



ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Bebauungsplan 18 „Wagner“



Verfasser:



Zahl:

40/2014
22/12/2014

Graz, am

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

Gamlitz, am

13/02/2015

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

Bebauungsplan 18 „Wagner“



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

Erstbesprechung mit Bgm. Wratschko sowie Grundeigentümern	mehrfach	Oktober/November 2014
Vorbesprechung mit den Vertretern des Gestaltungsbeirates	mehrfach	Oktober/November 2014
Einarbeitung von Gestaltungsvorschlägen des Gestaltungsbeirates	bis	24/11/2014
Gemeinderatsbeschluss Entwurf	am	23/10/2014
Schriftliches Anhörungsverfahren (gem. StROG 2010, §40(6)2)	von	28/11/2014
	bis	15/12/2014

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind 3 fachlich zu behandelnde Einwendungen eingelangt (siehe Anhang).

Gemeinderatsbeschluss
des Bebauungsplanes am 29/12/2014

Kundmachung an der Amtstafel
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967

von

bis

Rechtskraft erlangt am

Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (A13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit: am

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung (A13) am

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Verordnung	4
B)	Grundlagen	9
C)	Allgemeine Erläuterungen	15
D)	Rechtliche Grundlage:	22
E)	Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:	22
F)	Beilagen	23
G)	Anhang	24

A) Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **29/12/2014** beschlossenen Bebauungsplan 18 „Wagner“ (*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:66114 Gamlitz

a) Grundsätzliche Feststellung

Bei den Vorgaben gem. §1 bis 4 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF., (*insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild“¹*), sowie etwaige Einschränkungen durch den Gestaltungsbeirat bzw. dem örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen

- b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan **Nr.: BPL 18/GA 14/01**, der auch Bestandteil der Verordnung (*Beilage M.: 1:1.000*) ist, Einzelheiten der Bebauung fest². Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (*Beilage Plan Nr.: BPL 18/GA 14/02, M.: 1 : 500*).

§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 das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden. In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

¹ Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43(4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen, Orts und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

² *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.*

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- c) Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (*Grst. 974*), welche westlich unmittelbar an das Bebauungsplanareal angrenzt. Zur künftig möglichen Verbreiterung dieses Weges auf 6,00m ist der dafür erforderliche Flächenanteil vom Bereich des Teilbebauungsplanes an die Gemeinde abzutreten.
- d) 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. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendehammer lt. Rechtsplan herzustellen.
- e) Zur Wahrung einer Zugangsmöglichkeit zum Steinbach (*Uferpflege, Geh- und Radweg*) ist eine Zufahrtsstraße in einer Breite von 3,50m mit Wendemöglichkeit lt. Rechtsplan vorzusehen.
- f) Von den Grundeigentümern sind - bis zur Übernahme der Straßenfläche in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtsmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.

4.2 Freiflächen

- a) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (*Niveauveränderung bis max. 0,50m*), Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- b) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150cm hoch vom Straßenniveau errichtet werden.
- c) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- d) Die Beseitigung der Niederschlagswässer, muss gem. Gutachten - erstellt von Büro Infratechno GmbH, 8471 Spielfeld - in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

Zusätzlich ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 4,5m³ und einem gedrosselten Abfluss herzustellen.

- e) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (*Rasengitterverbundsteine oder dgl.*) zu befestigen.
- f) Standorttypische Pflanzen sind zu bevorzugen.

4.3 Auflagen für Bauwerke

- a) 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*).
- b) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte und die Bebauungsweise sind im Rechtsplan Nr. BPL 18/GA 14/01 festgelegt.
- c) Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit landschaftstypischen roten, rotbraunen bzw. grauen, kleinformatigen, nicht glasierten, Deckungsmaterialien zulässig. Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachformen zulässig.
- d) Folgende max. Geschoßanzahlen und Dachneigungen sind im Bebauungsplanbereich zulässig:
 - 1. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigung 46°-48°
 - 2. Zwei Vollgeschoße mit nicht ausbaufähigem Dachboden, Dachneigung 22°-30°
- e) Die Gebäudehöhe (*Gebäudehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95*) darf für Gebäude gem. §4.3(d)1 an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 5,00m betragen.
- f) Die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95*) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 10,0m betragen.
- g) Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist (*Seitenverhältnis Breite|Länge mind. 1|1,3*), untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.
- h) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (*Rohdecke*) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,50m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- i) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
 - Dachdeckung und PV-Anlagen sind farblich möglichst auf einander abzustimmen.
 - Bei der Situierung der PV-Anlagen sind einfache Strukturen (z.B. *linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
 - Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständereien sind unzulässig.
- j) 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. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.*) sind bei der Fassadengestaltung zu vermeiden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (*architektonische Gestaltung*) auch die Möglichkeit einer geringfügig intensiveren Farbwahl zulässig.

§5 Erfüllung der Vorgaben

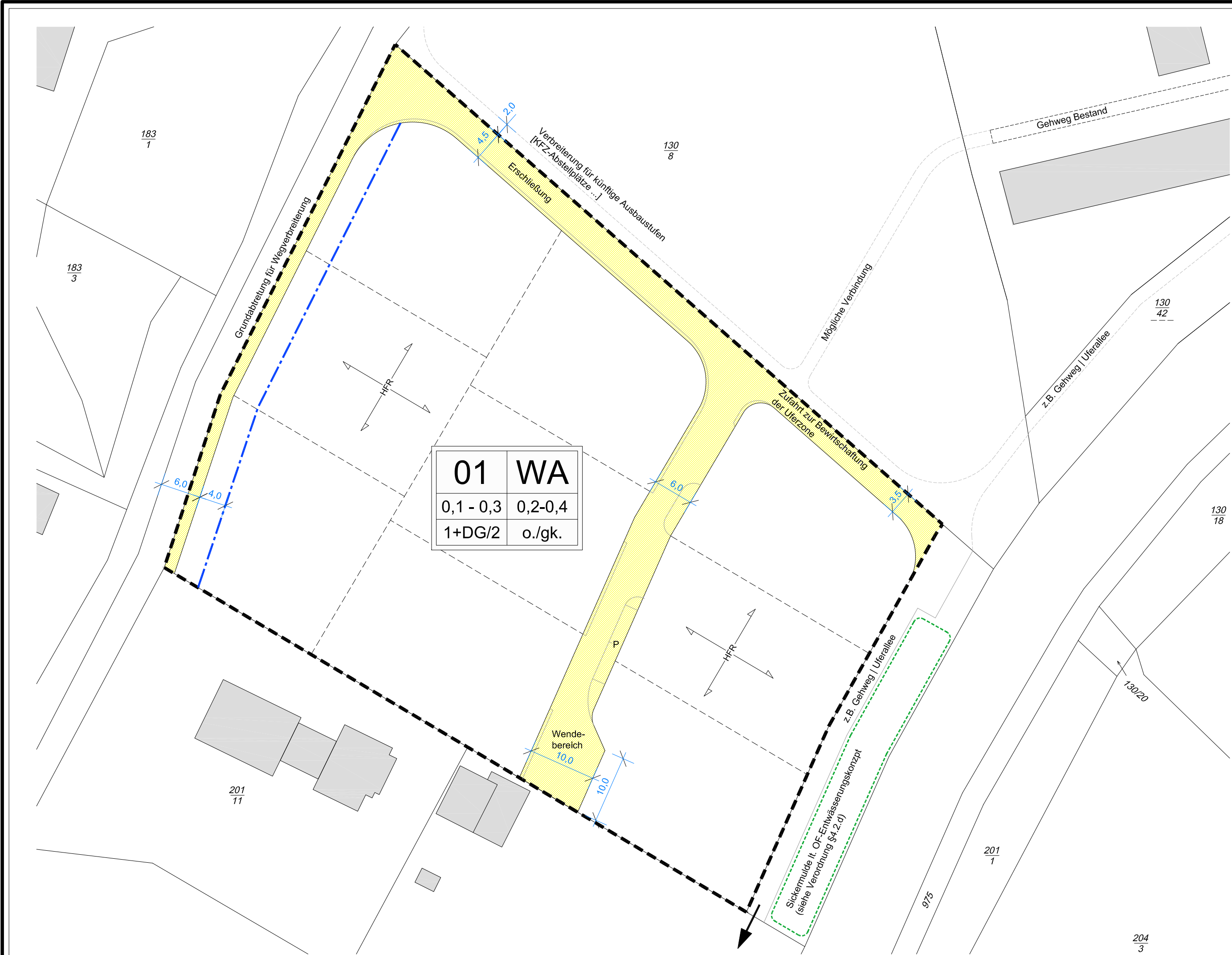
Die Einhaltung der Vorgaben gem. §§1 bis 4 der Verordnung gelten dann als erfüllt, wenn für das vorgelegte Bauvorhaben eine positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirates bzw. des örtlichen Bausachverständigen vorliegt.

§6 Inkrafttreten

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

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

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



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

LEGENDE

← HFR →

Baugrenzlinie

Hauptfirststrichtung

Planungsbereich

Neue Wegführungen

Künftige Bau- bzw. Erschließungsmöglichkeiten

Bestehende Bebauungen

Vorgeschlagene Parzellierung im BPL

Verschiebbare Parzellengrenzen

individuelle Anpassung möglich

Grundgrenzen lt. DKM

Zone des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl
siehe Verordnung §4.3.d

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

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR
WA
KG
DO

o. offen

gk. gekuppelt

g. geschlossen



krasser
architektur **krasser**

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. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz
Bauungsplan 18 "Wagner"

