Claudia Gogg		
Bemerkungen:	Konzept Verkehrsflächen und Parkplätze	SM III	

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Grünflächen ohne wirksame Versickerungsflächen			0,0 m²
Teilfläche 2	Zufahrt Wratschko	0,90	55,0 m²	49,5 m²
Teilfläche 3				0,0 m²
Teilfläche 4				0,0 m²
Teilfläche 5				0,0 m²
Teilfläche 6				0,0 m²
Teilfläche 7				0,0 m²
Teilfläche 8				0,0 m²
Teilfläche 9				0,0 m²
Teilfläche 10				0,0 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			55,0 m²	49,5 m²

Sickerfähigkeit des Bodenfilters	k_f	1,E-05 m/s
Zuschlagsfaktor	f_z	1,0
Sicherheitsbeiwert	β	1,0
wirksame Sickerfläche / Versickerungsfläche	A_s	8,8 m²
Entwässerungsfläche / Einzugsfläche	A_{red}	49,5 m²
abflusswirksame berechnete Gesamtfläche	A_{ent}	58,3 m²

Berechnung Retentionsvolumen						
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit A		Jährlichkeit B		Jährlichkeit C	
	Prüfung der Entleerungszeit		Bemessungsjährlichkeit		Überflutungsprüfung	
Jährlichkeit	1		5		10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen V_s [m³]	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen V_s [m³]
0 min	0,00	-	0,00	-	0,00	-
5 min	8,40	0,5	12,60	0,7	14,50	0,8
10 min	12,50	0,7	19,40	1,1	23,00	1,3
15 min	15,10	0,8	23,80	1,3	28,40	1,6
20 min	16,90	0,9	26,80	1,5	32,00	1,8
30 min	19,10	1,0	31,10	1,7	37,20	2,0
45 min	21,10	1,1	35,10	1,9	42,00	2,3
60 min	23,00	1,2	37,60	2,0	44,80	2,4
90 min	25,90	1,3	41,20	2,1	48,70	2,5
2 h	28,30	1,3	43,90	2,1	51,60	2,5
3 h	32,00	1,4	48,10	2,1	56,10	2,5
4 h	34,40	1,3	52,00	2,1	60,30	2,5
6 h	38,00	1,2	58,70	2,0	68,40	2,5
9 h	42,10	1,0	67,50	1,9	78,60	2,4
12 h	45,60	0,7	74,80	1,6	86,90	2,1
18 h	53,00	0,1	87,40	0,9	99,80	1,4
1 d	60,50	-	98,90	0,2	115,30	0,8
2 d	72,20	-	117,40	-	136,90	-
3 d	79,60	-	128,00	-	149,30	-
4 d	86,20	-	136,10	-	158,20	-
5 d	91,50	-	142,60	-	165,60	-
6 d	96,40	-	148,20	-	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG						
Jährlichkeit	Jährlichkeit 1		Jährlichkeit 5		Jährlichkeit 10	
k_{fu}/k_f	0,50		0,70		0,75	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	1,4 m³		2,1 m³		2,5 m³	
Einstauhöhe [m]	0,16 m		0,24 m		0,29 m	
Maßgebliches Regenereignis	3 h	32 l/m²	3 h	48 l/m²	3 h	56 l/m²
Sickermenge bez. auf A_s & k_f	0,09 l/s					
Tagesmenge bez. auf A_s & k_f	8 m³/d					
Abflussmenge bez. auf ehyd und $n=1$	3 m³/d					
Entleerungszeit	8,31 h OK		9,14 h		10,21 h	

Projektbezeichnung:	P22013_OFW Wratschko
Bearbeiter:	Gogg
Bemerkungen:	

Bemessung natürlicher Abfluss

Natürlicher Abfluss "unbebaut"		1 -jährlich
Fläche Einzugsgebiet	A	0,038 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Wiese (geneigt)	α_n	0,15
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,006 ha
Fläche Dächer	A	0,000 ha
mittlerer Abflussbeiwert	α_n	0,00
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,000 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	Q_{r10}	208,333 l/s*ha
Natürliche Abflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	Q	1,20 l/s

