

ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMMLITZ

Bebauungsplan 19 "Schantl"



Quelle: Gestaltungskonzept, verfasst von Arch. DI. Manfred Partl | 8045 Graz

Verfasser:



Zahl:

17/2015

Graz, am

07/09/2015

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

Gammlitz, am

01.10.2015

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 19 "Schantl"



Quelle: Gestaltungskonzept, verfasst von Arch. DI. Manfred Partl | 8045 Graz

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

Termine des Verfahrens

Besprechung mit Bgm. Wratschko sowie Bauinteressenten	ab	2013
Vorbehandlung auf Grund verschiedener Anfragen von Bauinteressenten	am und am	23/05/2013 12/05/2014
Vorbesprechung und Beurteilung durch Vertreter des Gestaltungsbeirates	am	16/04/2015
Übermittlung der Projektsunterlagen durch Arch. DI. Manfred Partl als Grundlage des Bebauungsplanes	am	20/05/2015
Gemeinderatsbeschluss Entwurf	am	23/06/2015
Entwurfsauflage mit schriftlichem Anhörungsverfahren (gem. StROG 2010, §40(6)1)	von bis	01/07/2015 28/08/2015

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind keine fachlich zu behandelnde Einwendungen, 2
Stellungnahmen, sowie 1 Leermeldung eingelangt (*siehe Anhang*).

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	30.09.2015
Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967	von bis	01.10.2015 14.10.2015
Rechtskraft erlangt	am	15.10.2015
Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (A13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit:	am	
Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung (A13)	am	

Termine des Verfahrens

Besprechung mit Bgm. Wratschko sowie Bauinteressenten	ab	2013
Vorbehandlung auf Grund verschiedener Anfragen von Bauinteressenten	am und am	23/05/2013 12/05/2014
Vorbesprechung und Beurteilung durch Vertreter des Gestaltungsbeirates	am	16/04/2015
Übermittlung der Projektsunterlagen durch Arch. DI. Manfred Partl als Grundlage des Bebauungsplanes	am	20/05/2015
Gemeinderatsbeschluss Entwurf	am	23/06/2015
Entwurfsauflage mit schriftlichem Anhörungsverfahren (gem. StROG 2010, §40(6)1)	von bis	01/07/2015 28/08/2015

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind keine fachlich zu behandelnde Einwendungen, 2
Stellungnahmen, sowie 1 Leermeldung eingelangt (*siehe Anhang*).

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	30/09/2015
Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967	von bis	01/10/2015 14/10/2015
Rechtskraft erlangt	am	15/10/2015
Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (A13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit:	am	19/10/2015
Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung (A13)	am	

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Verordnung	4
B)	Grundlagen	9
C)	Allgemeine Erläuterungen	16
D)	Rechtliche Grundlage:	23
E)	Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder	23
F)	Beilagen	24
G)	Anhang	29

A) Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **30/09/2015** beschlossenen Bebauungsplan 19 "Schantl" (*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:66106 Eckberg

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 19/GA 15/01**, der auch Bestandteil der Verordnung (*Beilage M.: 1:500*) ist, Einzelheiten der Bebauung fest². Die beigelegten "Gestaltungskonzepte" (*siehe Beilagen*), verfasst von Arch. DI. Manfred Partl, 8045 Graz dienen als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

§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 Erholungsgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.

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

- a) Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (*Grst. 641/1*), welche südlich unmittelbar an das Bebauungsplanareal angrenzt. Zur künftig möglichen Verbreiterung dieses Weges auf 6,00m ist der dafür erforderliche Flächenanteil vom Bereich des Bebauungsplanes an die Gemeinde abzutreten.
- b) Zur inneren Erschließung des Areals wird eine Erschließungsstraße lt. Rechtsplan in einer Breite von mind. 5,0m festgelegt. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendehammer lt. Rechtsplan herzustellen.
- c) KFZ-Abstellflächen sind entlang des neuen, inneren Erschließungsweges zu errichten (*keine KFZ-Abstellplätze entlang der Gemeindeweges, Grst. 641/1*), die genaue Anzahl und Lagesituierung ist im Bauverfahren festzulegen.

4.2 Freiflächen

- a) Die Ausbildung von Steinschlichtungen ist unzulässig.
- b) Geländeänderungen gegenüber dem natürlichen Gelände dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Gelände eingebettet werden, wobei dabei ergänzend zu beachten ist:
 - Erdaufschüttungen vor den Terrassen und generell Aufschüttungen von unnatürlich im Gelände wirkenden Erdhügeln sind verboten.
 - Erdaufschüttungen bzw. -einschnitte zur Schaffung von harmonischen Übergängen (*Erschließungsstraße | eigene Abstellflächen | Gelände*) sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,00m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (*terrassierter*) Form ausgeführt werden, dabei gegebenenfalls partiell erforderliche Stützmauern dürfen max. in einer Höhe von 1,00m in Erscheinung treten.
 - 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.
- c) Blickdichte Einfriedungen und Stützmauern entlang der Erschließungsstraßen dürfen in einer durchgehenden Fläche max. 100cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden. Die max. Gesamthöhe von Einfriedungen bzw. Heckenbepflanzungen darf max. 1,50m betragen. Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die gemäß RVS (*Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen*) ausreichenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden.
- d) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.