Rechtsplan

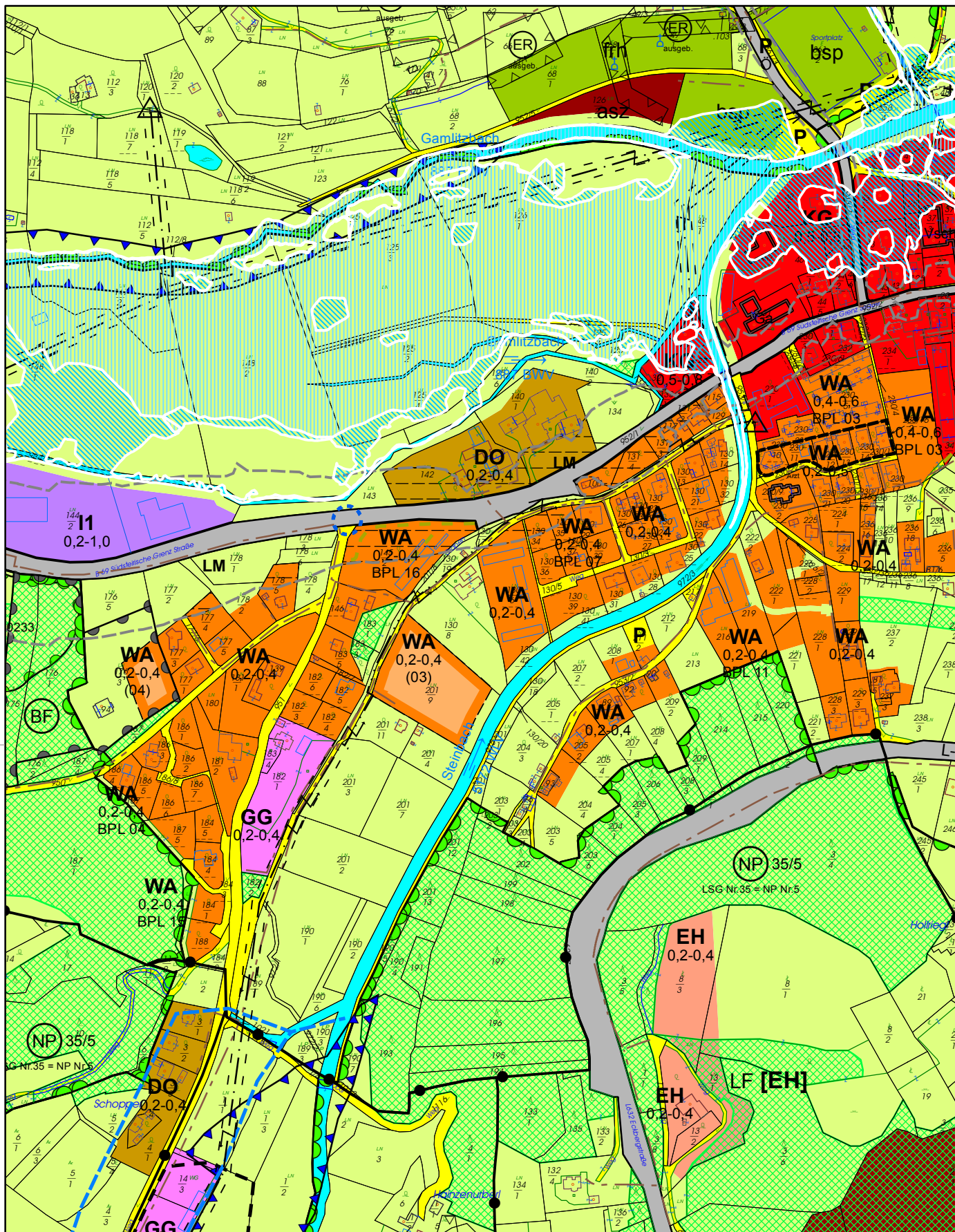
Plan Nr.: BPL 18/GA 14/01

Datum: 22/12/2014

Maßstab: Lageplan 1:500

B) Grundlagen

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



Nachträgliche HQ-Linien Gamlitzbach lt. Bekanntgabe Stmk.
Landesregierung, Abt. 14 vom 07/08/2012

HQ 30 HQ 100 HQ 300

Endbeschluss vom 26/06/2012

Genehmigung Stmk. LR / FA13B am 02/07/2012; GZ.: FA13B-10.10-G33/2012-122

Marktgemeinde Gamlitz

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.0

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010

Graz, am 29.9.2014 Maßstab 1:5.000



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser



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



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

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 660 Leibnitz
Katastralgemeinde 66114 Gamlitz

Grundstücke:

Nr.

201/9 Einlage (EZ): 38
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 8301 m²
 Adresse: -
201/11 Einlage (EZ): 350
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 2068 m²
 Adresse: Am Alten Sportplatz 146
201/4 Einlage (EZ): 350
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 2300 m²
 Adresse: -
974 Einlage (EZ): 50000
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 4918 m²
 Adresse: -
130/8 Einlage (EZ): 272
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 5853 m²
 Adresse: Am Alten Sportplatz 131
130/42 Einlage (EZ): 593
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 571 m²
 Adresse: -
972/3 Einlage (EZ): 50001
 Katastralgemeinde der EZ: 66114 Gamlitz
 Fläche: 12164 m²
 Adresse: -

Gesamtfläche: 36175 m²

----- Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR
38	5 ANTEIL: 1/1 Markus Wagner GEB: 1981-02-16 ADR: Marktplatz 37, Gamlitz 8462
272	6 ANTEIL: 1/2 Peter Neumann GEB: 1951-03-31 ADR: Gamlitz 131 8462
	7 ANTEIL: 1/2 Gabriele Neumann GEB: 1952-06-08 ADR: Gamlitz 131 8462
350	3 ANTEIL: 1/1

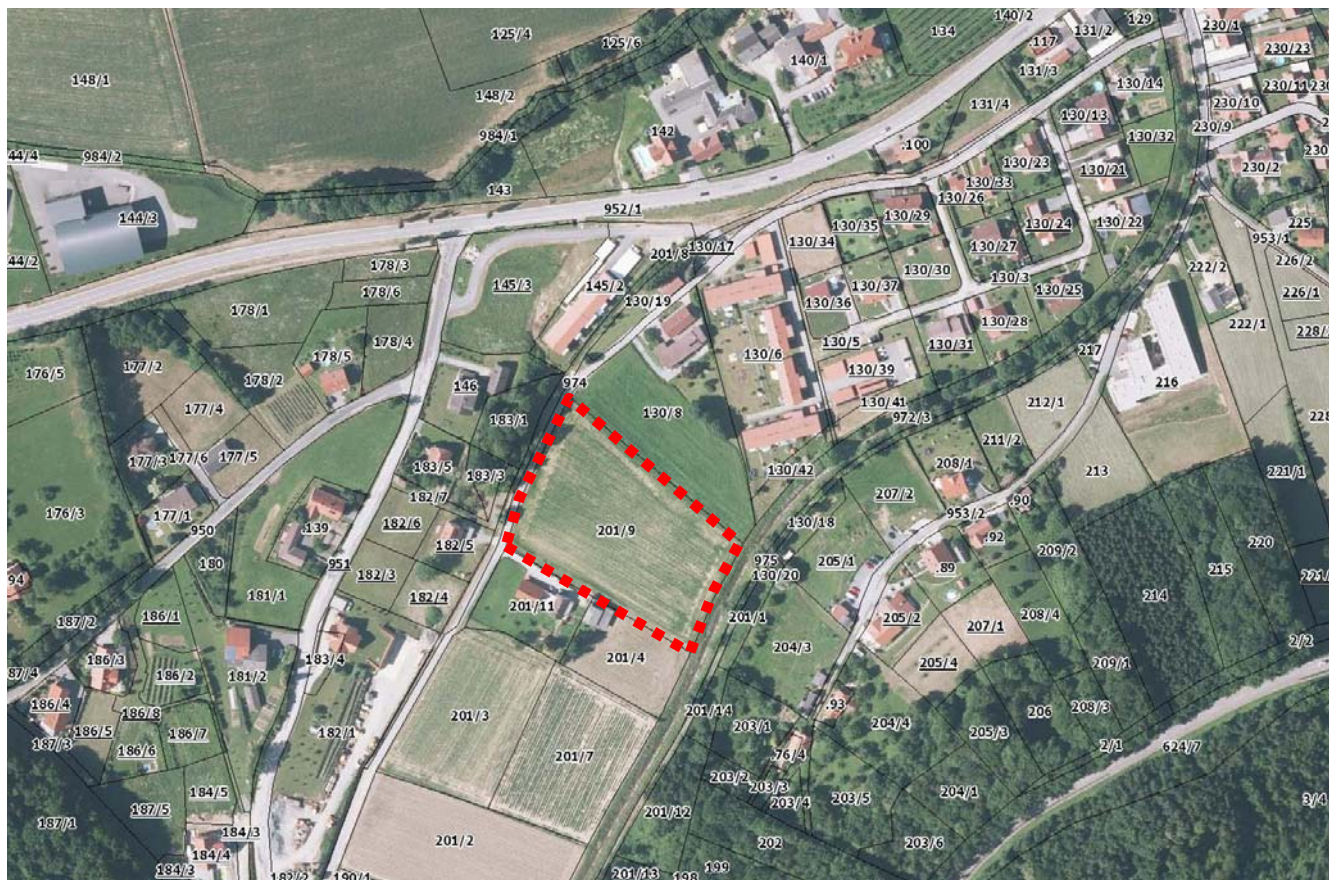
Eva-Maria Lanzl
 GEB: 1986-11-16 ADR: Eckberg 60, Gamlitz 8462

593 3 ANTEIL: 1/1
 GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und
 Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120t)
 ADR: Plüddemanng. 107, Graz 8042

50000 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
 ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz 8462

50001 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Gewässer)
 ADR: Landeshauptmann von Steiermark als Verwalter des öffentlichen
 Wassergutes, Landhaus 8010

Übersicht :



LAGE: Gemeinde: Gamlitz
KG. 66114 Gamlitz
Grst.Nr.: 201/9
EZ 38
Markus Wagner | Marktplatz 37 | Gamlitz 8462
Das Grundstück wurde mittlerweile von der Gemeinde erworben.

GESAMTFLÄCHE:	ca.	8.300 M2
davon Bauland [L(WA)]	ca.	7.700 M2
abzüglich Erschließung, Fahrbahnverbreiterung	ca.	1.100 M2
Zur Verfügung stehende Baufläche daher:	ca.	6.600 M2

C) Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Bebauungsplanbereich liegt im südwestlichen Randbereich des zentralen Ortsraumes der Marktgemeinde Gamlitz und grenzt im Westen unmittelbar an eine Gemeindestraße (*Grst. 974*). Auf Grund der regen Bautätigkeit in der Marktgemeinde Gamlitz und des hohen Standortqualität im zentralen Siedlungsraum wurden die Flächen von der Gemeinde erworben.

Beabsichtigt ist die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern auf Grundstücken in einer Größenordnung zwischen ca. 720 und 750m², die festgelegte Größenordnung entspricht auch den Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Leibnitz (*LGBL 76/2009, §2(6) => Zugrunde Legung eines Maximalwertes von 800 m² für die durchschnittliche Fläche von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser*).

Um die entsprechenden Eckpunkte bzw. Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplanes festlegen zu können, wurde im Vorfeld der in der Marktgemeinde Gamlitz zur gestalterischen Beurteilung von Bauprojekten installierte Gestaltungsbeirat mit einbezogen und wurden dessen Empfehlungen in die Verordnung zum Bebauungsplan 18 "Wagner" übernommen.