Projektbezeichnung:	P22013
Bearbeiter:	Gogg
Bemerkungen:	0

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Straße N-S	0,90	272,80 m²	245,52 m²
Teilfläche 2	Zufahrt Bestand	0,90	110,00 m²	99,00 m²
Teilfläche 3				0,00 m²
Teilfläche 4				0,00 m²
Teilfläche 5				0,00 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			382,80 m²	344,52 m²

Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		2,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	Q_D	0,60 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	q_D	17,36 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	f_z	1,15
Abminderungsfaktor	f_a	1,00

Berechnung Retentionsvolumen		
DAUER	Jährlichkeit	
	10	
	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen V_s [m³]
0 min	0,00	-
5 min.	14,50	5,5
10 min.	23,00	8,7
15 min.	28,40	10,6
20 min.	32,00	11,9
30 min.	37,20	13,5
45 min.	42,00	14,8
60 min.	44,80	15,3
90 min.	48,70	15,6
2 h	51,60	15,5
3 h	56,10	14,8
4 h	60,30	14,0
6 h	68,40	12,2
9 h	78,60	8,9
12 h	86,90	4,7
18 h	99,80	-
1 d	115,30	-
2 d	136,90	-
3 d	149,30	-
4 d	158,20	-
5 d	165,60	-
6 d	171,50	-

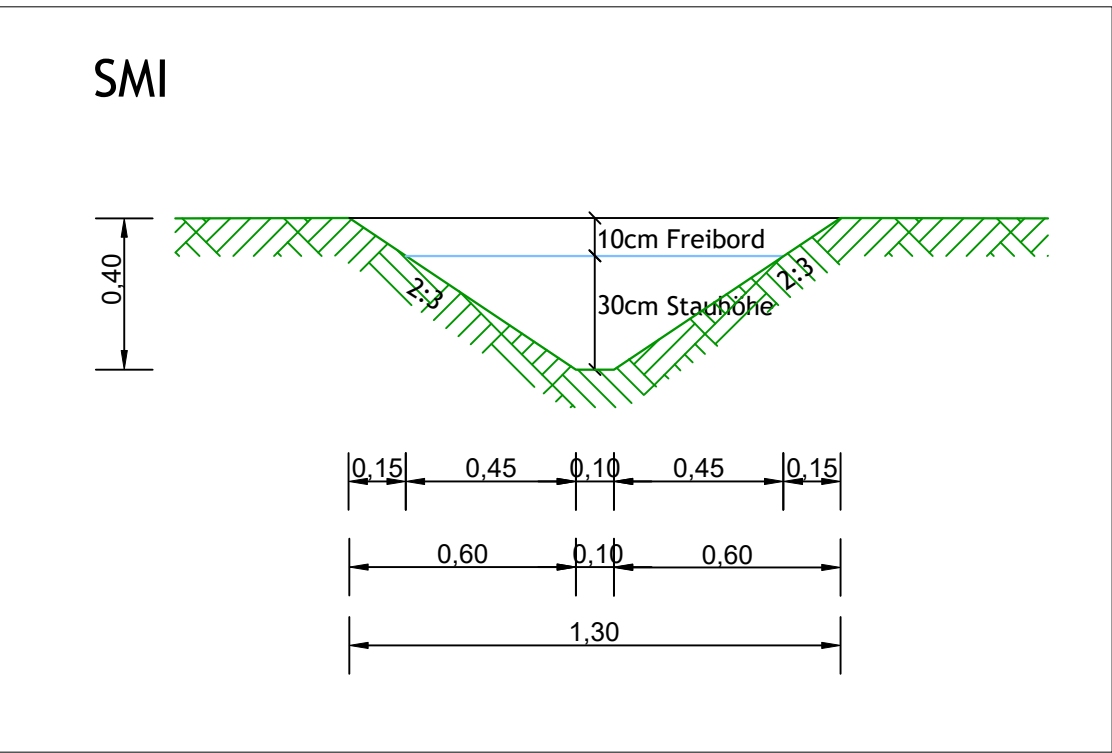
ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	16 m³	
Maßgebliches Regenereignis	90 min.	48,70 l/m²

Projektbezeichnung:	P22013_OFW Wratschko
Bearbeiter:	Gogg
Bemerkungen:	