- e) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Dabei sind zur Pufferung der anfallenden Meteorwässer ausreichend dimensionierte Retentionsvolumen vorzusehen. Vor Erteilung von Baubewilligungen innerhalb des Bebauungsplanareals muss ein genehmigungsfähiges Oberflächenwasserentsorgungsprojekt für das Gesamtareal vorliegen, die Fertigstellung dieses Projektes ist spätestens zum Zeitpunkt der ersten Benützungsbewilligung eines Bauvorhabens im Bebauungsplanareal nachzuweisen.
- f) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden, Nebenflächen (*Parkplätze, Abstellflächen etc.*) sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (*Rasengitterverbundsteine oder dgl.*) zu befestigen.
- g) 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 19/GA 15/01 festgelegt.
- c) Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit landschaftstypischen roten oder rotbraunen, nicht glasierten Deckungsmaterialien mit einer Dachneigung von 43° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Baukörper Teile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachformen zulässig.
- d) Die Ausrichtung (*Firstrichtung*) der Hauptbaukörper ist im Rechtsplan Nr. BPL 19/GA 15/01 festgelegt.
- e) Talseitig sind - bezogen auf das natürliche Gelände (*Definition gem. Stmk. BauG, §13(4)*) - max. 2 Geschoße zulässig.³
- f) Die Gebäudehöhe (*Gebäudehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95*) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 7,00m betragen.
- g) Die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95*) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 12,50m betragen.
- h) Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist (*Seitenverhältnis Breite|Länge mind. 1|1,5*), untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.

³ Auszug aus dem Stmk. BauG 1995 idgF., §13

(4) Als Geschoße in der jeweiligen Gebäudefront sind jene anzurechnen,

- die eine Mindestraumhöhe von 2,10 m aufweisen und

- deren Außenwandfläche im Mittel mindestens 1,50 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt.

- i) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (*Rohdecke*) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- j) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
 - 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.
- k) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.*), sowie glänzende Oberflächen 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

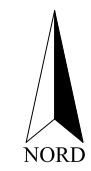
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

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.

LEGENDE

- Baugrenzlinie
Hauptfirstrichtung
Planungsbereich
Neue Wegführungen
Böschungsbereich
Bestehende Bebauungen
Verschiebbare Abgrenzungen
Grundgrenzen lt. DKM
Höhenschichten 1,0m
- Nicht bebaubar
individuelle Anpassung möglich
digitalisiert aus Basis Vermessungsplan



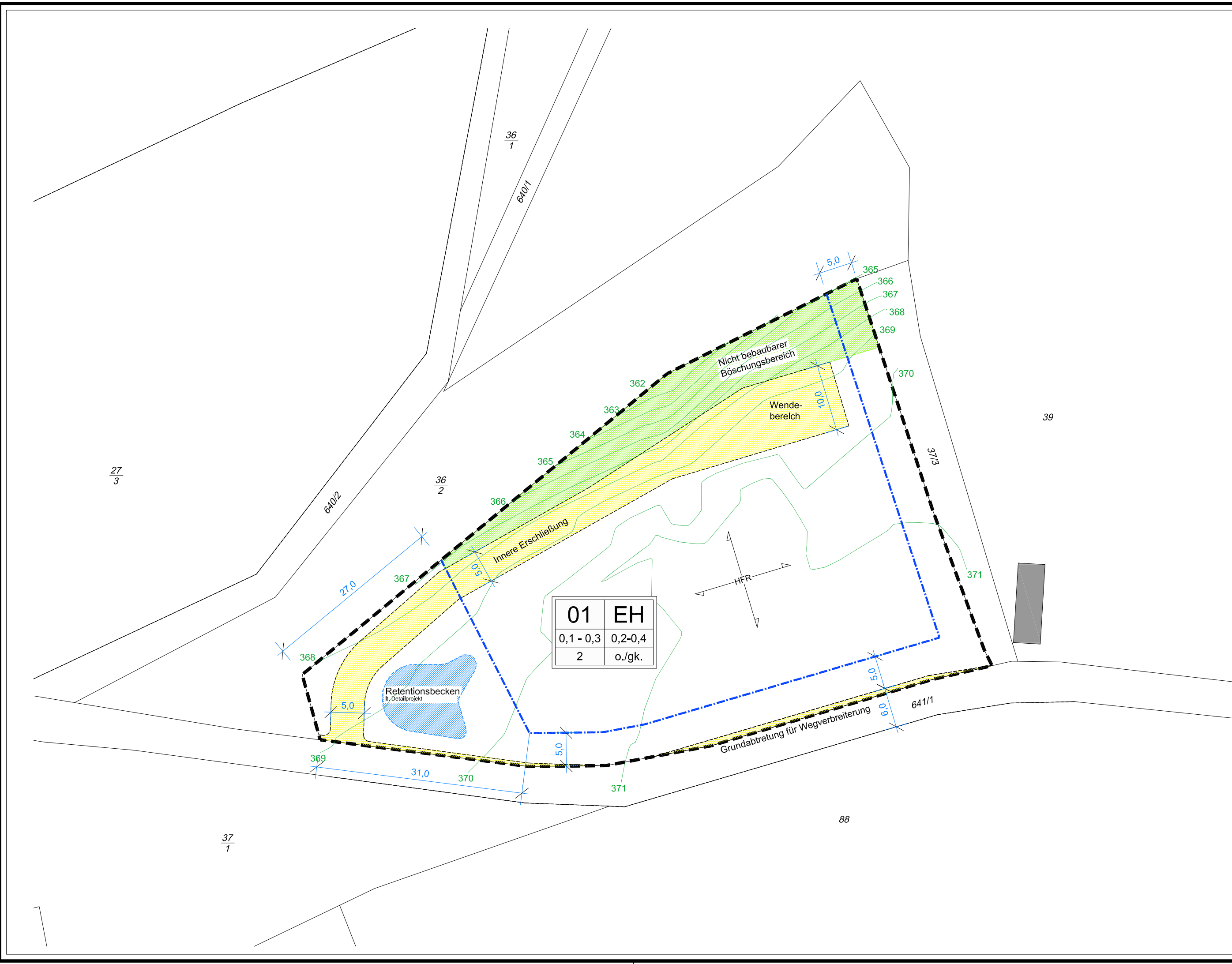
Zone des Gebietes	01	EH	Nutzungsart	WR WA EH DO
Bebauungsgrad	0,1-0,3	0,2-0,4	Bebauungsdichte	o. offen
Geschoszzahl siehe Verordnung §4.3.d	2	o./gk.	Bauweise	gk. gekuppelt g. geschlossen