Als gemeinsame Zielsetzung konnten folgende Eckpunkte fixiert werden:

- Wesentliche Zielsetzung ist eine harmonische Einbindung – sowohl des Erschließungssystems, als auch der neuen Baukörper – in das natürliche Gelände, wie auch in die Umgebungsstruktur.
- Ziel ist die Schaffung von möglichst klaren, einfachen und lang gestreckten Baukörpern, mit einer eindeutigen Richtung.
- Zulässigkeit von durchmischten Geschossformen unter einer Einhaltung der Satteldachpflicht und Abstimmung der Gesamthöhen.

Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

Der öffentliche Kanal (*Abwasserverband Leibnitzer Feld Süd*) verläuft entlang des Aufschließungsgebietes in der Gemeindestraße (*Grst. 974*)

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Netz der E-Steiermark 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 die Beurteilung der Sickerfähigkeit des bestehenden Untergrundes wurde vom Büro Infratechno GmbH, 8471 Spielfeld ein Gutachten erstellt (*siehe Beilagen*).

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

In diesem Zusammenhang sollten auch die Abflussbedingungen des südöstlich angrenzenden Steinbaches näher untersucht werden

Mangel der Oberflächenwasserentsorgung



Wie im vorangegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, kann die Oberflächenwasserentsorgung auf Basis des Gutachtens, erstellt vom Büro Infratechno GmbH, 8471 Spielfeld als sicher gestellt beurteilt werden.

Ergänzend ist im Rahmen des Bauverfahrens sicher zu stellen, dass auf jeder Bauparzelle eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 4,5m³ sowie einem gedrosselten Ablauf hergestellt wird.

Mangel der Abwasserentsorgung



Die öffentliche Kanalisation befindet sich im direkt angrenzenden Gemeindweg.

Mangel der inneren Erschließung



Durch die Festlegung des inneren Erschließungssystems lt. Bebauungsplan ist eine sinnvolle Anbindung an das Gemeindestraßennetz sicher gestellt. Durch die Wegverbreiterung der Gemeindestraße auf 6,0m wird auch den öffentlichen Interessen der Gemeinde entsprochen. Die entsprechende Grundstücksvermessung ist gem. StROG 2010, §45(1) auch der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen (*StROG 2010, §45 „...Im Bauland dürfen grundbücherliche Teilungen von Grundstücken nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen...“*)

Bebauungsplan



Die grundsätzlichen raumplanerischen Zielsetzungen (*Parzellierung, Erschließung etc.*) sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt und berücksichtigen auch die gesamtheitlichen Interessen des Umgebungsareals.

Die angeführte Untersuchung der Abflussbedingungen im Bereich des Steinbaches ist im Gutachten, verfasst vom Büro Infratechno berücksichtigt. Eine diesbezügliche Klarstellung wurde vom Verfasser mit E-Mail vom 17/12/2014 ergänzend zum o.a. Gutachten nachgereicht:

"Der gegenständliche Bebauungsbereich hat eine geringe Geländeneigung Richtung Steinbach, wie sie auch die nordöstlichen (GrdStk 130/8) und südwestlichen (GrdStk 201/4 und 201/11) Grundstücke aufweisen. Somit ist von diesen Grundstücken kein direkter Abfluss von Oberflächenwässern auf den zukünftigen Bebauungsbereich zu erwarten. Lediglich der Bereich nordwestlich (GrdStk 183/3 und 183/1) weist größere Geländeneigungen in Richtung des geplanten Bebauungsbereiches auf. Die Oberflächenwässer dieses Bereiches werden jedoch bereits jetzt über einen entlang des Weggrundstückes (GrdStk 974) verlaufenden Straßengraben (GrdStk 201/8) abgeleitet. Wie auch dem technischen Bericht zu entnehmen ist, wurde die Entwässerung der Hälfte des bestehenden Weggrundstückes (die andere Hälfte entwässert in den Straßengraben) bei der Dimensionierung des Verrieselungsbeckens mit berücksichtigt."

Im Zuge des Anhörungsverfahrens eingelangte, zusätzlich zu berücksichtigende Mängel

X

Mit Schreiben vom 11/12/2014 (*siehe Anhang*) wurde von der Baubezirksleitung Südweststeiermark bekannt gegeben, dass für den Siedlungsbereich derzeit nur ein Hochwasserschutz für den 50-jährigen Schadensfall gegeben ist und dass vor einer Bebauung eine Hochwasserfreistellung für den 100-jährigen Schadensfall gegeben sein muss.

Von der Marktgemeinde Gamlitz wurde bereits der Planungsauftrag zur Hochwasserfreistellung an das Büro riocom | 1200 Wien erteilt (*siehe Beilagen*), die Bebauung des Siedlungsbereiches "Wagner" kann nach Umsetzung bzw. wasserrechtlicher Genehmigung der lt. Gutachten erforderlichen Maßnahmen erfolgen.

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 18 „Wagner“ sind zwar sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 5.0 erfüllt, eine HQ100-Hochwasserfreistellung liegt aber erst nach Realisierung der Maßnahmen gem. des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Gutachtens, verfasst vom Büro riocom | 1200 Wien vor.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 für den Bereich Bebauungsplan 18 „Wagner“ - und damit auch die Erteilung von Baubewilligungen in diesem Bereich - kann daher erst nach Umsetzung des Projektes bzw. nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Bewilligung für die angeführten Maßnahmen erfolgen.

Für das Areal "Wagner" wurde im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 5.0 eine Baulandmobilisierung gem. StROG 2010, §35 (*Privatwirtschaftliche Maßnahmen*) abgeschlossen. Da die Grundflächen nunmehr von der Gemeinde bereits erworben sind, ist das öffentliche Interesse der Mobilisierung als umgesetzt zu beurteilen.

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. In einem 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.
- Beibehaltung der Nutzungsstruktur lt. Rechts- bzw. Gestaltungsplan (*keine grundlegende Abänderung von z.B. Ein- oder Zweifamilienwohnhausstruktur in verdichtete Geschosßbauten udgl.*)

Erläuterungen zu den Festlegungen im Wortlaut des Bebauungsplanes

Wie bereits erläutert, ist in der Marktgemeinde Gamlitz ein Gestaltungsbeirat installiert, der sich aus Architekten und Vertretern der Landesregierung zusammensetzt. 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. Die Erstellung der Festlegungen für den Bebauungsplan 18 „Wagner“ erfolgte auch in Abstimmung mit diesem Gremium. In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen gem. §1a.) der Verordnung 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 Gestaltungsbeirat bzw. dem örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind. Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein, das Vorliegen einer positiven Stellungnahme (*siehe §5*) stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar.

- zu §3 - Baugrenzlinien

Mit der Festlegung von Baugrenzlinien wurde bewusst eher sparsam umgegangen, damit den künftigen Bauherrn eine möglichst große Gestaltungsvielfalt behalten bleibt.

- zu §4.1 - Erschließung

Mit der Festlegung des Erschließungssystems ist sicher gestellt, dass künftige Erweiterungen bzw. Erhöhungen des Verkehrsaufkommens ausreichend berücksichtigt sind (*Straßenverbreiterung an der Gemeindestraße, ev. langfristige Erschließungsmöglichkeit von angrenzenden Baulandpotenzialflächen*).

Auch die Zufahrtsmöglichkeit zur Uferpflege und damit verbunden eine langfristig ev. mögliche Ausbildung einer Uferallee bleibt gewahrt.

Das innere Erschließungssystem ist derart dimensioniert, dass auch die Situierung von KFZ-Abstellflächen möglich ist. Dabei ist anzumerken, dass die Dimension des Bebauungsplanes 18 keinen großen Flächenbedarf für zusätzliche Parkplätze erfordert. Langfristig, bei Realisierung der nördlich angrenzenden Potenzialflächen (*Grst. 130/8*) wird aber auf zusätzliche Abstellflächen zu achten sein. Aus diesem Grund wurde die zur Parzelle 130/8 angrenzende Erschließungsstraße in der Form festgelegt, dass eine entsprechende Verbreiterung für zusätzliche Ausbaustufen vorzusehen sein wird.

- zu §4.2.a - Erdaufschüttungen

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

- zu §4.2.b - 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.

- zu §4.2.d und e. - Versiegelung der Flächen

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

Dabei ist zu beachten, dass die Sicherstellung der Meteorwasserentsorgung gem. Gutachten des Büros Infratechno GmbH vor der Erteilung von Baubewilligungen im Areal für die Gesamtfläche zumindest wasserrechtlich bewilligt ist, die Fertigstellung des Meteorwasserentsorgungsprojektes muss bis spätestens zu dem Zeitpunkt erfolgt sein, zu dem die erste Benützungsbewilligung im Bebauungsplanbereich erteilt werden soll.

- zu §4.2.f - Bepflanzungsmaßnahmen

Die Verwendung von landschaftstypischen Bepflanzungen soll forciert werden.

- zu §4.3 - 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 Besiedelungsstruktur finden und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Die Wahlmöglichkeit zwischen Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. 2 Vollgeschoßen (*und nicht ausbaufähigem Dachboden*) soll eine größere Gestaltungsvielfalt ermöglichen, durch die Festlegung der max. Gesamthöhe ist die Wahrung einer einheitlichen Sillhouettenbildung sicher gestellt.

Hinsichtlich der Dachneigungen wurde eine klare Differenzierung zwischen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (*steilere Dächer 46-48°*) und nicht ausbaufähigen Dachböden (22-30°) vorgenommen. Mit diesen Festlegungen kann auch die Wahrung einer in etwa gleichmäßigen Gesamthöhe der Gebäude im Siedlungsraum gewahrt werden, wobei aus fachlicher Sicht im Fall der nicht ausbaufähigen Dachböden eine annähernd einheitliche Dachneigung (z.B. 25°) empfohlen wird.

Auch bei der Wahl der Hauptfirstrichtung soll dem Planer eine Gestaltungsfreiheit gelassen werden, da eine durchmischte Entwicklung eine Auflockerung der Siedlungsstrukturen bewirken kann, wesentlich erscheint lediglich, dass die Firstrichtung entweder parallel oder rechtwinkelig zu den Parzellierungen ausgeführt wird.

Die Ausbildung von einfachen, lang gestreckten Baukörpern entspricht ebenfalls eher den traditionellen Bauweisen und ist deshalb auch zu forcieren. Dies gilt es auch besonders im Fall von ausgebauten Dachgeschoßen zu beachten. In derartigen Fällen ergibt die Ausführung von z.B. zu hohen Kniestockhöhen in der Regel eine unharmonisch wirkende Höhenentwicklung und widerspricht somit der Zielsetzung nach länglichen Proportionen. Bei der Wahl der Dachdeckungsmaterialien sollten landschaftstypische Materialien (*kleinformig, unglasiert*) und Farbtöne (*rot, rotbraun, grau*) forciert werden. Bei der Ausbildung von Zubauten bzw. Erweiterungen (*Widerkehren etc.*) ist darauf zu achten, dass diese den lang gestreckten Gesamteindruck des Hauptbaukörpers nicht stören.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Die Situierung derartige Anlagen auf den Gebäudedächern bringt zunehmend gestalterische Probleme mit sich (*einfache Dachformen werden durch partielle PV-Anlagen zerstückelt..*). Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen steuern zu können, wurden die Vorgaben hinsichtlich der Farbgebung (*möglichst abgestimmt auf Dachdeckung*), Anordnung (*einfache, lineare Strukturen*) und Ausrichtung (*nicht von der Dachneigung abweichend*) getroffen.

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 Geländeveränderungen 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. 50cm 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 es 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 Farbakzentuierung mit geringfügig intensiveren Farbtönen gegeben sein.

D) Rechtliche Grundlage:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. und auf den Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Gamlitz.

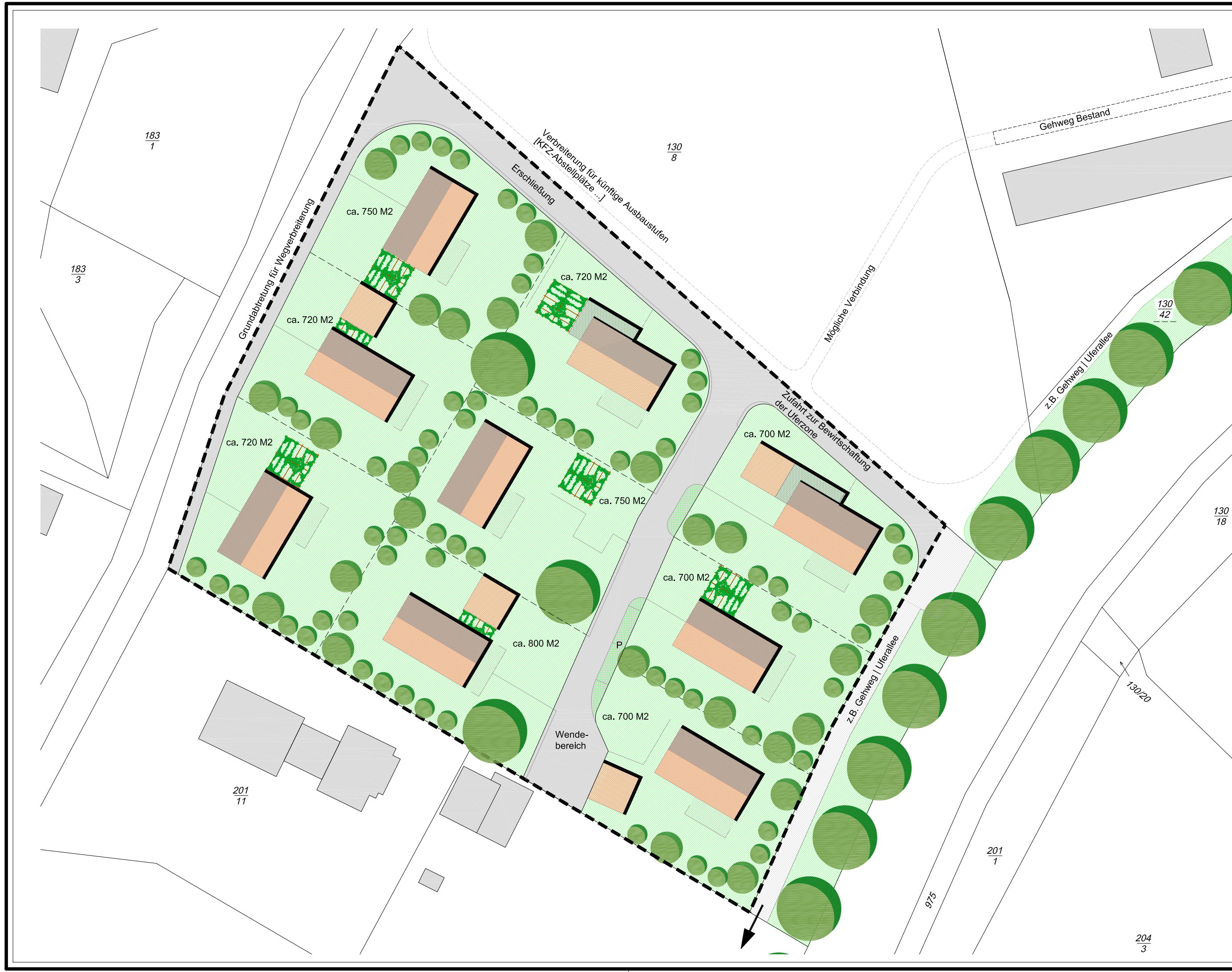
E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

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.*).

F) Beilagen

- Gestaltungsplan BPL 18/GA 14/02
- Systemschnitt Straßengestaltung
- Gutachten Meteorwasserentsorgung, verfasst vom Büro Infratechno GmbH., 8471 Spielfeld
- Schreiben Büro riocom, 1200 Wien bezüglich Hochwasseruntersuchung



Übersicht / Legende:

Gesamtfläche Grundstück 201/9	ca. 8.300 M2
Davon im Bauland [L(WA)]	ca. 7.700 M2
Erschließung, Fahrbahnverbreiterung	ca. 1.100 M2
Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca. 6.600 M2
9 Bauplätze	ca. 700 bis 800 m2

Planungsbereich

Neue Wegführungen

Künftige Bau- bzw. Erschließungsmöglichkeiten

Bestehende Bebauungen

Vorgeschlagene Parzellierung im BPL

Verschiebbare Parzellengrenzen
individuelle Anpassung möglich

Grundgrenzen lt. DKM

NORD



krasser
architektur ziviltechniker-KG
krasser

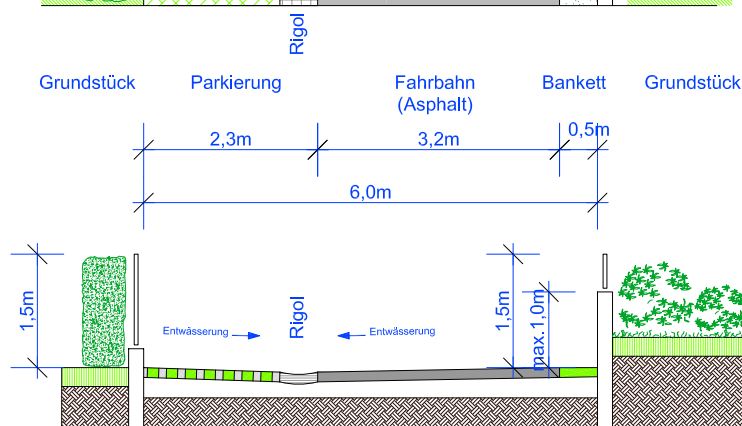
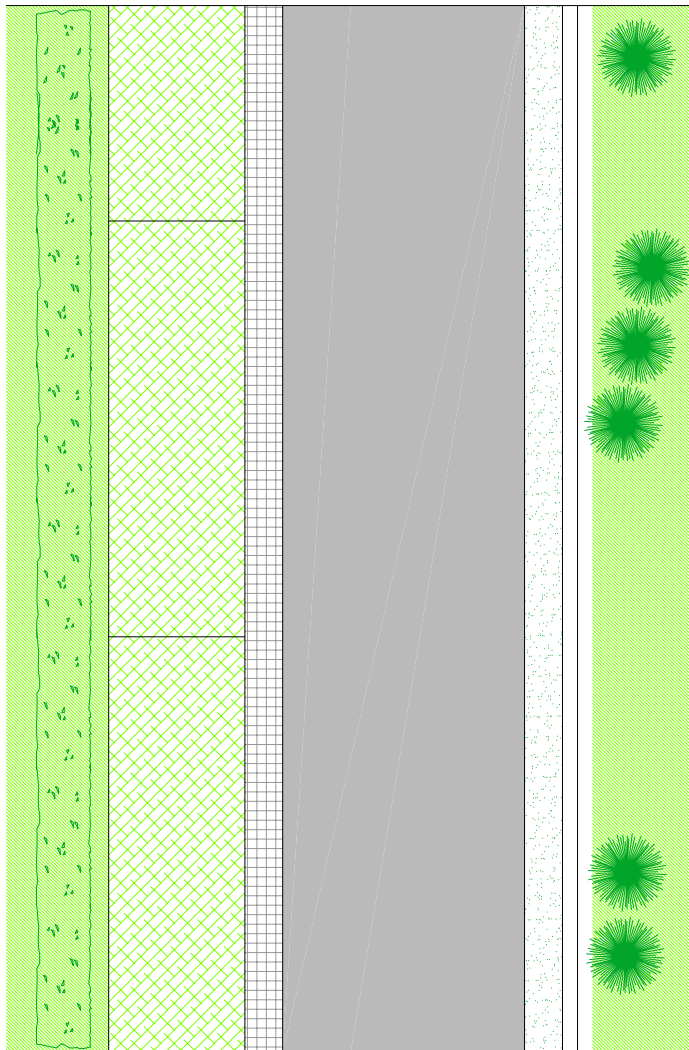
raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

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

Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz Bauungsplan 18 "Wagner"

GESTALTUNGSPLAN

Plan Nr.:	BPL 18/GA 14/02
Datum:	22/12/2014
Maßstab:	Lageplan 1:500



Bebauungsplanung

Erschließungsstraße mit Parkierungsmöglichkeit

Gestaltungsbeispiel M 1:100

Spielfeld, am 11.12.2014

Bearbeiter: Ing. Stangl

T:\Projekte\p14048_OFW_Wagner_Gamlitz\p14048_TB-OFW_Wagner.docx

TECHNISCHER BERICHT

KONZEPT

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSANLAGE

BEBAUUNGSGEBIET WAGNER

MARKTGEMEINDE

GAMLITZ

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen und Allgemeines	3
1.1	Bauherr, Konsenswerber	3
1.2	Geplante Maßnahmen	3
1.3	Projektsgebiet, Ort der Maßnahmen	3
1.4	Konsensmenge.....	3
1.5	Projektsgebiet, geologische Verhältnisse.....	4
1.6	Nutzung der zukünftig angeschlossenen Flächen	5
1.7	Darstellung der örtlichen Situation	5
1.8	Begründung für die Auswahl der beabsichtigten Maßnahmen	5
2.	Technische Beschreibung.....	6
2.1	Allgemeines, Bemessungsgrundlagen	6
2.2	Entwässerungsverfahren – geplante Maßnahmen	6
2.3	Bemessung Rigolverickerung.....	7
2.4	Berechnung Drosselabflussmenge Oberflächenentwässerung Straßen.....	8
2.5	Bemessung Verrieselungsbecken.....	9
2.6	Abflussleistung Rohrkanäle	9
2.7	Querschnittsform und Baustoffe.....	10
2.8	Bauliche Ausführung des Verrieselungsbeckens	10
2.9	Wartung und Betrieb.....	11

1. Vorbemerkungen und Allgemeines

1.1 Bauherr, Konsenswerber

Marktgemeinde Gamlitz

Obere Hauptstraße 3

A-8462 Gamlitz

1.2 Geplante Maßnahmen

Die Marktgemeinde Gamlitz plant im Bereich des nördlichen Steinbachtales das Grundstück 201/9 KG Gamlitz in Form von 9 Bauparzellen inkl. Aufschließungsweg aufzuschließen. Um in diesem Bereich eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu gewährleisten ist geplant die anfallenden Wässer der neuen Straße oberflächlich in einer Mulde im Bereich des Steinbaches zu verrieseln bzw. gedrosselt in den Steinbach abzuleiten. Die Regenwässer der Dachflächen der neu errichteten Wohnhäuser inkl. der Nebengebäude sollen über Sickerrigole verbracht werden.

1.3 Projektgebiet, Ort der Maßnahmen

Das gegenständliche Grundstück mit der Nummer 201/9 KG Gamlitz befindet sich ca. 500m südwestlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Gamlitz.

Die Lage des Projektgebietes ist der Übersichtskarte gemäß Anhang zu entnehmen.

Es ist geplant die anfallenden Oberflächenwässer in den Steinbach über eine Verrieselungsmulde gedrosselt abzuleiten.

1.4 Konsensmenge

Aufgrund der beiliegenden Berechnungen ergibt sich für die Oberflächenentwässerung der Straßenflächen eine Drosselabflussmenge von 3,06 l/s (maßgebende Regendauer 90 min bzw. 85,74 l/s ha) unter Einbeziehung von 67 m³ Retentionsraum beim Verrieselungsbecken.

Für die Oberflächenentwässerung der Dachflächen ergibt sich ein erforderliches Retentionsvolumen von je 11,1 m³ (unter der Annahme von 200m² Dachfläche).

Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung eines 10-jährlichen Regenereignisses.

1.5 Projektgebiet, geologische Verhältnisse

Das gegenständliche Projektgebiet befindet sich ca. 500 m südwestlich des Ortszentrum Gamlitz in einer Tallage entlang des Steinbaches. Laut Bodenkarte ist als Bodentyp Brauner Auboden angegeben. Die Wasserverhältnisse sind als mäßig feucht und die Durchlässigkeit als hoch beschrieben. Das Projektsgelände ist eher flach und liegt auf einer Seehöhe von etwa 286 m ü.A.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden zwei Schürfen auf dem gegenständlichen Grundstück ausgeführt. Die durchgeführten Schürfen ergaben folgenden Aufbau:

Schurf 1:	0,0 - 0,3 m	Mutterboden, Humus
	0,3 - 1,6 m	sandiger Lehm, braun
	1,6 - 3,7 m	Schluff-Ton, blaugrau, steif
	ab 3,7 m	Lehm mit Schotter, wasserführend
Schurf 2:	0,0 - 0,4 m	Mutterboden, Humus
	0,4 - 1,5 m	sandiger Lehm, braun
	1,5 - 2,7 m	Schluff-Ton, blaugrau, steif bis weich
	ab 2,7 m	Lehm mit Schotter, wasserführend

Aufgrund der Bodenaufschlüsse bzw. den Angaben aus der Bodenkarte wird für die Berechnung der Sickerfähigkeit des Untergrundes ein

Kf-Wert von 1×10^{-5}

angenommen. Der gem. Bodenkarte beschriebene gut sickerfähige Boden beginnt erst ab der grundwasserführenden Schicht in die eine direkte Versickerung unzulässig ist.

Für den Bemessungsniederschlag wurden die aktuellen Werte des Gitterpunktes 5964 aus dem eHYD des Lebensministeriums herangezogen.

Wasserschutz- bzw. Schongebiete sind in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet nicht vorhanden.

1.6 Nutzung der zukünftig angeschlossenen Flächen

Es ist geplant im gegenständlichen Bereich die Regenwässer sämtlicher Dachflächen über Sickerrigole zu versickern. Die Oberflächenwässer der zukünftigen befestigten Zufahrtsstraßen sollen über einen Regenwasserkanal einer Verrieselungsmulde zugeführt und gedrosselt in den Steinbach abgeleitet werden. Da es sich bei den neu zu errichtenden Straßenflächen um reine Zufahrten zu den neuen Wohnobjekten handelt, ist mit sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit ist im gegenständlichen Bereich lediglich mit Flächentypen F1 und F2 im Sinne des Leitfadens Oberflächenentwässerung 2.0 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu rechnen.

1.7 Darstellung der örtlichen Situation

Der gegenständliche Bebauungsbereich wird derzeit als Acker genutzt und weist eine geringe Geländeneigung in Richtung Steinbach auf. Die natürliche Entwässerung erfolgt somit zum Steinbach welcher sich unmittelbar östlich des Grundstückes befindet.

Gemäß vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes, erstellt vom Büro krasser+krasser ZT-KG, Graz, ist geplant 9 Einfamilienhäuser inkl. Nebengebäuden zu errichten. Als Dachformen sind Satteldächer geplant. Die Zufahrt zu diesen Häusern erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtstraße, welche als Sackgasse ausgebildet wird.

1.8 Begründung für die Auswahl der beabsichtigten Maßnahmen

Gemäß gegenständlichem Projekt ist geplant sämtliche anfallenden Oberflächenwässer aus den Zufahrtsstraßen bzw. Einfahrten über einen Regenwasserkanal in eine Verrieselungsmulde abzuleiten. In weiterer Folge erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Steinbach in den auch bisher die anfallenden Oberflächenwässer von der gegenständlichen Ackerfläche abgeflossen sind.

Die anfallenden Regenwässer aus den Dachflächen werden über Sickerrigole auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Die Errichtung von Sickerschächten ist aufgrund des geringen Abstand zum Grundwasser und den daraus resultierenden Sicherheitsabständen nicht sinnvoll.

2. Technische Beschreibung

2.1 Allgemeines, Bemessungsgrundlagen

Der **Bemessungsniederschlag** wurde dem eHYD der hydrografischen Messstelle Gitterpunkt 5964 entnommen.

Im **gegenständlichen Projekt** wurden die Anlagenteile im Bereich der Wohnhäuser aufgrund des erhöhten Gefährdungspotentials auf ein **10-jährliches Regenereignis** dimensioniert. Es ist jedoch somit nicht auszuschließen, dass es bei größeren Regenereignissen zu örtlichen Wasseransammlungen kommt.

Folgende Regelwerke dienten als Grundlage zur Berechnung:

- ÖNORM EN 752 - Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden, 2008
- ÖWAV Regelblatt 11 - Richtlinien für die abwassertechnische Berechnung und Dimensionierung von Abwasserkanälen, Wien 2009
- ÖWAV Regelblatt 35 - Behandlung von Niederschlagswässern, Wien 2003
- Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.0, Land Steiermark, Jänner 2012
- ÖNORM B 2506-1 Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen.
- ATV-DVWK-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen, 2001
- Arbeitsblatt DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, 2006

2.2 Entwässerungsverfahren - geplante Maßnahmen

Die Entwässerung der geplanten Dachflächen erfolgt über Fallrohre und werden die anfallenden Regenwässer über Regenwasserkanäle den projektierten Sickersrigolen zugeführt.

Die Entwässerung der versiegelten Zufahrtsstraßen und Einfahrtsbereiche erfolgt über Einlaufschächte in den geplanten Regenwasserkanal und führt in eine Verrieselungsmulde. Die Ausleitung aus der Verrieselungsmulde erfolgt in gedrosselter Form in den Steinbach auf Grdstk 972/3 KG Gamlitz östlich des Projektgebietes. Die Drosselabflussmenge entspricht der Spitzenabflussmenge der ursprünglichen Ackerfläche.

Die Ableitungsflächen wurden anhand des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes ermittelt. Sollte es bis zur endgültigen Umsetzung zu Änderungen der Flächenausmaße kommen wären die Berechnungen entsprechend anzupassen.

Folgende Flächen sollen zukünftig entsorgt werden:

Dachflächen (9 x 200m ²):	rd. 1.800 m ²
Zufahrtsstraßen:	rd. 1.100 m ²
Einzugsgebiet best. Gemeindestraße	rd. 150 m ²
Befestigte Flächen Einfahrten (9x50m ²):	<u>rd. 450 m²</u>
	1.700 m²

2.3 Bemessung Rigolversickerung

Die Bemessung der Rigolversickerung wurde anhand ÖNorm B2506 bzw. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 durchgeführt. Die entsprechenden Berechnungsblätter sind im Anhang beigelegt.

Zur Bemessung wurde eine jeweilige Dachfläche von 200 m² mit einem Abflussbeiwert von $\Psi = 0,9$ angenommen.

Aufgrund der beiliegenden Berechnungsblätter (Anhang) ergibt sich eine maßgebende Dauer des Bemessungsregens für eine Rigolversickerung mit 1,4 m Breite, 1,5 m Höhe und 18 m Länge von 9 Stunden bei einer Regenwasserspende von 84,2 l/m² (10-jährliches Ereignis).

Länge Rigol erforderlich: 17,6 m < vorgesehen: 18 m

Da es naturgemäß zu größeren Regenereignissen kommen kann wird empfohlen bei den Rigolen einen Notüberlauf in den projektierten Regenwasserkanal vorzusehen um Überflutungen auf den Baugrundstücken zu vermeiden.

2.4 Berechnung Drosselabflussmenge Oberflächenentwässerung Straßen

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung wird für die Berechnung des ursprünglichen Abflusses ein Abflussbeiwert von 0,05 angenommen.

Aufgrund des relativ kleinen Einzugsgebietes wird eine Dauerstufe für die Berechnung von 10 Minuten angenommen.

Als Bemessungsgrundlage wird somit ein 10 min. Regen mit einer Regenwasserspende von 395,00 l/s*ha (10-jährliches Ereignis) anhand einer aktuellen Regenstatistik herangezogen.

Berechnung Drosselabflussmenge:

Gesamtfläche 1.700 m²

Abflussbeiwert..... $\Psi = 0,05$ (Wiese)

$$Q_{r10} = A_{red} * r_{10} \text{ (l/s)}$$

$$A_{red} = \frac{A * \Psi}{10.000} = \frac{1.700 * 0,05}{10.000} = 0,0085 \text{ ha}$$

Regenhäufigkeit: $n = 0,10$

gewählt $R_{10} = 395,00 \text{ l/s*ha}$

$$Q_{r10} = 0,0085 * 395,00 = 3,36 \text{ l/s}$$

Bei Errichtung einer Drosselstrecke mit einem 2“ - Rohr mit einer Länge von 40 cm und einer Überstauhöhe von 0,7 m ergibt sich eine Abflussmenge von 3,32 l/s (Berechnung siehe Anhang).

Somit wurde eine

Drosselabflussmenge von: 3,3 l/s

für die Berechnung herangezogen

2.5 Bemessung Verrieselungsbecken

Die Bemessung des Verrieselungsbeckens erfolgte unter Einbeziehung der angeschlossenen Straßenflächen und der ermittelten Drosselabflussmenge gemäß Pkt. 2.4 (siehe Berechnungsblätter im Anhang). Das geplante Retentionsbecken weist an der Böschungsoberkante eine Länge von ca. 50 m, eine Breite von ca. 6 m und eine nutzbare Fläche von im Mittel rd. 140 m² auf. Die Böschungen sollen im Verhältnis 1:2 ausgeführt werden. Somit erhält man bei einer maximalen Einstauhöhe von 0,70 m das erforderliche Retentionsvolumen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird bei einer Einstauhöhe ab 0,5 m auch das Zulaufrohr DN250 eingestaut.

Ableitungsflächen:

Für die Berechnung wurden folgende Flächen herangezogen. Bei der bestehenden Gemeindestraße wurde davon ausgegangen, dass die halbe Seite in Richtung des bestehenden Straßengraben entwässert.

Befestigte Flächen Einfahrten (9 x 50):	450 m ²
Asphaltflächen best. Straße:	150 m ²
Asphaltflächen neu Zufahrtsstraße:	<u>1.100 m²</u>
	1.700 m²

Der Abflussbeiwert wurde aufgrund der teilweise auch als Rasengitterstein ausgeführten Oberfläche mit $\Psi = 0,9$ angenommen.

Aufgrund der beiliegenden Berechnungsblätter (Anhang) ergibt sich eine maßgebende Dauer des Bemessungsregens von 90 min bei einer Regenwasserspende von 102,41 l/s*ha (10-jährliches Ereignis).

Retentionsvolumen erforderlich: 82 m³ < vorgesehen: 85 m³

2.6 Abflussleistung Rohrkanäle

Zur Bemessung der Rohrkanäle wird ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von **10 Jahren und einer 15 Minuten** Regenwasserspende ($R_{10} = 324,44$ l/s*ha) angenommen.

Bei der Annahme der maximalen Regenmenge und dem ungünstigsten Rohrverhältnissen ergibt sich folgendes Ergebnis:

Max. anfallende Regenmenge: 38,9 l/s

Mögliche Ableitung über Rohrkanal DN250 (kb 0,1) Gefälle 3 ‰: 47,2 l/s

2.7 Querschnittsform und Baustoffe

Die Rohrkanäle sind als Kreis-Profil mit einem Durchmesser von 150 bis 250 mm (Kunststoff) vorgesehen. Die Reinigungsschächte sind als Einlaufschächte 30/50 cm vorgesehen.

2.8 Bauliche Ausführung des Verrieselungsbeckens

Das Verrieselungsbecken ist am östlichen Rand des Grundstücks mit der Nummer 201/9 KG Gamlitz entlang des Steinbaches situiert. Die Böschungen sollen im Verhältnis 1:2 angepasst werden. Die maximale Einstauhöhe soll ca. 0,70 m betragen. Somit wird ein Stauvolumen von ca. 85,0 m³ erreicht.

Der Schichtaufbau erfolgt auf den anstehenden Boden (kf-Wert von 1×10^{-5}) mit einem gut sickertfähigen Geotextil. Auf das Geotextil wird eine Humusschicht von min. 0,3 m als aktiver Bodenfilter aufgebracht werden.

Der Ablauf aus dem Retentionsbecken erfolgt über eine Drosselstrecke 2“ (PE-HD DA50 PN10) wobei zusätzlich zum Schutz der angrenzenden Flächen ein Notüberlauf DN 300 in Richtung Steinbach vorgesehen ist. Um eine Überflutung im Hochwasserfall des Steinbaches zu verhindern wird empfohlen eine Rückstauklappe in den Ablaufschacht einzubauen.

2.9 Wartung und Betrieb

Zur Reinigung des Kanalsystems sind insbesondere an den Anschlusspunkten und Richtungsänderungen Reinigungsschächte vorgesehen. Die Wartung der Kanäle kann durch diese Reinigungsschächte bzw. Einlaufschächte erfolgen.

Das Verrieselungsbecken muss laufend auf seine Funktion hin überprüft bzw. gewartet werden. Grünflächen sind in ausreichenden Abständen zu mähen und von Unrat zu befreien. Schnittgut und Laub sind umgehend zu entfernen. Unbewachsene oder erodierte Bereiche sind neu zu besäen bzw. zu ergänzen. Die Verwendung von Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.

.....
Ing. Wolfgang **STANGL**

- ANHANG:**
- Berechnung Rigolverickerung
 - Berechnung Verrieselungsbecken
 - Berechnung Drosselstrecke
 - Regentabelle
 - Typenplan Rigol
 - Typenplan Verrieselungsbecken

BERECHNUNG RIGOLVERSICKERUNG

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss- beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Dach	0,90	200,00 m ²	180,00 m ²
Teilfläche 2				0,00 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			200,00 m ²	180,00 m ²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	1,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		1,0
Sicherheitsbeiwert	β	1
Rigolenlänge [m]	R_L	18,00 m
Rigolenbreite [m]	R_B	1,40 m
Rigolenhöhe [m]	R_H	1,50 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWAA 138)		nein
Mittl. Drosselabfluss aus Rigole [l/s]	Notüberlauf in RW-Kanal	
		0,50 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials		p
		30%
wirksame Sickerfläche		A_S
		25,20 m ²

Berechnung Retentionsvolumen			
Jährlichkeit	Jährlichkeit		
	10		
	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speicher- volumen V_s ohne Drosselabfluss [m ³]	erford. Speicher- volumen V_s mit Drosselabfluss [m ³]
DAUER			
0 min	0,00	-	-
5 min.	16,00	2,8	2,7
10 min.	23,70	4,2	3,9
15 min.	29,20	5,1	4,7
20 min.	33,20	5,8	5,2
30 min.	39,40	6,9	6,0
45 min.	46,10	8,0	6,6
60 min.	49,90	8,5	6,7
90 min.	55,30	9,3	6,6
2 h	58,90	9,7	6,1
3 h	64,10	10,2	4,8
4 h	68,00	10,4	3,2
6 h	75,30	10,8	0,0
9 h	84,20	11,1	-
12 h	92,00	11,1	-
18 h	104,40	10,6	-
1 d	118,30	10,4	-
2 d	139,50	3,3	-
3 d	151,40	-	-
4 d	160,60	-	-
5 d	167,80	-	-
6 d	174,60	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG					
		ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m ³]		11,1 m ³		6,7 m ³	
Volumen der Rigole		37,1 m ³		22,4 m ³	
erforderliche Länge R_L		17,6 m		10,7 m	
Maßgebliches Regenereignis		12 h	92,0 l/m ²	60 min.	49,9 l/m ²
Gewählte Jährlichkeit		Jährlichkeit 10			
Konsensmenge		0,25 l/s			
		0 m ³ /d			

BERECHNUNG VERRIESELUNGSBECKEN

Bemessung von Versickerungsbecken			
Bemessung in Anlehnung an Arbeitsblatt DWA-A 138			
Eingabedaten:			
$V_{\text{erf}} = [(A_u * L_o * b_o) * 10^{-7} * r_{D(n)} - Q_{s,m} - Q_{dr}] * D * 60 * f_z * f_A$			
$Q_{s,m} = (Q_{s,max} + Q_{s,min}) / 2 = [k_{f,m} / 2 * (A_{s,Sohle} + A_{s,Böschung}) + k_{f,Sohle} / 2 * A_{s,Sohle}] / 2$			
Einzugsgebietsfläche	A_E	m^2	1.700
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	ψ_m	-	0,90
undurchlässige Fläche	A_u	m^2	1.530
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	L_s	m	46,0
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	b_s	m	1,2
versickerungswirksame Sohlfläche	$A_{s,Sohle}$	m^2	55
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	z	m	0,7
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	2,0
Beckenlänge an Böschungsoberkante	L_o	m	48,8
Beckenbreite an Böschungsoberkante	b_o	m	4,0
versickerungswirksame Böschungsfläche	$A_{s,Böschung}$	m^2	140
Durchlässigkeitsbeiwert der Sohle	$k_{f,Sohle}$	m/s	1,0E-05
Durchlässigkeitsbeiwert der Böschung	$k_{f,Böschung}$	m/s	1,0E-05
mittlerer/flächengewichteter Durchlässigkeitsbeiwert	$k_{f,m}$	m/s	1,0E-05
Drosselabfluss	Q_{dr}	l/s	3,3
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,1
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,1
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	t_f	min	10
Abminderungsfaktor	f_A	-	1,0
Ergebnisse:			
maßgebende Dauer des Bemessungsreg	D	min	90
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	l/(s*ha)	102,41
erforderliches Speichervolumen	V_{erf}	m^3	82
vorhandenes Speichervolumen	V	m^3	85
vorhandene minimale Versickerungsrate	$Q_{s,min}$	m^3/s	2,8E-04
vorhandene maximale Versickerungsrate	$Q_{s,max}$	m^3/s	9,8E-04
mittlere Versickerungsrate	$Q_{s,m}$	m^3/s	6,3E-04
Entleerungszeit	t_E	h	5,8

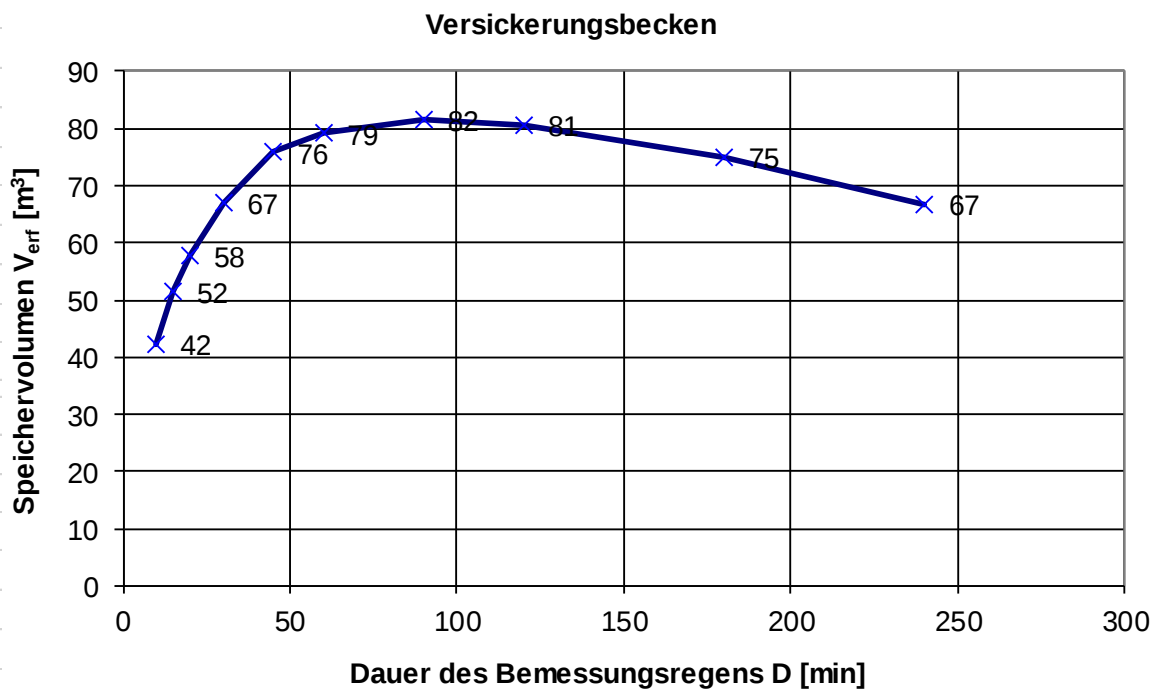
Bemessung von Versickerungsbecken Bemessung in Anlehnung an Arbeitsblatt DWA-A 138

örtliche Regendaten:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
10	395,00
15	324,44
20	276,67
30	218,89
45	170,74
60	138,61
90	102,41
120	81,81
180	59,35
240	47,22

Berechnung:

V_{erf} [m ³]
42
52
58
67
76
79
82
81
75
67



BERECHNUNG DROSSELSTRECKE

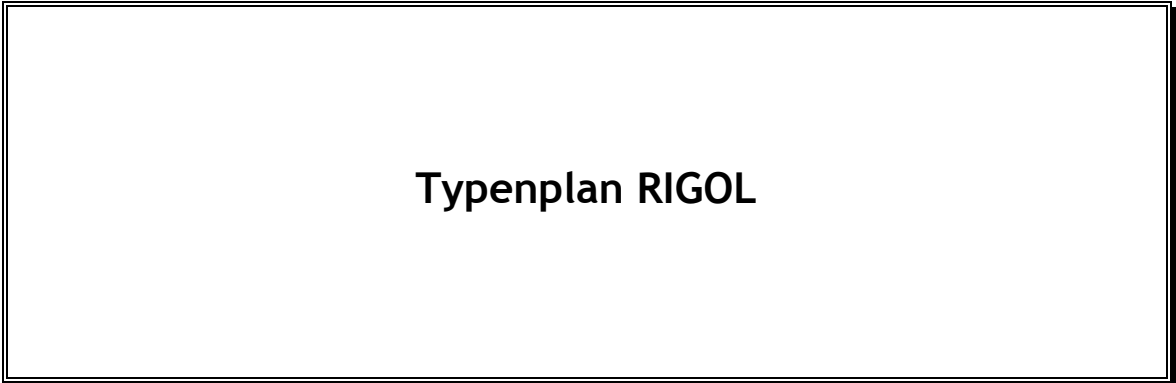
Berechnung der erforderlichen Drosselstrecke					
Berechnung Drosselabfluss:					
Fläche Einzugsgebiet:		0,1700 [ha]			
mittlerer Abflussbeiwert best. Wiese:		0,05			
Au=		0,0085 [ha]			
vorgegebene Überschreitungshäufigke		0,2 [1/T]			
Qr10=		395,00 [l/s*ha]			
Qdr,max=		3,36 [l/s]			
Qdr, gewählt=		3,32 [l/s]			
Gleichung nach Bernoulli					
$tu = Du + \frac{v^2}{2g} * (1 + \xi e) + I(JE - JS)$					
Gewähltes Rohr:		PE DA 50 PN10			
k =	0,001 m	Rauigkeitsbeiwert (gem. ÖWAV RB 11 Pkt 6.1.4)			
D =	0,0408 m	Durchmesser Drosselstrecke			
I =	0,5%	Gefälle			
L =	0,40 m	Länge Drosselstrecke			
ξ =	0,5	Einlaufverlust			
tu =	0,70 m	max Aufstauhöhe vor der Drossel			
$\lambda = \left[\frac{1}{2 * \log(\frac{3,71 * D}{k})} \right]^2$					
λ =	0,0526				
$v = \sqrt{\frac{(tu + JS * l - D) * 2g}{(1 + \xi) + \frac{\lambda}{D} * l}}$					
v =	2,54 m/s				
$Q = v * F = v * (\frac{D^2 * \Pi}{4})$					
Q =	3,32 l/s				

REGENTABELLE

Örtliche Regendaten zur Bemessung

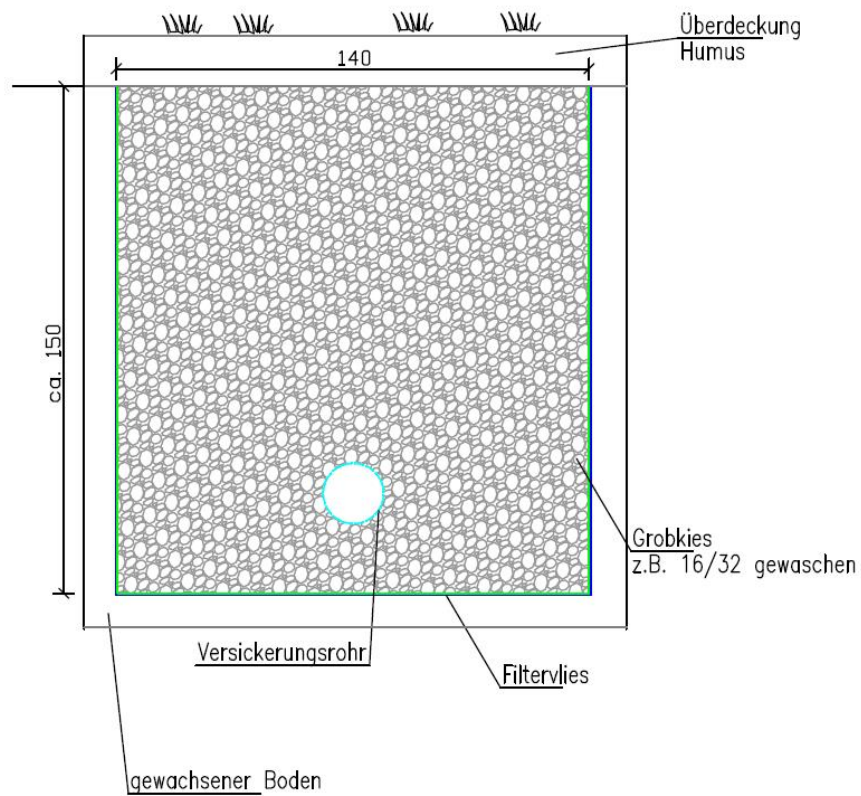
Datenherkunft	eHYD - Hydrographische Messstellen
Gitterpunkt	5964
M34 R	-60.511
M34 H	5.176.454

Regendauer D in [min]	Regenspende $r_{D(T)}$ [l/(s ha)] für Wiederkehrzeiten T in [a]		
	1	5	10
5	290,00	460,00	533,33
10	185,00	331,67	395,00
15	143,33	268,89	324,44
20	120,83	229,17	276,67
30	93,89	181,11	218,89
45	73,33	141,85	170,74
60	60,28	115,28	138,61
90	45,93	85,74	102,41
120	37,36	68,61	81,81
180	27,87	50,09	59,35
240	22,43	40,00	47,22
360	17,04	29,63	34,86
540	12,84	22,19	25,99
720	10,53	18,22	21,30
1080	8,18	14,03	16,11
1440	6,98	11,68	13,69
2880	4,20	6,90	8,07
4320	3,09	5,01	5,84

A large rectangular box with a double-line border, containing the text 'Typenplan RIGOL' in the center.

Typenplan RIGOL

SYSTEMSCHNITT RIGOL



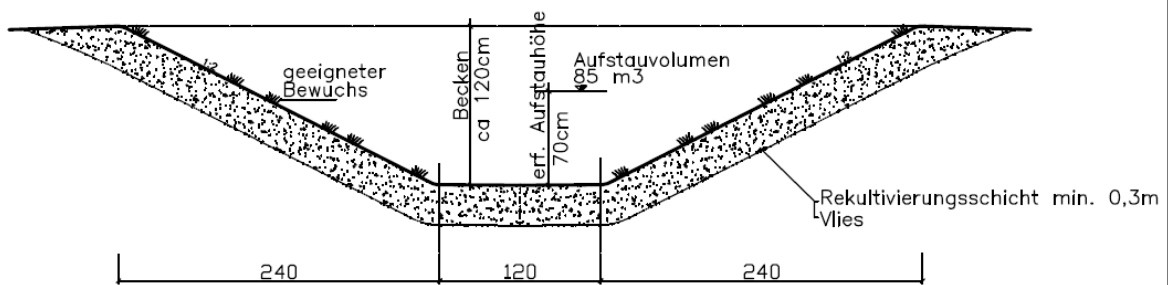
- Versickerungsrohr zur besseren horizontalen Verteilung
- Stauhöhe: 1,5m



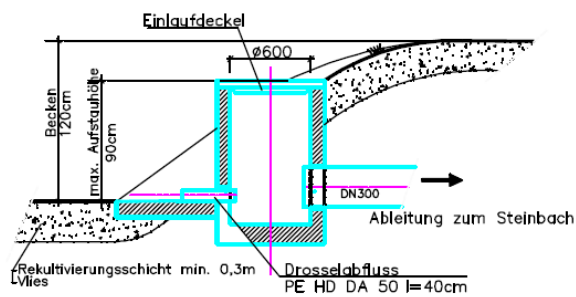
Typenplan VERRIESELUNGSBECKEN

SYSTEMSKIZZE

VERRIESELUNGSBECKEN



Gedrosselter ABLAUF



Bgm. Karl Wratschko
Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

IHR ZEICHEN

-

UNSER ZEICHEN, BEARBEITUNG

2014-081/20228, AS

DW

-

DATUM

19.Dez. 2014

BETREFF

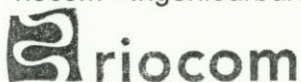
Stellungnahme betreffend Hochwasserfreistellung Areal Wagner

Sehr geehrte Damen und Herren,

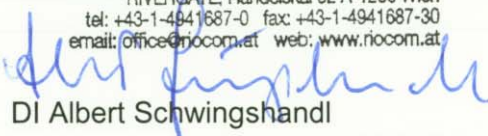
Hiermit bestätige ich, dass wir derzeit im Auftrag der Marktgemeinde Gamlitz eine Studie zur Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen für das Siedlungsgebiet von Gamlitz bearbeiten. Mit Abschluss der Planungen werden Lösungen vorliegen, durch die die derzeit gefährdeten Siedlungsbereiche gegenüber einem 100-jährlichen Hochwasser des Gamlitzbaches und des Steinbaches geschützt werden. Damit wird auch eine Hochwasserfreistellung des gegenständlichen Areals „Wagner“ erreicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

riocom - Ingenieurbüro für Kulturtechnik u. Wasserwirtschaft



Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Dipl.-Ing. Albert Schwingshandl
RIVERGATE, Handelskai 92 A-1200 Wien
tel: +43-1-4941687-0 fax: +43-1-4941687-30
email: office@riocom.at web: www.riocom.at



DI Albert Schwingshandl

BEILAGEN:

keine

G) Anhang

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 28/11/2014 bis 15/12/2014 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
BBL-Südweststeiermark	✓	✓	Hinweis auf nachzuweisende HQ100-Freistellung	✓			
Neumann Peter			Hinweis, dass an der nördlichen Grenze zum BPL-Areal ein Zaun errichtet werden wird				✓
Lanzl Eva-Maria	✓		- Gegen Anhebung der zu bebauenden Grundstücke - Gegen Wendebereich		✓ ✓		
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							



An das
Marktgemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 22/12/2014

Betrifft: **Bebauungsplan 18 „Wagner“**
Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

- | |
|---|
| 1. Stmk. Landesregierung, Baubezirksleitung Südweststeiermark (Einwendung vom 11/12/2014)
GZ.: 520-157/2011-12 |
|---|

a) Hinweis auf nachzuweisende HQ100-Freistellung

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden.

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Mit o.a. Schreiben wurde der Marktgemeinde Gamlitz mitgeteilt, dass im gegenständlichen Siedlungsbereich derzeit nur ein HQ50-Schutz gegeben ist. Da dieser Umstand der Gemeinde aber bekannt ist, wurde bereits ein entsprechender Auftrag zur Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen an das Büro riocom | 1200 Wien erteilt, ein entsprechender Hinweis wurde in den Unterlagen zum Bebauungsplan 18 auch wie folgt ergänzt:

"Im Zuge des Anhörungsverfahrens eingelangte, zusätzlich zu berücksichtigende Mängel:

Mit Schreiben vom 11/12/2014 (siehe Anhang) wurde von der Baubezirksleitung Südweststeiermark bekannt gegeben, dass für den Siedlungsbereich derzeit nur ein Hochwasserschutz für den 50-jährigen Schadensfall gegeben ist und dass vor einer Bebauung eine Hochwasserfreistellung für den 100-jährigen Schadensfall gegeben sein muss.

Von der Marktgemeinde Gamlitz wurde bereits der Planungsauftrag zur Hochwasserfreistellung an das Büro riocom | 1200 Wien erteilt (siehe Beilagen), die Bebauung des Siedlungsbereiches "Wagner" kann nach Umsetzung bzw. wasserrechtlicher Genehmigung der lt. Gutachten erforderlichen Maßnahmen erfolgen.

[...]

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 18 „Wagner“ sind zwar sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 5.0 erfüllt, eine HQ100-Hochwasserfreistellung liegt aber erst nach Realisierung der Maßnahmen gem. des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Gutachtens, verfasst vom Büro riocom | 1200 Wien vor.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 für den Bereich Bebauungsplan 18 „Wagner“ - und damit auch die Erteilung von Baubewilligungen in diesem Bereich - kann daher erst nach Umsetzung des Projektes bzw. nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Bewilligung für die angeführten Maßnahmen erfolgen."

2. Neumann Peter (*Stellungnahme vom 15/12/2014*)
GZ.: --

a) Hinweis, dass an der nördlichen Grenze zum BPL-Areal ein Zaun errichtet werden wird

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden, die angekündigte Maßnahme hat aber keine Auswirkung auf den Bebauungsplan 18 "Wagner".

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die im Bebauungsplan "Wagner" getroffenen Festlegungen ausschließlich für das Grst. 201/9 Gültigkeit haben. Die im Schreiben von Hrn. Neumann angekündigte Errichtung eines Zaunes auf seinem Grundstück Nr. 130/8 ist von den Festlegungen daher nicht betroffen.

Das Grundstück 130/8 stellt lt. Flächenwidmungsplan 5.0 eine Freilandinsel zwischen dem Bereich "Wagner" im Süden und bereits errichteten, verdichteten Wohnbauformen im Norden und im Osten zur Parzelle 130/8 dar. Da eine Gemeinde immer auf eine langfristig sinnvolle Entwicklung des Gemeindegebietes achten muss, wurden im Rahmen des Bebauungsplanes "Wagner" entsprechende Vorüberlegungen für den Fall einer zukünftigen Bebauung der Parzelle 130/8 behandelt (*Abstellplatzweiterungen, Wegverbindungen*).

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den skizzierten Maßnahmen auf Grst. 130/8 lediglich um Vorüberlegungen ohne jegliche Rechtsverbindlichkeit für den Grundeigentümer handelt.

3. Lanzl Eva-Maria (*Einwendung vom 15/12/2014*)
GZ.: --

a) Gegen Anhebung der zu bebauenden Grundstücke

b) Gegen Wendebereich in Grundstücksnähe

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

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

zu Pkt. a. - Gegen Anhebung der zu bebauenden Grundstücke

Die Einwendung ist aus fachlicher Sicht in der Hinsicht als zum Teil berücksichtigt zu beurteilen, dass im Wortlaut und im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 18 "Wagner" entsprechende Festlegungen hinsichtlich der Einbettung in die Bestandsstruktur getroffen wurden.

Gem. §4.2.a.) der Verordnung dürfen im Bebauungsplanbereich Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen **nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß** durchgeführt werden (*Niveauveränderung bis **max. 0,50m***), wobei Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen verboten sind. Ergänzend ist im Erläuterungsbericht angeführt, dass bei Geländeänderungen grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf **eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation** anzustreben ist.

zu Pkt. b. - Gegen Wendebereich in Grundstücksnähe

Bei der Festlegung von Erschließungsstraßen hat die Gemeinde immer auf sinnvolle Wegeführungen bzw. Schaffung von ausreichenden Wendemöglichkeiten im Falle von nicht vermeidbaren Stichstraßen zu achten. Diese Wegeführungen sind - wie auch die zu bebauenden Grundstückspartellen - derart auszubilden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke (*Oberflächenwässer etc.*) erfolgen kann.

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung sind auf Grund des im Bebauungsplan gewählten Erschließungssystems daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

Der Einwendungspunkt kann insofern als zum Teil berücksichtigt beurteilt werden, dass die innere Erschließungsstraße im Grenzbereich zum Grst. 201/4 - so weit dies hinsichtlich der Grundstücksgrößen und -proportionen fachlich vertretbar war - nach Südosten verschoben wurde.

Mit freundlichen Grüßen





A16 BBLSW

Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Per email

→ Baubezirksleitung
Südweststeiermark

Bearbeiter: DI Christian Ehrenreich
Tel.: 03452/82097-611
Fax: 03452/82097-666
E-Mail: bbl-sw@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: 520-157/2011-12

Bezug:

Wagna, am 11. Dezember 2014

Ggst: Bebauungsplan "Wagner"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird von der Baubezirksleitung Südweststeiermark **folgende Einwendung** bekannt gegeben:

Es wird im Sinne des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen auf die Freihaltung der HQ₁₀₀-Abflussbereiche und den 10 m breiten Freihaltebereich ab der Böschungsoberkante verwiesen. Im ggst. Raum ist ein Hochwasserschutz bis HQ₅₀ gegeben. Vor Zustimmung muss eine gutachterliche Feststellung der HQ₁₀₀-Freiheit vorliegen.

Bei den Bauverfahren als auch der Entwicklung des Meteorwässerverbringungskonzeptes soll der Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.0 berücksichtigt werden. Es wird auf die allfällige wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Entwässerungsanlagen hingewiesen.

Die Aufschließung zum gegenständlichen Siedlungsraum erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Für das Land Steiermark
Der Leiter der Baubezirksleitung
i.V.:

(Unterschrift am Original in der Akte)

(DI Christian Ehrenreich)

Ergeht per email an die Abteilungen 13, 14 und 16 zur Kenntnis

ID: 217

Peter Neumann
Am Alten Sportplatz 131
8462 Gamlitz

Gamlitz, 15.12.2014

Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

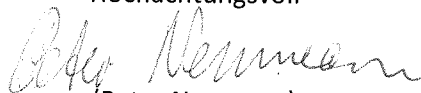
EINGEREICHT
15. Dez. 2014
BAUAMT

Betreff:

Bebauungsplan: 18 „Wagner“
-Einwendungen-

Ich teile der Marktgemeinde Gamlitz mit, dass ich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße auf meinem Grundstück Nr. 130/8, einen Zaun errichten werde, den ich vor der Errichtung der Marktgemeinde Gamlitz bekanntgeben werde. Das Zaun dient dafür, dass mein Grundstück wie z.B.: durch parkierende Autos der Bewohner, Baustellenfahrzeuge udgl. nicht in Anspruch genommen werden kann

Hochachtungsvoll


(Peter Neumann)

Eva-Maria Lanzl
Am Alten Sportplatz 146/2
8462 Gamlitz

EINGEREICHT

15. Dez. 2014

Gamlitz, 15.12.2014

Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

BAUAMT

Betreff:

Bebauungsplan: 18 „Wagner“
-Einwendungen-

Ich bin mit der geplanten Anhebung der zu bebauenden Grundstücke von 0,50 m, wie im Bebauungsplan geplant, nicht einverstanden, da ich Bedenken haben das mein Grundstück dadurch beeinträchtigt wird.

Ich bin nicht damit Einverstanden dass der Wendebereich an dieser Stelle so geplant wird, da dieser zu nah an meinem Nebengebäude situiert ist.

Hochachtungsvoll

(Eva-Maria Lanzl)