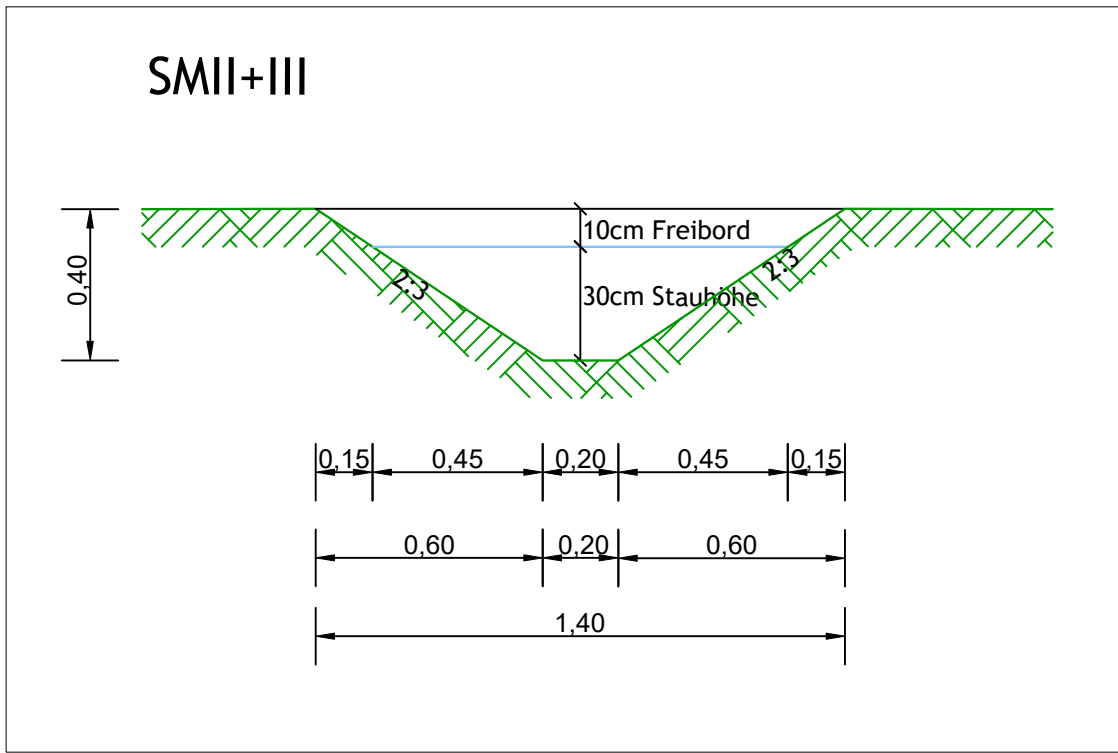
Bemessung natürlicher Abfluss

Natürlicher Abfluss "unbebaut"		1 -jährlich
Fläche Einzugsgebiet	A	2,000 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Wiese (geneigt)	α_n	0,15
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,300 ha
Fläche Dächer	A	0,000 ha
mittlerer Abflussbeiwert	α_n	0,00
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,000 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	Q_{r10}	208,333 l/s*ha
Natürliche Abflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	Q	62,50 l/s