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 19 "Schantl"

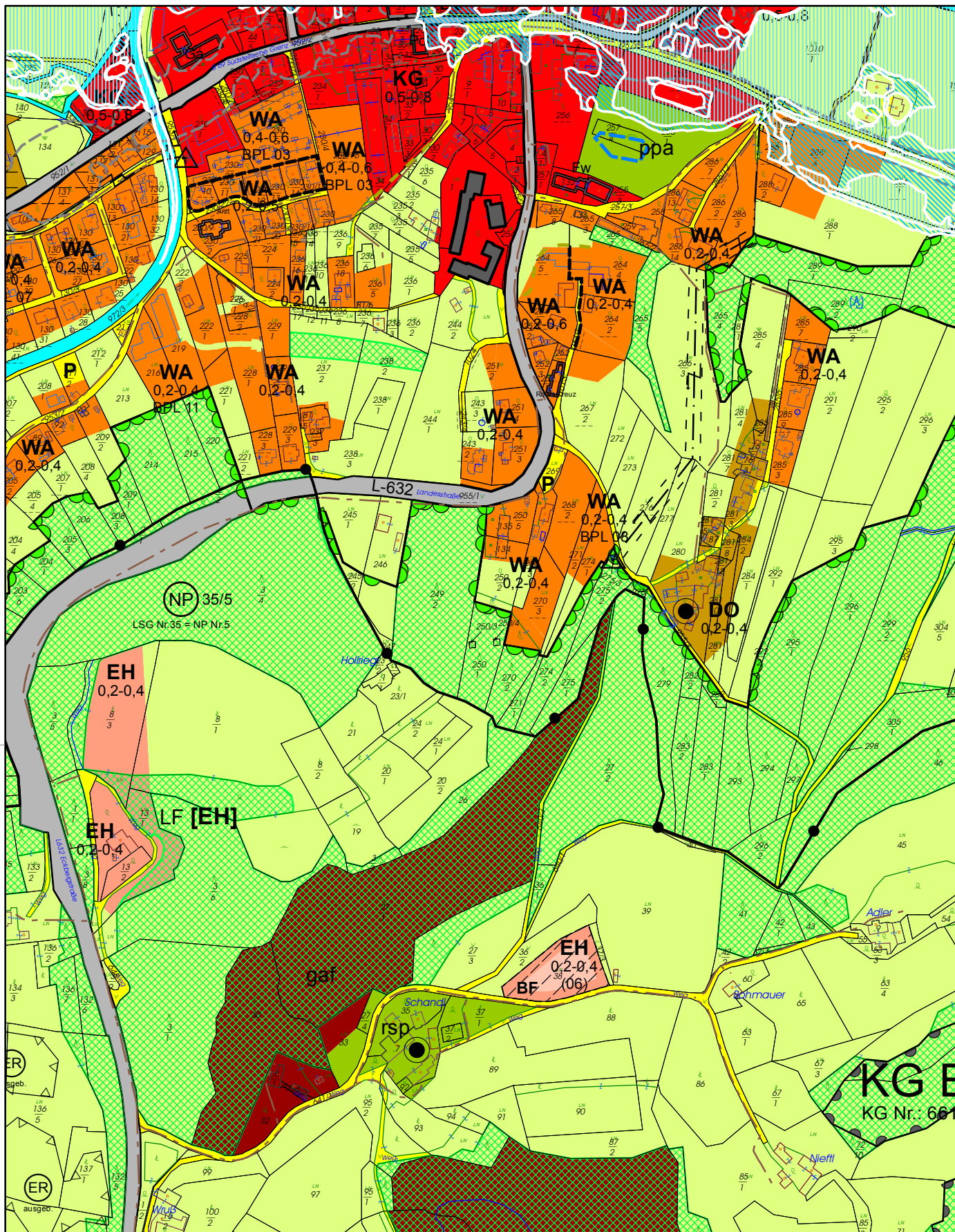
Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 19/GA 15/01
Datum: 01/06/2015
Maßstab: Lageplan 1:500



B) Grundlagen

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.00 Gamlitz
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:1000
3. Übersichtsplan Verkehr
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (*Straßen, Baufläche etc...*)