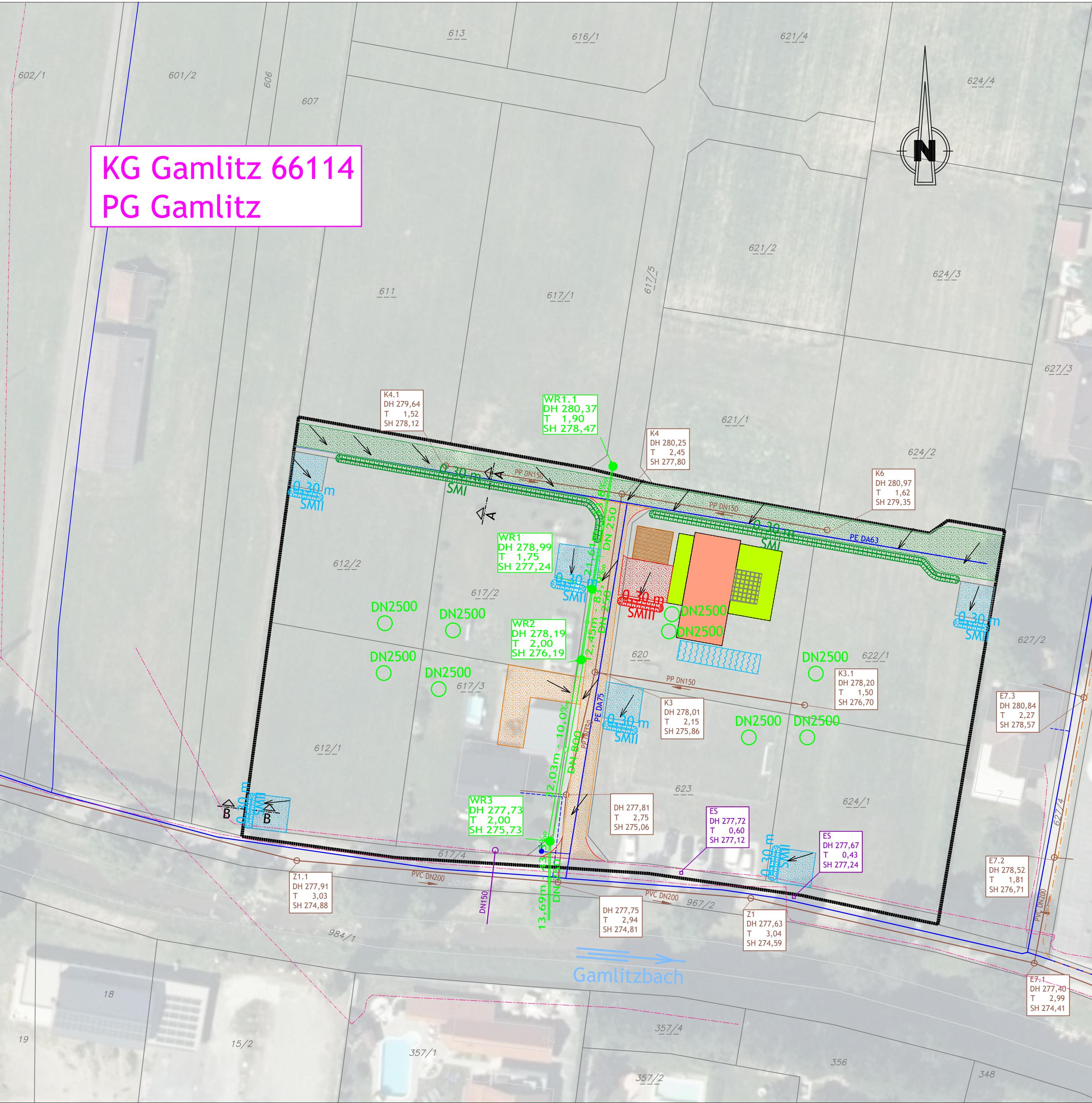
Schnitt A-A M 1:20



Schnitt B-B M 1:20



LAGEPLAN M 1:500



Legende

- SMI Verkehrsflächen
- SMI Versickerungsfläche
- SMII Verkehrsflächen
- SMII Versickerungsfläche
- SMIII Verkehrsflächen
- SMIII Versickerungsfläche
- Versickerungsfläche Kanal
- Sickerschacht geplant
- Regenwasserkanal geplant
- Regenwasserkanal Bestand
- Gebäude Dachflächen geplant
- Gebäude Dachflächen begrünt geplant
- Planungsbereich
- Carports geplant
- Terrasse geplant
- Pool geplant

0	16.03.2022	Konzept	GOGG	STA
Rev	Datum	Beschreibung	gezeichnet	geprüft

Markus Wratschko

Josef Krainer Allee 149, 8462 Gamlitz

Oberflächenentwässerung

Wratschko

KONZEPT

Lageplan,
Schnitte

InfraTechno GmbH

Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft

Handelszentrum 5
8472 Obervogau
office@infrotechno.at



Tel: 03453 / 21436
Fax: 03453 / 21436 19
www.infrotechno.at

GZ:

22013

Ausfertigung:

2

Maßstab:

1:500, 1:20

Plannummer:

22013-001

Datei:

T:\2022\22013_OFW-Konzept_Wratschko\01_Konzept\22013_OFW-Konzept_Wratschko



ANHANG

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen des, in der Zeit vom 01/06/2022 bis 29/07/2022, durchgeführten Auflageverfahren 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 - Abteilung 13	X		Begründung der Voraussetzung für die „Bebauungsplanänderung“	✓			



An das
Marktgemeindeamt Gamlitz
z. Hd. Hrn. Bgm. Partl
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 01/09/2022

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

Sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen des in der Zeit vom 12/05/2022 bis 27/05/2022 durchgeführten Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, welche im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Zu jedem Einwendungspunkt wird des Weiteren eine Stellungnahme bzw. empfohlene Behandlung aus Sicht der örtlichen Raumplanung angeführt.