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



Endbeschluss vom 26/06/2012

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

Marktgemeinde Gamlitz



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

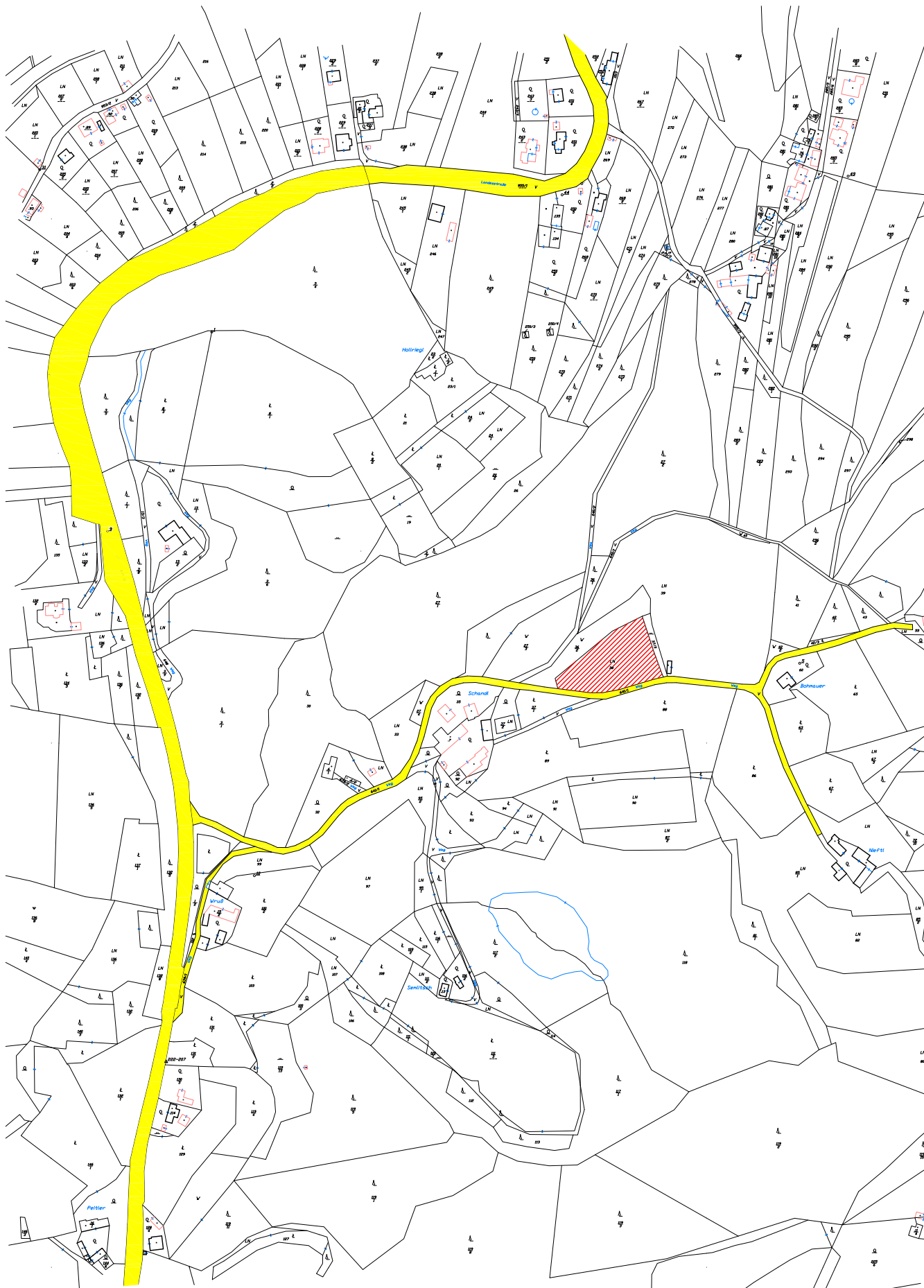


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.0

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010

Graz, am 26.5.2015 Maßstab 1:5.000

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



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Übersichtsplan Verkehr Marktgemeinde Gamlitz

Katastergrundlage DKM vom 25/02/2010
(siehe Wortlaut zur Änderung)

M.: 1:5.000

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

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 660 Leibnitz
Katastralgemeinde 66106 Eckberg

Grundstücke:

Nr.

38	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 4194 m ² Adresse: -
37/3	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 336 m ² Adresse: -
39	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 17690 m ² Adresse: -
36/2	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 2317 m ² Adresse: -
640/1	Einlage (EZ): 50000 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 956 m ² Adresse: -
36/1	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 550 m ² Adresse: -
640/2	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 1191 m ² Adresse: -
641/1	Einlage (EZ): 50000 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 5453 m ² Adresse: -
37/1	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 2818 m ² Adresse: -
88	Einlage (EZ): 4 Katastralgemeinde der EZ: 66106 Eckberg Fläche: 7326 m ² Adresse: -

Gesamtfläche: 42831 m²

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR	
4	3 ANTEIL: 1/2	
	Anton Schantl	
	GEB: 1951-04-30 ADR: Eckberg 106, Gamlitz	8462
	4 ANTEIL: 1/2	
	Gertrude Schantl	
	GEB: 1957-05-11 ADR: Eckberg 106, Gamlitz	8462
50000	1 ANTEIL: 1/1	
	Öffentliches Gut (Straßen und Wege)	
	ADR: Marktgemeindeamt Gamlitz	8462

Übersicht :



LAGE: Gemeinde: Gamlitz
 KG. 66106 Eckberg
 Grst.Nr.: 38
 EZ 4
 Anton Schantl | Eckberg 106 | Gamlitz 8462

GESAMTFLÄCHE:		4.194 M2
abzüglich	Erschließung und Fahrbahnverbreiterung	ca. 644 M2
abzüglich	Nicht bebaubarer Böschungsbereich	ca. 450 M2
Zur Verfügung stehende Baufläche daher:		ca. 3.100 M2

C) Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Bebauungsplanbereich liegt in räumlicher Nähe zum Hauptort von Gamlitz und weist dadurch – in Ergänzung zum bestehenden Angebot - eine zusätzliche Standortqualität auf.

Beabsichtigt ist die Umsetzung eines touristischen Gesamtprojektes wobei zur Realisierung der Potenzialflächen bereits konkrete Planungsschritte eingeleitet worden sind. Eine entsprechende, positive Beurteilung dieses Projektes durch den im Vorfeld zur gestalterischen Behandlung von Bauprojekten installierten Gestaltungsbeirat liegt auch bereits vor (*siehe Beilagen*). Die Empfehlungen dieses Beirates wurden auch zum Teil in die Verordnung zum Bebauungsplan 19 "Schantl" übernommen.

Als gemeinsame Zielsetzung konnten folgende Eckpunkte fixiert werden:

- Sensible Einfügung aller Baukörper in die topographischen Gegebenheiten
- Ausschluss von Steinschlichtungen
- Keine glänzenden Flächen beim Fassaden- und Dachmaterial

Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

Der öffentliche Kanal (*Abwasserverband Leibnitzer Feld Süd*) verläuft entlang des Aufschließungsgebietes in der Gemeindestraße (*Grst. 641/1*)

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 (*verläuft ebenfalls in der Gemeindestraße Grst. 641/1*)

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.

Bei dem Areal handelt es sich um eine relativ kleinräumige Fläche (*bebaubare Fläche ca. 3.100m²*), der Umgebungsbereich ist großteils unbebaut, großräumige Siedlungserweiterungen sind lt. rechtskräftigem ÖEK 5.0 ausgeschlossen. Auf Grund der vorliegenden, siedlungspolitischen Rahmenbedingungen ist die Erstellung eines Gutachtens zur Oberflächenwasserentsorgung im Vorfeld aus fachlicher Sicht nicht erforderlich, sondern können die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Bauverfahrens abgehandelt werden. Die aus raumplanerischer Sicht wesentlichen Rahmenbedingungen (*Verrieselung und Versickerung auf eigenem Grund, Schaffung von Retentionsvolumen*) sind im Wortlaut zum Bebauungsplan verankert.

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 Erholungsgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan wurden unter §6 - Aufschließungsgebiete folgende Mängel angeführt:

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

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...“*)

Mangel der Abwasserentsorgung

✓

Die öffentliche Kanalisation befindet sich im direkt angrenzenden Gemeindweg.

Mangel der Oberflächenwasserentsorgung

x

Wie im vorangegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, können aus fachlicher Sicht die Festlegungen für die Oberflächenwasserentsorgung auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der übrigen, siedlungspolitischen Rahmenbedingungen im Bauverfahren abgehandelt werden, die Berechnungsparameter des konkret vorliegenden Planungsprojektes (*verfasst von Arch. DI. Partl*) sind den Unterlagen beigelegt.

Bebauungsplan

✓

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

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 19 "Schantl" sind - mit Ausnahme der Oberflächenwasserbeseitigung - sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 5.0 erfüllt. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Festlegung als „Erholungsgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 kann aber erst nach Umsetzung des Oberflächenwasserbeseitigungsprojektes erfolgen.

Da es sich - wie bereits erläutert - bei dem gegenständlichen Aufschließungsgebiet um ein sehr kleinräumiges Areal handelt, kann der noch zu behebbende Mangel aus fachlicher Sicht im Zuge der konkreten Projektsplanung bzw. im Rahmen des Bauverfahrens behandelt werden, sofern zu diesem Zeitpunkt ausreichende Unterlagen vorliegen, mit welchen eine Erfüllung der Aufschließungsmängel begründet werden kann.

Gem. StROG 2010, §8(4) ist vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz dann zulässig, wenn

- a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist

Ein eigener Gemeinderatsbeschluss für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist aber auch in diesem Fall erforderlich.

Baulandmobilisierung

Für das Areal "Schantl" wurde im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 5.0 eine Baulandmobilisierung gem. StROG 2010, §36 (*Bebauungsfrist*) abgeschlossen. Der Fristbeginn der im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 5.0, §8.1 festgelegten Konsequenzen liegt mit Vollwertigkeit der Fläche (*Beschluss des Gemeinderates oder Ausstellungstag des Baubescheides, mit welchem die Vollwertigkeit gegeben ist*) vor.

Auszug aus dem Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 5.0, §8.1

[...]

Als Beginn der Bebauungsfrist (Laufzeit 10 Jahre) wird für die unter §8.1(1) angeführten Flächen folgender Stichtag festgelegt:

[...]

Aufschließungsgebiete => Beginn der Frist, sobald ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Mängel verantwortlich ist (siehe StROG 2010 §8 (4) Stichtag ist der Ausstellungstag des betreffenden Bescheides), in allen anderen Fällen beginnt die Frist mit dem Tag des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

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 Vermessungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Im konkreten Fall ist die Realisierung eines Gesamtprojektes geplant, auf Grund der touristischen Nutzung, wie auch der Kleinräumigkeit der Fläche ist eine Parzellierung des Gebietes nicht zwingend erforderlich. Die exakte Lagefixierung des inneren Erschließungsweges soll dem Detailprojekt frei gestellt werden, die aus raumplanerischer Sicht wesentlichsten Mindestvorgaben (*Straßenbreite, Wendebereich*) sind im Wortlaut zum Bebauungsplan verankert.

Sollte im Zuge des Detailprojektes (z.B. *Realisierung in Bauabschnitten*) eine Parzellierung angestrebt werden, so ist dies natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich:

- 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. Rechtsplan bzw. der erläuternden Gestaltungskonzepte (*keine grundlegende Abänderung der Nutzungsstruktur*)

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 19 "Schantl" 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 - Baulinien

Die Wahl der Baugrenzlinien erfolgte in Abstimmung mit dem vorliegenden und vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich positiv beurteilten Bauprojekt (*siehe Beilagen "Gestaltungskonzepte"*), die Festlegung von Baufluchtlinien ist auf Grund der Umgebungsstruktur nicht erforderlich.

- zu §4.1 - Erschließung

Die Kleinräumigkeit des Bebauungsareals, wie auch die raumplanerischen Rahmenbedingungen (*keine großräumigen Erweiterungspotenziale lt. ÖEK 5.0*) stellen keine großen Anforderungen an das Erschließungssystem. Die Anbindung der Baulandfläche an das Gemeindewegenetz ist durch das gewählte System sicher gestellt, unter Umständen mögliche Erweiterungen nach Osten (*siehe ÖEK 5.0*) können entweder an diesen Weg angebunden werden oder auch über den unmittelbar angrenzenden Gemeindeweg (*Grst, 641/1*) erschlossen werden.

KFZ-Abstellflächen sind entlang des neuen, inneren Erschließungsweges zu errichten (*keine KFZ-Abstellplätze entlang der Gemeindeweges, Grst. 641/1*), die genaue Anzahl und Lagesituierung soll aber dem Bauprojekt vorbehalten bleiben.

- zu §4.2.a - Steinschlichtungen

Steinschlichtungen wirken sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus und sind auch lt. Protokoll des Gestaltungsbeirates (*siehe Beilagen*) ausgeschlossen. .

- zu §4.2.b - Geländeänderungen | Erdaufschüttungen

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

- zu §4.2.c - Zäune und Einfriedungen

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen 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.

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.

- zu §4.2.e und f. - 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 ein genehmigungsfähiges Projekt zur Meteorwasserentsorgung für die Gesamtfläche spätestens zum Zeitpunkt des Bauverfahrens vorliegen muss, die Fertigstellung des Projektes muss bis spätestens zu dem Zeitpunkt erfolgt sein, zu dem die erste Benützungsbewilligung im Bebauungsplanbereich erteilt werden soll.

- zu §4.2.g - 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 Geschözzahl wurde auf max. 2 Vollgeschosse eingeschränkt, da höhere Geschözzahlen keine Entsprechung in der bestehenden Besiedelungsstruktur finden und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen soll zum einen das derzeit vorliegende und vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilte Projekt, verfasst von Arch. DI. Manfred Partl (*siehe Beilagen*) ermöglichen, zum anderen erscheint aber aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung - bei etwaiger Umsetzung eines abgeänderten Projektes - auch eine Ausrichtung entlang der Höhenschichtlinien denkbar.

Die Ausbildung von einfachen, lang gestreckten Baukörpern entspricht 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 unter Umständen eine unharmonisch wirkende Höhenentwicklung und widerspricht somit der Zielsetzung nach länglichen Proportionen. Bei der Wahl der Dachdeckungsmaterialien sollten landschaftstypische Materialien (*unglasiert*) und Farbtöne (*rot, rotbraun*) forciert werden. Bei der Ausbildung von Zubauten bzw. Erweiterungen 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 derartiger 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 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 Geländeänderungen getroffen.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau das natürliche Gelände maßgebend. Es tritt jedoch auch immer wieder der Fall ein, dass in einem an und für sich gleichmäßig verlaufenden Gelände Mulden vorhanden sind, die bei der Betrachtung der unbebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (*Rohdeckenoberkante max. 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

- "Gestaltungskonzepte" (*siehe Beilagen*), verfasst von Arch. DI. Manfred Partl, 8045 Graz
- Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 16/04/2015
- Berechnung der Meteorwasserentsorgung, verfasst von Arch. DI. Manfred Partl, 8045 Graz





→ Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 16/04/2015

175. Gestaltungsbeirat am 16.04.2015

Tagesprotokoll

Fabian-Glawischnig, Pretterhofer, Prödl, Gestaltungsbeirat
Baumgartner, Abteilung 16
Gemeindevertreter
Dominkus, BBL Südweststeiermark

	Projekt Himmelreich	Wohnhäuser Neubau 1. Beratung	Gamlitz
Das Projekt sieht die Errichtung von 2 Wohngebäuden für Ferienwohnungen vor. Es werden jeweils zwei Baukörper errichtet, welche normal auf die Schichtenlinien stehen sollen und Satteldach gedeckt werden. Der jeweils östlich situierte Baukörper wird ein Kellergeschoß, ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoß aufweisen. Der westlich situierte Baukörper zeigt ein Kellergeschoß und ein Erdgeschoß. Die Kombination von höheren und niedrigeren Satteldachbaukörpern ergeben eine, der traditionellen Hauslandschaft entsprechende, Ensemblewirkung. Die homogene Verkleidung von Fassade und Dach (fensterlose Fassade) nimmt Bezug zur Schlichtheit bestehender Wirtschaftsgebäude und interpretiert diese in innovativer Weise. Aus der Sicht des Gestaltungsbeirates kann die Einreichplanung unter Einhaltung folgender Punkte erstellt werden: • Sensible Einfügung aller Baukörper in die topografischen Gegebenheiten, insbesondere sind Steinschichtungen nicht zugelassen. Erforderliche Stützwände aus Beton müssen begrünt werden. • Keine glänzenden Oberflächen beim Fassaden-, Dachmaterial. • Der Einreichplanung ist ein Außenanlagenplan mind. im Maßstab 1:250 mit allen Bepflanzungsmaßnahmen beizulegen. Die gestalterischen Qualitäten und Ambitionen die aus dem Entwurfskonzept zu erwarten sind, müssen in den folgenden Planungs- und Umsetzungsphasen erhalten bleiben bzw. umgesetzt werden. Eine entsprechende Ausführungs- und Detailplanung wird notwendig sein. Dem Gestaltungsbeirat sind jedenfalls nach erfolgter Ausführungs- und Detailplanung Farb- und Materialkonzepte vorzulegen um eine entwurfsgerechte Umsetzung zu gewährleisten. <u>Empfehlung:</u> Von der Gewichtung der beiden unterschiedlich hohen Baukörper, könnte der niedrige gegenüber dem höheren Baukörper vorspringen (länger werden).			

Gamlitz, 16.04.2015

Fabian-Glawischnig

Pretterhofer

Baumgartner

→ Berechnung der Meteorwasserentsorgung, verfasst von Arch. DI. Manfred Partl, 8045 Graz

Projekt "Ferienwohnanlage im Himmelreich"

28.05.2015

Rechnerischer Nachweis zur Retention der Meteorwässer:

Summe aller Dächer gesamt

Zu Grunde liegende Formel: Regen 30 min.  500 l / Sekunde / Hektar

0,05 l / Sekunde / m²

 0,05 l x 1.800 sec x 0,939 ha (939 m²) = 84,51 m³ Retentionsvolumen

Retentionsbecken:

$F = 123,90 \text{ m}^2 \times \text{durchschnittliche Tiefe von } 0,80 \text{ m} = 99 \text{ m}^3$

G) Anhang

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 01/07/2015 bis 28/08/2015 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (*fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite*).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. Landesregierung BBL-SW		✓	Anregung von Textergänzungen bzw. Klarstellungen im Wortlaut	✓			
Stmk. Landesregierung Abteilung 15		✓	- Hinweis auf einzuhaltende Geschoßanzahl und Stützmauerhöhen				✓
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
Stmk. Landesregierung, Abteilung 13							



Marktgemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 07/09/2015

Betrifft: Bebauungsplan 19 „Schantl“
Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

- | |
|---|
| 1. Stmk. Landeregierung, Baubezirksleitung Südweststeiermark (<i>Stellungnahme vom 12/07/2015</i>)
GZ.: 520-157/2011-14, -15, -16 |
|---|

a) Anregung von Textergänzungen bzw. Klarstellungen im Wortlaut

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

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Folgende Empfehlungen bzw. Anregungen wurden in den Wortlaut zum Bebauungsplan 19 "Schantl" übernommen:

zu §4.2.c.

→ Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die gemäß RVS (*Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen*) ausreichenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden.

zu §4.2.e.

→ Ersatz der Bezeichnung "Retentionsfläche" durch den technisch richtigen Begriff "Retentionsvolumen".

- | |
|--|
| 2. Stmk. Landeregierung, Abteilung 15 - Bautechnik u. Gestaltung (<i>Stellungnahme vom 05/08/2015</i>)
GZ.: A15-20.01-10/2011-19 |
|--|

a) Hinweis auf einzuhaltende Geschoßanzahl und Stützmauerhöhen

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden, die Überprüfung auf Einhaltung der Vorgaben lt. Verordnung zum Bebauungsplan hat im Rahmen des Bauverfahrens zu erfolgen.

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

In der Stellungnahme wird der Hinweis auf die Beachtung der Vorgaben gem. Bebauungsplan, vor allem hinsichtlich der Geschoßanzahl (*max. 2 Vollgeschoße*), sowie der Stützmauern (*max. 1,0m, ansonsten in abgetreppter Form*) eingebracht. Auch werden Bedenken geäußert, ob das als Gestaltungsgrundlage dienende Projekt ("*Gestaltungskonzepte*" (*siehe Beilagen*), verfasst von Arch. DI. Manfred Partl, 8045 Graz), die Anforderungen hinsichtlich der Geschoßanzahl erfüllt.

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung ist dazu festzuhalten, dass die Überprüfung auf Einhaltung der Vorgaben lt. Verordnung zum Bebauungsplan im Rahmen des Bauverfahrens zu erfolgen hat und die Stellungnahme der A15 im gegenständlichen Verfahren vom Gemeinderat daher lediglich zur Kenntnis genommen werden kann.

Als Hilfestellung wird nachfolgend die Festlegung für Geschosse gem. Stmk. Baugesetz 1995 idgF. angeführt:

Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §13

(4) Als Geschosse in der jeweiligen Gebäudefront sind jene anzurechnen,

- die eine Mindestraumhöhe von 2,10 m aufweisen und*
- deren Außenwandfläche im Mittel mindestens 1,50 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt.*

(5) Nicht als Geschosse anzurechnen sind an der

- Traufenseite: Dachgeschosse bzw. für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachböden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt;*
- Giebelseite: das unterste Dachgeschoß bzw. der unterste für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachboden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt.*

Mit freundlichen Grüßen



krasser
architektur  ziviltechniker-KG
krasser



1022000846

**Das Land
Steiermark****AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG**

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.atBei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: 520-157/2011-14,-15,-16 Bezug A-2015-1022-00355

Wagna, am 12. Juli 2015

Ggst: BBPl "Schantl"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan "Schantl" werden von der Baubezirksleitung Südweststeiermark keine
Einwendungen bekannt gegeben.

Anregungen:

Zum § 4, Punkt 4.2 c wird geraten, aufzunehmen, dass durch Einfriedungen, Zäune und
Bepflanzungen die ausreichenden (gemäß RVS) Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer
nicht eingeschränkt werden dürfen.Im § 4, Punkt 4.2 e sollte das Wort „Retentionsfläche“ gegen den technisch richtigen Begriff
„Retentionsvolumen“ ersetzt werden.Die Aufschließung zum gegenständlichen Siedlungsraum erfolgt über die bestehende
Gemeindestraße. Ein maßgebender Verkehrszuwachs ist nicht zu erwarten.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: 247

A-8435 Wagna Marburger Straße 75 DVR 0087122 UID ATU37001007
Wir sind Montag bis Freitag von 8 bis 12 30 Uhr telefonisch für Sie erreichbar



Das Land Steiermark

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

→ FA Energie und Wohnbau

Bautechnik und Gestaltung
Bau- und Landschaftsgestaltung
Bearbeiterin: DI Barbara Meisterhofer

Telefon: 0316/877-6824
Fax: 0316/877-4680
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

An die
Abteilung 13
Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung
Frau Doris Lasarus
Stempfergasse 7
8010 Graz

GZ: A15-20.01-10/2011-19

Bezug: ABT13-10.200-
164/2015-1
vom 01.07.2015

Graz, am 05.08.2015

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz Bezirk Leibnitz
Bebauungsplan Nr. 19 „Schantl“ - Auflage
Frist: 28.08.2015

Am 09.07.2015 wurde das ggst. Planungsgebiet aus unserer Fachsicht an Ort und Stelle besichtigt.

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Fachbereich Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **kein Einwand** besteht.

Angemerkt wird jedoch, dass im Bebauungsplan Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt sind und Stützbauwerke eine maximale Höhe von 1m aufweisen dürfen, um zukünftige Neubauten möglichst landschaftsverträglich in dieser sensiblen exponierten Lage zu integrieren. Das derzeit geplante gestalterisch durchaus ambitionierte Projekt, dass den Auflageunterlagen in Form eines Gestaltungskonzeptes beigelegt ist, entspricht möglicherweise hinsichtlich Geschossigkeit an der Talselle und Höhe der Stützbauwerke nicht den Festlegungen des ggst. Bebauungsplanes.

Hingewiesen wird darauf, dass geplante Projekte jedenfalls den Vorgaben des ggst. Bebauungsplanes entsprechen müssen, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen:

Der Fachabteilungsleiter

i.V.

elektronisch gefertigt

(Dipl.-Ing.ⁱⁿ Barbara Meisterhofer)

Verteiler:

A13, Örtliche Raumplanung, Herr Mag. Sommer, abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
Marktgemeinde Gamlitz, gde@gamlitz.gv.at

8010 Graz - Landhausgasse 7,

Wir sind Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,6,8,7 Haltestelle Hauptplatz, Bus Linie 87 Haltestelle Andreas-Hofer-Platz
DVR 0087122 · UID ATU37001007 · Landes-Hypothekenbank Steiermark, BLZ: 66000, Kto.Nr.: 20141005201
IBAN AT376600020141005201 · BIC HYSTAT2G

20.01-10_2011-19.doc

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde ausgesetzt. Hinweise zur Prüfung des elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.stmk.gv.at>



1022001481

**Das Land
Steiermark****AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG**

Abteilung 13

An die
Marktgemeinde GamlitzObere Hauptstraße 3
8462 Gamlitzper Mail: gde@gamlitz.gv.at

GZ. ABT13-10.200-164/2015-1

Ggzt: Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan "Schantl"
Auflage vom 01.07. bis 28.08.2015
Stellungnahme**→ Umwelt und
Raumordnung**Bau- und Raumordnung
örtliche RaumplanungBearbeiter: Mag. Sommer/KR
Tel.: 0316/877-2526
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.atBei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!

Graz, am 20. 08. 2015

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aus fachlicher Sicht wird zum ggst. Verfahren - auch nach erfolgtem Ortsaugensehein am
18.08.2015 - grundsätzlich kein Einwand vorgebracht.Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiter-Stellvertreterin
i.V.

Mag. Gernot Sommer

Durchschrift erstellt an:

1. Raumordnungsrecht, z. Hd. Frau Dr. Lilliane Pistotnig, im Hause
2. Herrn Arch. Krasser & Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, per Mail office@arch.krasser.at

8010 Graz • Stempfergasse 7
Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz
DVR 0067122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekbank Steiermark BLZ: 66000, Kto.Nr.: 20141005201
IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtlich signiert. Hinweis zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: <https://as.stmk.gv.at>