1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13

Einwendung vom 30/06/22 | GZ.: ABT13-493934/2022-3

Kurzfassung / Zusammenfassung der wesentlichsten Einwendungspunkte:

→ Begründung der Voraussetzung für die „Bebauungsplanänderung

Stellungnahme | Empfohlene Behandlung:

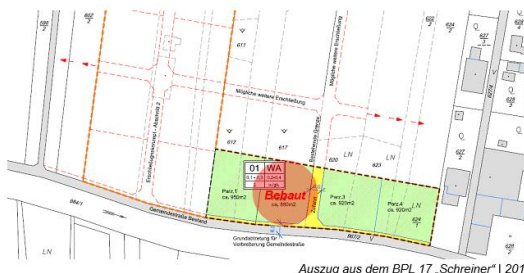
Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung **zur Gänze berücksichtigt werden**.

Berücksichtigung

→ **Begründung der Voraussetzung für die „Bebauungsplanänderung“** **zur Gänze**

Die Erläuterungen wurden betreffend der geänderten Planungsvoraussetzungen folgt angepasst:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 17 „Schreiner“ wurde vom Gemeinderat am 22/01/2013, im Sinne einer Entwicklung von Innen nach Außen, als erste Stufe der Entwicklung für das zentral liegende und sehr gut für eine Wohnbebauung geeignete Areal beschlossen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde die vorgesehene, weitere Entwicklung des Areals bereits dokumentiert. Mittlerweile wurde eines der 4 Grundstück bebaut.



Da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung in der Gemeinde ein Gestaltungsbeirat installiert war, welcher jedes Projekt im Gemeindegebiet hinsichtlich der Vorgaben gem. §43(4) BauG– Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beurteilt und eine Baubewilligung erst nach einer positiven Stellungnahme dieses Beirates erteilt werden konnte, wurden– um eine individuelle Beurteilung durch das hochqualifizierte Gremium zu ermöglichen – auf Vorgaben hinsichtlich der Baugestaltung weitgehend verzichtet. Da dieses Gremium mittlerweile nicht mehr zur Verfügung steht, ist vorgesehen auch für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (1. Baureihe entlang der Straße) Vorgaben zur Baugestaltung und Baukörperausführung festzulegen, um eine Gleichbehandlung sicherzustellen.

Im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung wurde hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung bereits festgehalten, dass im Fall einer weiteren Umsetzung jedenfalls ein diesbezügliches Gesamtkonzept für das Areal zu erstellen sein wird, dieses jedoch für die erste Baureihe u.a. nicht erforderlich ist, da für diesen Teilbereich eine Entwässerung jedenfalls (u.a. durch den nahegelegenen Gamlitzbach) sichergestellt ist.

Da nunmehr eine weitere Entwicklungsstufe umgesetzt werden soll, wird/wurde entsprechend der Ausführungen im ursprünglichen BPL festgelegte Vorgangsweise nunmehr ein Konzept betreffend der Niederschlagswasserbehandlung erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass u.a. zum Schutz des Areals des ursprünglichen BPL im Bereich der Zufahrtsstraße bauliche Maßnahmen (Einlaufschächte, Staukanal, ...) erforderlich sind.

Es kann daher zusammengefasst werden, dass aus Sicht der örtlichen Raumplanung jedenfalls **geänderte Planungsvoraussetzungen** gegeben sind, da:

- durch den **Entfall des „Gestaltungsbeirates“** ausschließlich durch zusätzliche Vorgaben zur Bauwerksgestaltung (Proportion, Höhe, etc.) eine Gleichbehandlung und ein homogenes Siedlungsbild sichergestellt werden kann und
- sich im Rahmen der **Regenwasserprojektierung** gezeigt hat, dass zur Umsetzung jedenfalls bauliche Maßnahmen im Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich sind.
- Zudem ist anzumerken, dass entsprechend der Zielsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan nunmehr eine Gebietserweiterung (2. Baureihe) vorgesehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser