



# ÖRTLICHE RAUMORDNUNG MARKTGEMEINDE GAMLITZ

## Bebauungsplan 20 „Meixner“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....



**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



# INHALTSVERZEICHNIS

A) Verordnung	4
B) Grundlagen	9
C) Allgemeine Erläuterungen	17
D) Rechtliche Grundlage:	23
E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:	23
F) Beilagen	24
G) Anhang	25

## A) Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ..... beschlossenen Bebauungsplan 20 „Meixner“ (*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“<sup>1</sup>*), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen.

#### b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: **BPL 20/GA 18/01**, der auch Bestandteil der Verordnung ist (*Beilage M.: 1:500*), Einzelheiten der Bebauung fest<sup>2</sup>. Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (*Beilage Plan Nr.: BPL 20/GA 18/02, M.: 1: 500*).

### §2 Zulässige Bauten

---

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 17/09/2020, GZ.: ABT13-10.100-176/2015-18 als „Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> 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.*

<sup>2</sup> *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.*

### §3 Baugrenz- oder Baufluchtlinien

---

Für das Grundstück werden Baugrenzl意思ien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden, untergeordnete Nebengebäude<sup>3</sup> und Bauwerke<sup>4</sup> dürfen - mit Zustimmung der E-Stmk (*Servitutsbereich Stromleitung*) - auch außerhalb der Baugrenzl意思ien errichtet werden. Die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. sind einzuhalten.

### §4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen:

---

#### 4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (*Grst. 454/1*), welche westlich unmittelbar an das Bebauungsplanareal angrenzt.
- b) Zur inneren Erschließung des Areals wird eine Erschließungsstraße lt. Rechtsplan in einer Breite von 5,50m festgelegt<sup>5</sup>. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendehammer lt. Rechtsplan herzustellen.
- c) Zur Sicherstellung der Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Wegfläche in der südöstlichen Randzone des Bebauungsplanbereiches lt. Rechtsplan frei zu halten.

#### 4.2 Freiflächen

---

- a) Die Ausbildung von Steinschichtungen ist unzulässig.
- b) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (*Niveauveränderung bis max. 0,80m*) und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden, wobei dabei ergänzend zu beachten ist:
  - Erdaufschüttungen vor den Terrassen und generell Aufschüttungen von unnatürlich im Gelände wirkenden Erdhügeln sind verboten.
  - 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) Die Gesamthöhe von Einfriedungen bzw. Heckenbepflanzen darf max. 1,50 m betragen. Blickdichte oder mauerartige Einfriedungen dürfen in einer durchgehenden Fläche max. 100cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- d) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.

---

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

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

<sup>5</sup> Von den Grundeigentümern sind - bis zur Übernahme der Straßenfläche in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtsmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.

- e) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gem. Gutachten - erstellt vom Büro InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist<sup>6</sup>.
- f) Heimische Pflanzen sind zu bevorzugen.
- g) Der Versiegelungsgrad der unverbauten Flächen darf max. 30 % betragen.

### 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, die max. Geschossanzahl, sowie die Bebauungsweise sind im Rechtsplan Nr.: BPL 20/GA 18/01 festgelegt.
- c) Die Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (*Ausrichtung entlang der natürlichen Höhenschichtenlinien*).
- d) Festlegungen für Geschoße, Dachformen und -neigungen von Gebäuden:
  1. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
  2. Satteldächer mit landschaftstypischen roten, rotbraunen, kleinformatigen, nicht glasierten Deckungsmaterialien
  3. Dachneigung von 46° bis 48°

#### Sonstige, grundsätzliche Zielsetzungen:

---

- Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen sowie Nebengebäude*) sind Abweichungen zulässig.
- Bei Vorbauten (*Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.*) muss die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95*) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- Es ist auf eine Wahrung einer harmonischen Proportion des Gesamtgebäudes zu achten (*Kniestockhöhe etc.*)
- Aufgeständerte Terrassenkonstruktionen sind gegenüber unterkellerten Ausführungen zu bevorzugen.
- e) Festlegungen für Gebäudehöhen (*Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95*):
  - Die talseitige Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände darf max. 6,50m betragen.
  - Für untergeordnete Baukörperteile (*Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc*) sind nach Vorliegen einer pos. Stellungnahme gem. §1.a. Abweichungen zulässig.
- f) Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist, untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.

---

<sup>6</sup> Die zusätzliche Errichtung einer Regenwasserzisterne auf jeder Parzelle wird empfohlen (Retentionsvolumen von mind. 4,5m<sup>3</sup> und einem gedrosselten Abfluss)

- g) 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.
- h) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:  
→ Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständereien bzw. silhouettenbildende Ausbildungen sind unzulässig.
- i) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.*) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig, für einzelne, untergeordnete Bauteile und bei ausreichender Begründung (*architektonische Gestaltung*) sind - nach Vorliegen einer pos. Stellungnahme gem. §1.a. - auch kräftigere Farbtöne zulässig.

## **§5 Inkrafttreten**

---

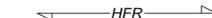
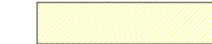
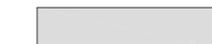
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

### 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
-  Bestehende Bebauungen
-  Vorgeschlagene Parzellierung im BPL
-  Verschiebbare Parzellengrenzen  
individuelle Anpassung möglich
-  Grundgrenzen lt. DKM
-  Höhenschichten 1,0m  
Quelle: Naturaufnahme Büro Legat (Datenlieferung vom 30/06/2017)

## Infrastruktur

-  Kanalisation  
Quelle: Flächenwidmungsplan 5.0
-  Stromleitung  
Quelle: Naturaufnahme Büro Legat (Datenlieferung vom 30/06/2017)



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


**krasser** ziviltechniker-KG  
 architektur 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

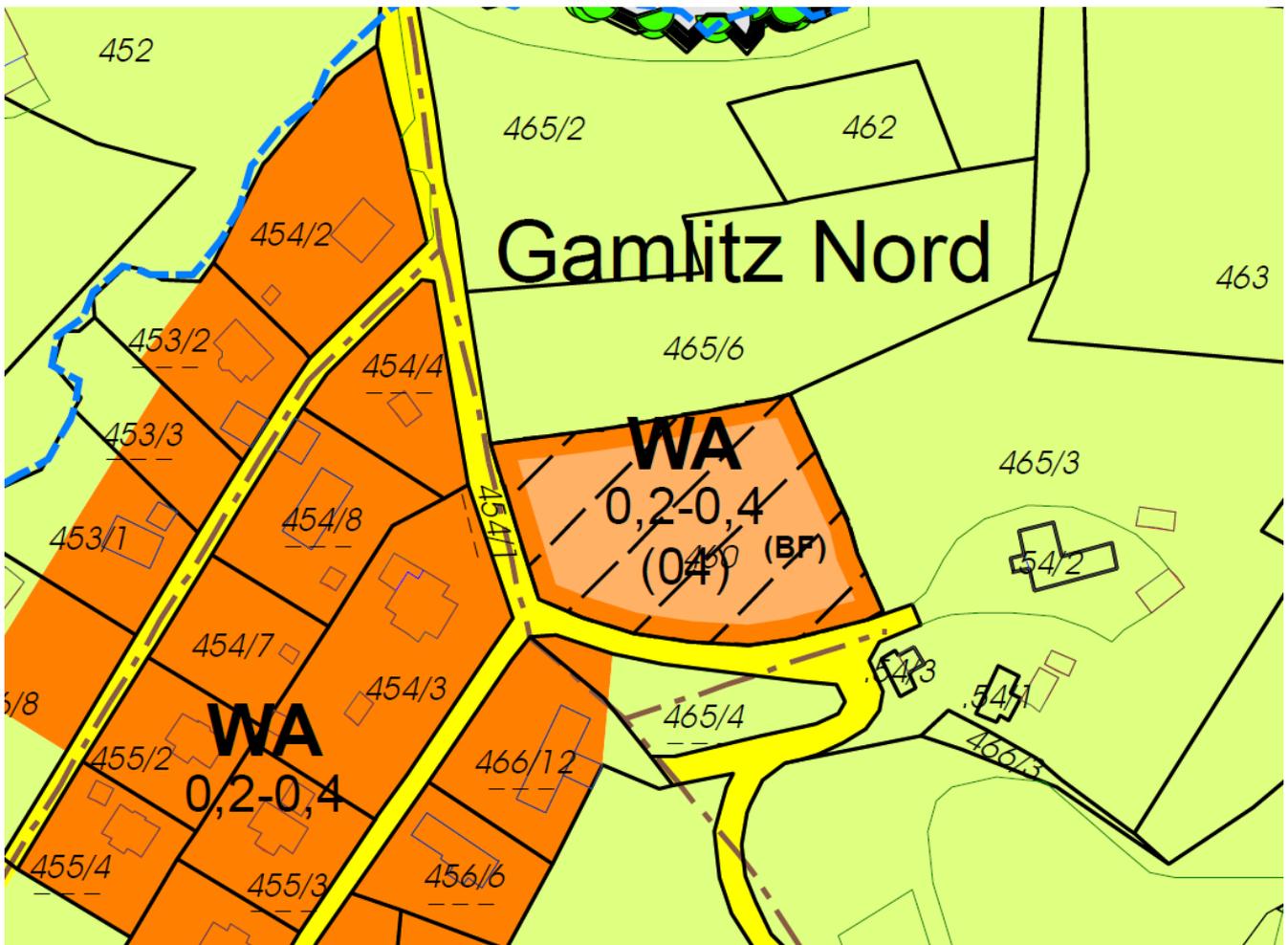
## Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz Bebauungsplan 20 "Meixner"

# Rechtsplan

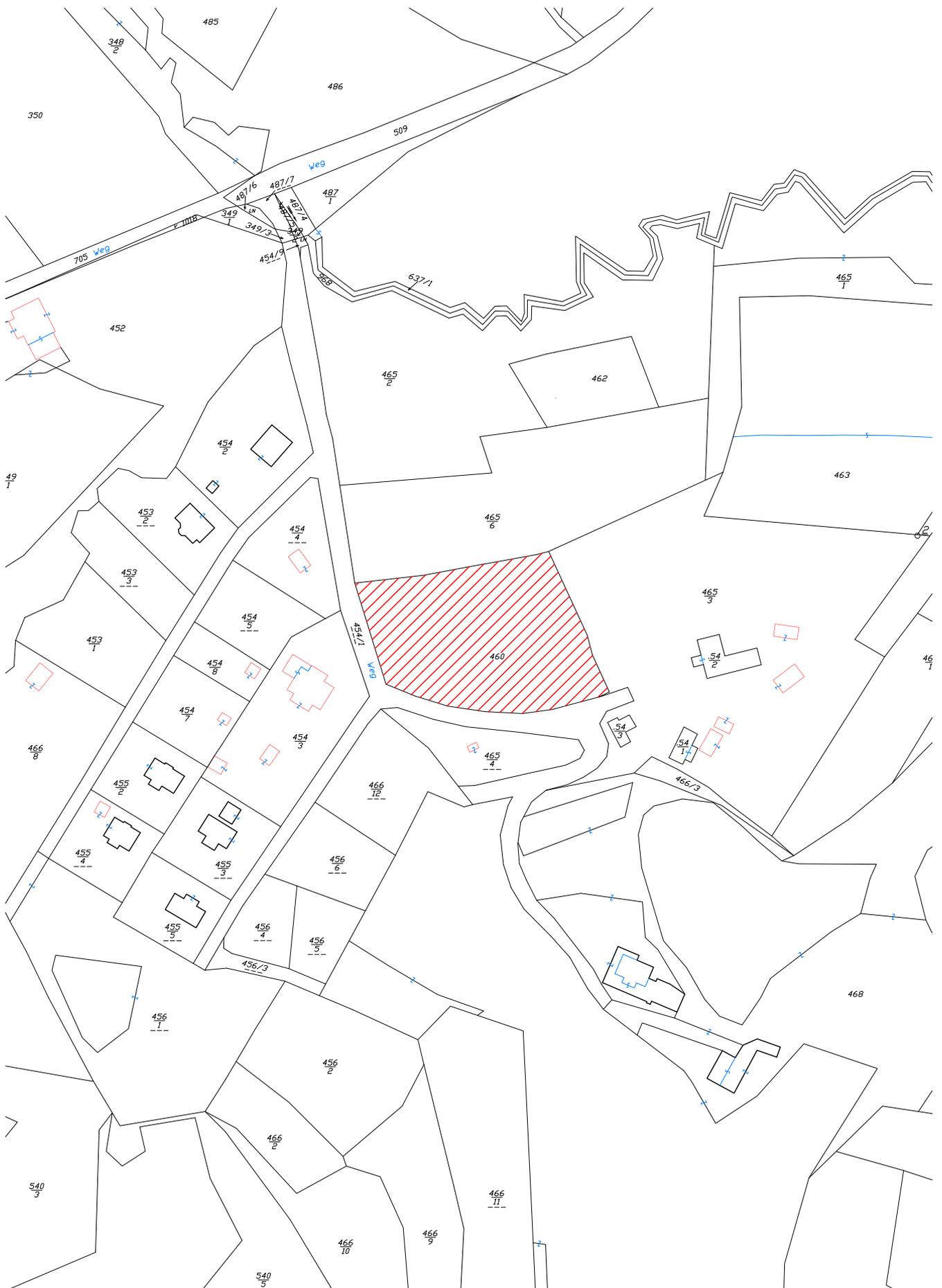
Plan Nr.: BPL 20/GA 18/01  
 Datum: 11/04/2018  
 Maßstab: Lageplan 1:500

## B) Grundlagen

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.00 Gamlitz
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
3. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
4. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (*Straßen, Baufläche etc. ...*)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0, der Marktgemeinde Gamlitz, ohne Maßstab



## Auszug aus dem Katasterplan Marktgemeinde Gamlitz



## Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz  
 Katastralgemeinde: Gamlitz (66114)

### Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz

### Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Gamlitz (66114)

Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl		
454/1	G	50000		Gesamtfläche	4882	rechnerisch		
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	4630			
			Verkehrsrandflächen	Teilfläche	252			
			<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2008/66, 1166114/2004/66, 266114/1986/66, 166114/1983/66, 266114/1980/66, 166114/1980/66, 1166114/1978/66, 366114/1975/66, 9999866114/1800/66					
454/3		524		Gesamtfläche	2593	rechnerisch		
			Gebäude	Teilfläche	298			
			Gärten	Teilfläche	2295			
			<b>Adresse des Grundstücks:</b> Badeweg 385 <b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2004/66, 1166114/2004/66, 49966114/2003/66, 266114/1987/66, 166114/1980/66, 9999866114/1800/66					
454/4	G	525		Gesamtfläche	1156	rechnerisch		
			Gebäude	Teilfläche	38			
			Gärten	Teilfläche	1118			
			<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2004/66, 1166114/2004/66, 20066114/1994/66, 266114/1980/66, 9999866114/1800/66					
460		89		Gesamtfläche	4252	grafisch		
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	4252	1872		
			<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 11394/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2004/66, 1166114/2004/66, 49966114/2003/66, 9999866114/1800/66					
465/3		89		Gesamtfläche	11142	grafisch		
			Gebäude	Teilfläche	182			
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	9808	3010		
			Betriebsflächen	Teilfläche	1152			
			<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 11394/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2011/66, 49966114/2004/66, 1166114/2004/66, 49966114/2003/66, 20066114/1994/66, 166114/1988/66, 266114/1986/66, 9666114/1959/66, 9999866114/1800/66					
465/4	G	89		Gesamtfläche	1075	rechnerisch		
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1075	310		
			<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 9999766114/2012/66, 11394/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2011/66, 49966114/2004/66, 1166114/2004/66, 49966114/2003/66, 166114/1988/66, 266114/1986/66, 9666114/1959/66, 9999866114/1800/66					

465/6	235		Gesamtfläche	5412	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5412		1908

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 9999766114/2012/66, 11394/2012/66, 10622/2012/66, 1166114/2004/66, 20066114/1994/66, 166114/1983/66, 9866114/1959/66, 9999866114/1800/66

466/12	G 578		Gesamtfläche	1540	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	1540		

**Adresse des Grundstücks:** Badeweg 437

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 9999766114/2012/66, 10622/2012/66, 49966114/2011/66, 1166114/2004/66, 166114/1988/66, 266114/1986/66

## Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m <sup>2</sup> ]
Gebäude	5 18
Äcker, Wiesen oder Weiden	2 05 47
Gärten	49 53
Straßenverkehrsanlagen	46 30
Verkehrsrandflächen	2 52
Betriebsflächen	11 52
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3 20 52</b>

## Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz  
 Katastralgemeinde: Gamlitz (66114)

### Eigentümergeverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Gamlitz (66114)

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
89	1	1/2	Meixner Helmut (1947-07-20) 8462 Badeweg 79, Gamlitz/Österreich
	2	1/2	Meixner Helene (1950-08-14) 8462 Badeweg 79, Gamlitz/Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			1517/2018/660
235	2	1/1	Lafarge Zementwerke GmbH (346878s) 1020 Trabrennstraße 2A, Wien/Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			7080/2017/660
524	3	1/2	Kriegl Heinz (1949-05-15) 8435 Hauptstraße 10, Wagna/Österreich
	4	1/2	Haas Brigitte (1961-04-20) 8435 Hauptstraße 10, Wagna/Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			4708/2006/660
525	4	1/2	Krofitsch Egon (1967-03-10) 8461 Retznei 80, Österreich
	5	1/2	Krofitsch Johanna (1970-02-07) 8461 Retznei 80, Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			411/2005/660
578	4	1/2	Haslauer Thomas, Dipl.-Ing. (FH) (1973-02-10) 8010 Naglergasse 18/37, Graz/Österreich
	5	1/2	Haslauer Sandra, Dipl.-Ing. (1972-02-01) 8010 Naglergasse 18/37, Graz/Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			25090/2012/660
50000	1	1/1	Öffentliches Gut (Straßen und Wege) 8462 Marktgemeindeamt Gamlitz, Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b>			3272/2016/660



## C) Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Bebauungsplanbereich liegt im nördlichen Randbereich der KG Gamlitz und grenzt im Westen unmittelbar an eine Gemeindestraße (*Grst. 454/1*). Die Parzelle ist noch zur Gänze unbebaut und soll einer Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugeführt werden.

Um einen möglichst breiten Konsens zu erlangen, erfolgte die Ausarbeitung des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Grundstückeigentümern.

### Infrastruktur:

#### **Schmutzwasserkanal**

---

Der öffentliche Kanal verläuft im Gemeindeweg 454/1.

#### **Stromversorgung**

---

Die Stromversorgung kann durch das Netz der E-Steiermark wirtschaftlich sichergestellt werden. Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären (*die Freileitung quert den westlichen Randbereich des Bebauungsplanareals => siehe auch weitere Erläuterungen*).

#### **Wasserversorgung**

---

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung Leibnitzerfeld-Süd erfolgen, die Versorgungsleitung verläuft lt. Angabe der Gemeinde ebenfalls im Gemeindeweg, Grst. 454/1.

#### **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.

Für die Beurteilung der Sickerfähigkeit des bestehenden Untergrundes wurde vom Büro InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau ein Gutachten erstellt (*siehe Beilagen*).

## Festlegungen im Flächenwidmungsplan 1.0:

### Aufschließungserfordernisse

---

Die Grundstücke sind lt. Flächenwidmungsplan 1.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 17/09/2020, GZ.: ABT13-10.100-176/2015-18, 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
  - Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen
  - Innere Erschließung
  - Baugestaltung

#### *Mangel der Oberflächenwasserentsorgung*



Wie im vorangegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, kann die Oberflächenwasserentsorgung auf Basis des Gutachtens, erstellt vom Büro InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau, als sichergestellt beurteilt werden.

Die Errichtung von Zisternen zur Bewässerung der Gärten auf den jeweiligen Grundstücken wird angeregt.

#### *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 sichergestellt.

#### *Bebauungsplan*



Die grundsätzlichen raumplanerischen Zielsetzungen (*Parzellierung, Erschließung, Baugestaltung etc.*) sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

### Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 20 „Meixner“ sind sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 1.0 erfüllt.

## Baulandmobilisierung

---

Für das Areal "Meixner" wurde bereits im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 mit einer Bebauungsfrist belegt. Die darin festgelegten Fristen beginnen mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen.

## Allgemeine Anmerkungen:

### a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

---

Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katastrauszüge 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 18/07/2017, GZ.: ABT17-3514/2017-735*). 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

---

#### 1. Parzellierungen

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 Geschößbauten udgl.*)

#### 2. Nutzungseinschränkungen | Servitut Stromleitung

Der westliche Teil des Bebauungsplanbereiches wird von einer 20kV-Leitung gekreuzt. Mit 07/11/1987 wurde zwischen den Grundeigentümern und der Energie-Stmk (*ehem. STEG*) eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen (*siehe Beilagen*). Die darin festgelegten Nutzungseinschränkungen sind bei der Planung zu berücksichtigen, bzw. sollte im Vorfeld der Planungsarbeiten ein Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen hergestellt werden.

## Erläuterungen zu den Festlegungen im Wortlaut des Bebauungsplanes

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

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

- zu §3 - Baugrenzlinien

---

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden, die Festlegung von Baugrenzlinien erfolgte nur in Bereichen, in welchen aus raumplanerischer Sicht entsprechende Freiflächen bewahrt bleiben sollten (*Freihaltung von Straßenräumen bzw. Sicherung einer straßennahen Bebauung, bzw. Servitutsbereich Stromleitung*). Die Festlegung von Baufluchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der umgebenden Siedlungsstruktur nicht erforderlich.

Durch die Festlegung der Hauptgebäudeausrichtungen und der vorgegebenen Grundstücksbreiten ist ansonsten keine sehr große Variabilität der Baukörpersituierung möglich, eine zusätzliche, zu strenge Einschränkung durch Baugrenzlinien bzw. von Baufluchtlinien erscheint daher aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Straßenfluchtlinien werden durch die festgelegten Erschließungswege definiert <sup>7</sup>.

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

---

### zu 4.1 Festlegungen für Wege, Erschließung

Mit der neu festgelegten Zufahrt können alle neu geschaffenen Bauparzellen erreicht werden, mit dem festgelegten Wendehammer ist auch eine ausreichende Umkehrmöglichkeit sichergestellt. Eine weiterführende Erschließung wurde von den Grundeigentümern ausdrücklich nicht gewünscht, zusätzliche Baulanderweiterungen nach Osten sind in diesem Bereich auf Grund der Randlage des Siedlungsraumes auch nicht möglich.

Zur Sicherstellung einer Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld wurde ein zu beachtender Freibereich an der südöstlichen Ecke des Bebauungsplanbereiches festgelegt.

---

<sup>7</sup> Auszug aus dem Stmk. BauG95 idgF., §4(57)

**Straßenfluchtlinie:** die Grenze der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsfläche;

## zu 4.2 Festlegungen für Freiflächen

### Erdaufschüttungen | Geländeänderungen

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

### Zäune und Einfriedungen

Die Fixierung der max. Höhe von 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.

### Versiegelung der Flächen

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

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen gem. technischem Bericht - erstellt vom Planungsbüro InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau, (*siehe Beilagen*) abgeführt werden, die Errichtung von Zisternen zur Bewässerung der Gärten auf den jeweiligen Grundstücken wird angeregt.

### Bepflanzungsmaßnahmen

Die Verwendung von landschaftstypischen Bepflanzungen soll forciert werden, grundsätzlich wird die Pflanzung eines Hausbaumes angeregt.

## zu 4.3 Festlegungen für Bauwerke

Die Beurteilung von Baukörpern und deren Gestaltung kann durch den Bausachverständigen in Verbindung mit den Verantwortlichen der Marktgemeinde Gamlitz individuell und projektbezogen erfolgen. Aus diesem Grund wurden die Festlegungen bei Baukörperausbildungen auf einen Minimalinhalt reduziert. Die Geschößzahl wurde auf Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit steilem Satteldach (*46-48°*) eingeschränkt, da diese Bauform der Umgebungsstruktur entspricht.

Die Wahl der Hauptfirstrichtung soll auf das natürliche Gelände abgestimmt werden, 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*) 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. Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen steuern zu können, wurden die Vorgaben hinsichtlich der 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. 60cm 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 ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten. Sollten andere Farbtöne zur Ausführung kommen, ist unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sind zu vermeiden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (*architektonische Gestaltung*) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl gegeben sein.

#### **D) Rechtliche Grundlage:**

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idGF. und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde 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 20/GA 18/02
- Nutzungsvereinbarung STEG
- Gutachten Meteorwasserentsorgung, verfasst vom Büro InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau



Gesamtfläche Grundstück 460 ca. 4.250 M2  
 Erschließung ca. 450 M2

Zur Verfügung stehende Baulandfläche ca. 3.800 M2

4 Bauplätze ca. 900 bis 1.050m2

-  Planungsbereich
-  Neue Wegführungen
-  Bestehende Bebauungen
-  Vorgeschlagene Parzellierung im BPL
-  Verschiebbare Parzellengrenzen  
individuelle Anpassung möglich
-  Grundgrenzen lt. DKM
-  Höhengschichten 1,0m  
Quelle: Naturaufnahme Büro Legat (Datenlieferung vom 30/06/2017)

- Infrastruktur**
-  Kanalisation  
Quelle: Flächenwidmungsplan 5.0
  -  Stromleitung  
Quelle: Naturaufnahme Büro Legat (Datenlieferung vom 30/06/2017)



**krasser** ziviltechniker-KG  
 architektur 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  
 Bebauungsplan 20 "Meixner"**

**Gestaltungsplan**

Plan Nr.: BPL 20/GA 18/01  
 Datum: 11/04/2018  
 Maßstab: Lageplan 1:500



zahlt die STEG an den Grundeigentümer eine einmalige Entschädigung von



S .....1200.--.....

in Worten Schilling .....eintausendzweihundert--.....

(Umsatzsteuer von .10... % ~~enthalten~~ - nicht enthalten - )

Für etwaigen Flurschaden beim Bau der Freileitung wird die Vergütung hierfür nach gemeinsamer Feststellung an den Grundeigentümer ausbezahlt.

Diese Vereinbarung gilt auf die Dauer des Bestandes der 20 kV- Leitung

.....Gamlitzfeld.- Retznei/Bad... ..

Die STEG erklärt sich bereit, sollte aus zwingenden baulichen Gründen eine Leitungsänderung erforderlich sein, diese auf ihre Kosten durchzuführen.

*Weinleiten am 7. 11. 87  
i.A. Strey*

.....Weinleiten....., am .....7. 11. 87..... Der Grundeigentümer:

Für den Leitungseigentümer:

Steiermärkische Elektrizitäts-AG.

*i. V. Strey*

**SILVIA MEIXNER, FRANZ SKERGET**

Badeweg 79  
8462 Gamlitz

Obervogau, am 9.12.2020

Bearbeiter: DI Resinger

T:\2020\P20047\_OFW Meixner-Skerget Gamlitz\B1 Konzept\ P20047\_OFW Meixner-Skerget Gamlitz.docx

**Betreff: Oberflächenentwässerung Bebauungsbereich Meixner-Skerget, Gamlitz**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf die Oberflächenentwässerung des Bebauungsbereiches Meixner-Skerget, Gamlitz nehmen wir wie folgt Stellung:

### **Planungsgrundlagen**

Der Bebauungsbereich grenzt südlich und westlich an den Badeweg an und umfasst das derzeitigen Wiesen-Grundstück 460, KG Gamlitz.

Das gegenständliche Oberflächenentwässerungskonzept basiert auf das Baukonzept von Architekt DI Andreas Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, welches am 20.11.2020 per E-Mail übermittelt wurde. Im Bebauungsgebiet sollen insgesamt 4 Einfamilienwohnhäuser errichtet werden.

### **Hydro-geologische Grundlagen**

Das natürliche Gelände ist rund 14% vorwiegend Richtung Norden geneigt. Der Hochpunkt befindet sich in der südöstlichen Ecke bei etwa 292,3 müA, der Tiefpunkt in der nordwestlichen Ecke bei etwa 280 müA. Gemäß der Fließpfade des GIS Steiermark erfolgt die natürliche Entwässerung oberflächlich in Richtung Nordnordwest, über den Acker Richtung Norden und in weiterer Folge einerseits zum Straßengraben des Badeweges und andererseits zum Vorfluter (Oberlupitschbach).

Es sind gemäß GIS Steiermark weder Grundwasserschutzgebiete noch relevante bestehende Wasserrechte betroffen.

## Bodenschürfe und Versickerungsversuch

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit wurden am 18.11.2020 auf dem Grundstück 460 zwei Schürfen (S1, S2) bis zur lehmigen Tonschichte (Opok) hergestellt und anschließend jeweils ein Versickerungsversuch durchgeführt. S1 wurde im nordwestlichen Eckbereich des Grundstückes Nr.460 und S2 etwas südöstlich des Grundstücksmittelpunktes gegraben (siehe Kartenbeilage).

Die Schürfen zeigten folgenden Bodenaufbau:

### Schürfe (S1):

- 0,00 - 0,45 Humus
- 0,45 - 0,95 Lehm, Schluff
- 0,95 - 1,15 Schluff sandig (mitteldicht gelagert)
- 1,15 - 1,95 Schluff, Lehm (dicht gelagert)
- 1,95 - 2,45 Ton (hart gelagert, Opok)

### Schürfe (S2):

- 0,00 - 0,40 Humus
- 0,40 - 1,20 sandiger Schluff (abwechselnd dicht und locker gelagert)
- 1,20 - 2,10 Ton (hart gelagert, Opok)

### Versickerungsversuch:

Für beide Schürfen, die von der örtlichen Feuerwehr bis 60cm bzw. 40cm unter der GOK mit Wasser gefüllt wurden, lässt sich auf Basis des Absenkverhaltens des Wasserspiegels bei einem Beobachtungszeitraum von ca. 60 min ein mittlerer **Kf-wert** von  $2 \cdot 10^{-5} \text{m/s}$  ermitteln.

## Möglichkeiten der Verbringung des Oberflächenwassers

Im Sinne des Leitfadens Oberflächenentwässerung 2.1 - August 2017 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung sind die Flächentypen F1 bis F2 zu erwarten.

Aufgrund des Verschlechterungsverbotes, darf höchstens der natürliche Abfluss abgeleitet werden. Anhand der Abschätzmethoden nach KIRBICH, SPECHT, KERBY und CARTER kann von einer Konzentrationszeit von 10 Minuten ausgegangen werden. Für den Bemessungsniederschlag ist der Gitterpunkt 5964 heranzuziehen, welcher sich rund 1,8 km westsüdwestlich des Bebauungsbereichs befindet. Demzufolge beträgt die Regenmenge bei einem 1-jährlichen, 10-minütigen Regenereignis 12,5 mm bzw. 208,33 l/s\*ha.

Da das natürliche Gelände etwa 14% geneigt und mit Gras bewachsen ist, wurde gemäß ÖWAV-Regelblatt 35 der natürliche Abflussbeiwert mit 0,22 angesetzt. Daraus wurde ein natürlicher Regenabfluss von 0,46 l/s je 100 m<sup>2</sup> derzeit unbebauter Fläche ermittelt.

Aufgrund der Lage des gegenständlichen Bebauungsgrundstückes im ländlichen Gebiet mit geringer Bebauungsdichte, erfolgt die Bemessung der Retentionsanlage gemäß ÖWAV Regelblatt 45 (Tab.4) für ein 10-jährliches Regenereignis. Im Sinne des Verschlechterungsverbotes wurde ein Drosselabfluss von bis zu 0,46 l/s je 100 m<sup>2</sup> gewählt. Die Oberflächenwässer kleinerer Hauszugänge und Gehwege können seitlich breitflächig verrieselt werden und wurden bei der gegenständlichen Berechnung nicht berücksichtigt.

Oberflächenwässer von versiegelten Flächen (Dächer und Zufahrt) sind somit wie folgt zu behandeln:

#### Dächer:

Aufgrund der ermittelten Sickerfähigkeit sollen die anfallenden Regenwässer retentiert zur Versickerung gebracht bzw. mittels Drosselablauf dem Straßengraben in der Badestraße zugeführt werden.

Für Niederschlagsereignisse die mehr Niederschlagsmengen bringen als der Bemessungsregen ist beim Retentionsbauwerk (unterirdische Rigolenversickerung oder Sickerschacht) ein Überlauf vorzusehen. Wässer vom Überlauf und vom Drosselablauf der beiden höher gelegenen Hausparzellen werden mittels Ableitungsrohren der unterirdischen Rigolenversickerung der Zufahrt zugeführt und in weiterer Folge gedrosselt zum bestehenden Straßengraben geleitet. Wässer vom Überlauf und vom Drosselablauf der beiden tiefer gelegenen Hausparzellen werden direkt dem Straßengraben des Badeweges zugeführt.

#### Zufahrt:

Für die Oberflächenwässer der Zufahrt gibt es die Möglichkeit diese Wässer in einer Humusmulde mit darunter eingebautem Schotterrigol zur Versickerung zu bringen bzw. gedrosselt auch dem bestehenden Straßengraben zuzuführen.

Die folgende Tabelle fasst die beigefügten Berechnungsergebnisse für die Rigolenversickerung zusammen:

Die in der nachfolgenden Tabelle angeführte Rigollänge für die vier Hausparzellen wurde mit der Rigolbreite von 2,0m und einer Rigolhöhe von 1,0m ermittelt. Die Rigollänge für die Zufahrt ergibt sich mit einem Rigolquerschnitt B x H = 1,0 x 1,0m.

Bereich	versiegelte Fläche m <sup>2</sup>	gewählter Drosselabfluss l/s	erforderliches Retentions-Volumen mit Drosselablauf m <sup>3</sup>	erforderliche Rigolenlänge m <sup>1</sup>
Dachfläche je Parzelle	200,0	0,92	4,7	9,4
Zufahrt	360,0	2,12	7,5	30,0

In Summe werden bei einem Starkregenereignis somit 5,8 l/s aus dem gegenständlichen Bebauungsgebiet gedrosselt abgeleitet.

**Allgemeine Hinweise**

Die Retentionsanlagen können sowohl als Sickerschächte als auch als unterirdische Rigolenversickerung mit Drosselablauf ausgeführt werden.

Bei der Ausführung der Anlage soll bei allen Einlaufschächten Schlammfänge vorgehen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die gegenständlichen Berechnungen nur ein Konzept der möglichen Entwässerung aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse und der einschlägigen Normen- und Regelwerke unter Berücksichtigung des derzeit vorliegenden Bebauungsplans darstellt. Bei Vorliegen von detaillierten Planungen (Straßen und Häuser) ist auch die Oberflächenentwässerung dementsprechend in Einklang zu bringen.

Bezüglich Einleitung der Drosselabläufe in den Straßengraben ist mit der Gemeinde als Straßenerhalter das Einvernehmen herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen,

.....

Hanspeter **NEUBAUER**

InfraTechno GmbH

Beilagen: Übersichtskarte  
Baggerschürfe (Fotodokumentation)  
Berechnungsblätter

## ÜBERSICHTSKARTE

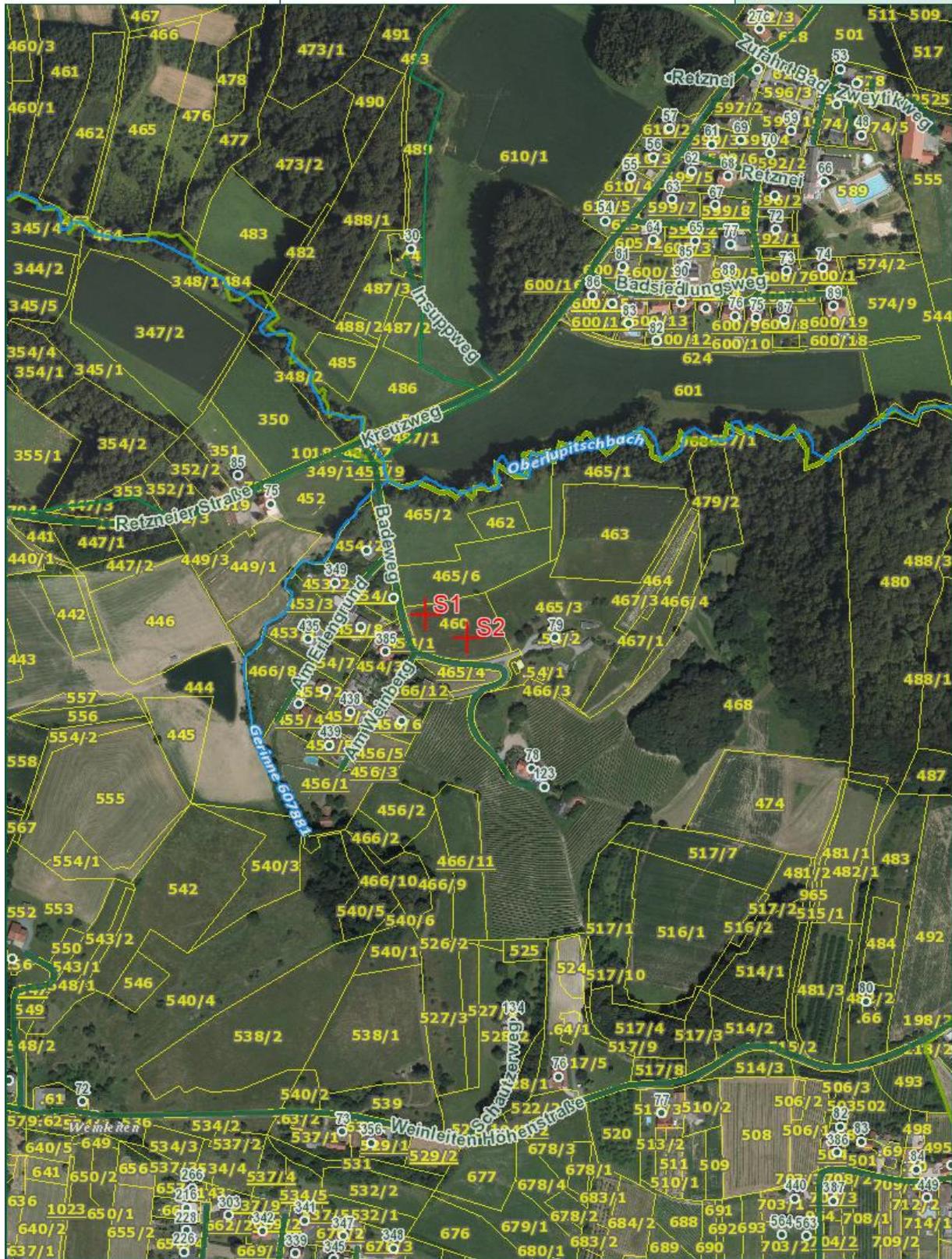
(M = 1 : 5000)



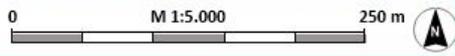
Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark Baggerschürfe

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



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck: Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung. Ersteller: InfraTechno GmbH Karte erstellt am: 18.11.2020



**FOTODOKUMENTATION**



Untere Schürfe S1



Obere Schürfe S2



S2

**BERECHNUNGSBLÄTTER**

Projektbezeichnung:	p20047 OFW Meixner
Bearbeiter:	DI Resinger
Bemerkungen:	befestigte Flächen inkl. Dach je Parzelle

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert $\alpha_n$	$A_n$ [m <sup>2</sup> ]	Teileinzugsflächen $A_{red}$ [m <sup>2</sup> ]
Teilfläche 1	befestigte Fläche EFH	0,90	200,0 m <sup>2</sup>	180,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 3				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 4				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 5				0,0 m <sup>2</sup>
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			200,0 m <sup>2</sup>	180,0 m <sup>2</sup>

Sickerfähigkeit Untergrund	$k_f$	2,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		1,0
Sicherheitsbeiwert	$\beta$	0,5
Rigolenlänge [m]	$R_L$	16,00 m
Rigolenbreite [m]	$R_B$	2,00 m
Rigolenhöhe [m]	$R_H$	1,00 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWA A 138)		ja
Mittlere Drosselabfluss aus Rigole [l/s]		0,92 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials	$p$	25%
wirksame Sickerfläche	$A_s$	40,00 m <sup>2</sup>

Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit		
	10		
DAUER	Regenhöhe $q_r$ [l/m <sup>2</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ ohne Drosselabfluss [m <sup>3</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ mit Drosselabfluss [m <sup>3</sup> ]
0 min	0,00	-	-
5 min.	14,50	2,6	2,3
10 min.	23,00	4,0	3,5
15 min.	28,40	4,9	4,1
20 min.	32,00	5,5	4,4
30 min.	37,20	6,3	4,7
45 min.	42,00	7,0	4,5
60 min.	44,80	7,3	4,0
90 min.	48,70	7,7	2,7
2 h	51,60	7,8	1,2
3 h	56,10	7,9	-
4 h	60,30	8,0	-
6 h	68,40	8,0	-
9 h	78,60	7,7	-
12 h	86,90	7,0	-
18 h	99,80	5,0	-
1 d	115,30	3,5	-
2 d	136,90	-	-
3 d	149,30	-	-
4 d	158,20	-	-
5 d	165,60	-	-
6 d	171,50	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m <sup>3</sup> ]	8,0 m <sup>3</sup>		4,7 m <sup>3</sup>	
Volumen der Rigole	32,0 m <sup>3</sup>		18,7 m <sup>3</sup>	
erforderliche Länge $R_L$	16,0 m		9,4 m	
Maßgebliches Regenereignis	6 h	68,4 l/m <sup>2</sup>	30 min.	37,2 l/m <sup>2</sup>
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10			
Sickermenge bezogen auf $A_s$ und $k_f$	0,80 l/s			
Tagesmenge bezogen auf $A_s$ und $k_f$	69 m <sup>3</sup> /d			
Abflussmenge bezogen auf $e_{hyd}$ und $n=1$	11 m <sup>3</sup> /d			

Projektbezeichnung:	p20047 OFW Meixner
Bearbeiter:	DI Resinger
Bemerkungen:	Zufahrt

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert $\alpha_n$	$A_n$ [m <sup>2</sup> ]	Teileinzugsflächen $A_{red}$ [m <sup>2</sup> ]
Teilfläche 1	Zufahrt mit Wendehammer	0,90	360,0 m <sup>2</sup>	324,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 3				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 4				0,0 m <sup>2</sup>
Teilfläche 5				0,0 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTEINZUGSFLÄCHE</b>			<b>360,0 m<sup>2</sup></b>	<b>324,0 m<sup>2</sup></b>

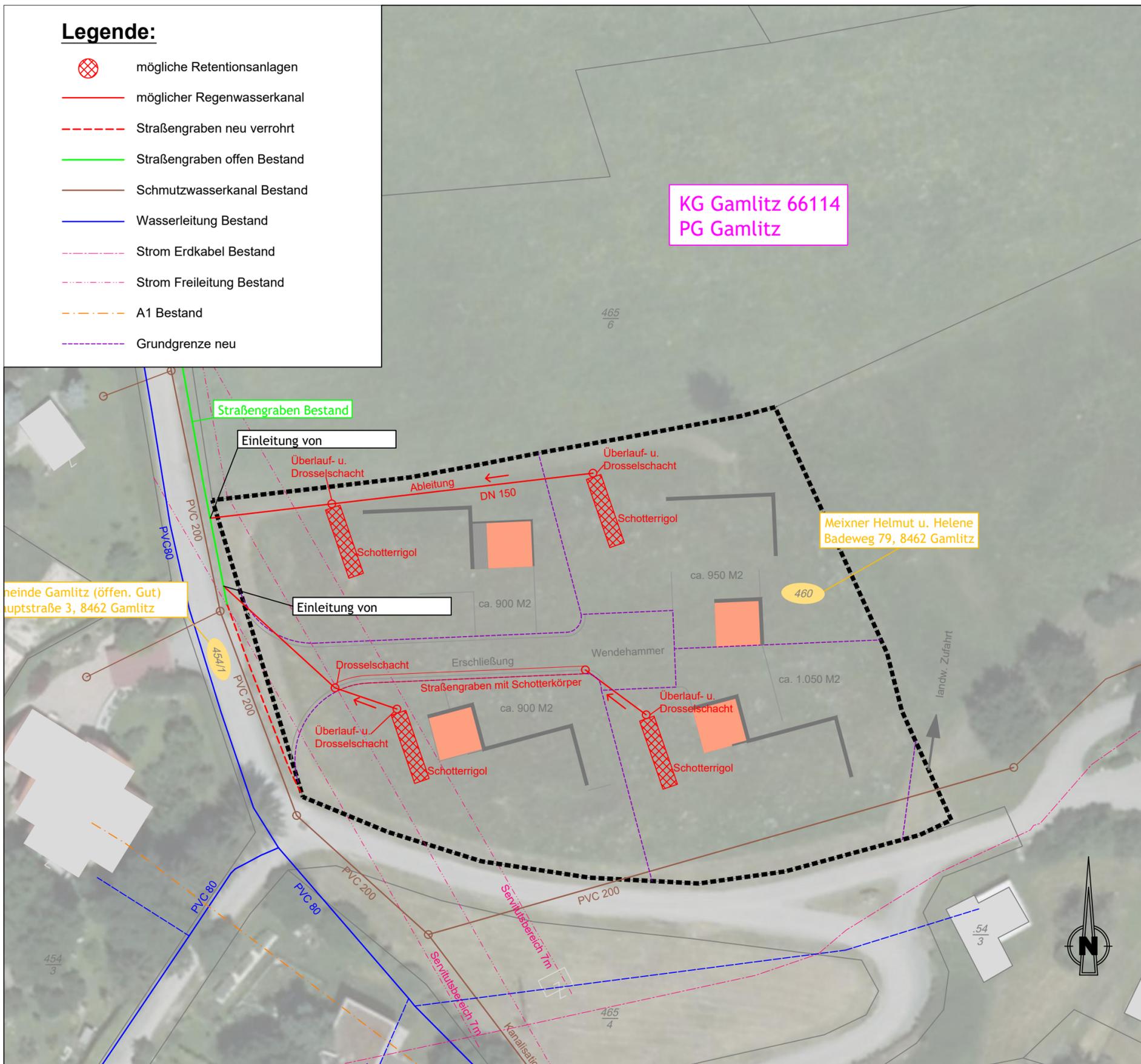
Sickerfähigkeit Untergrund	$k_f$	2,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		1,0
Sicherheitsbeiwert	$\beta$	0,5
Rigolenlänge [m]	$R_L$	55,00 m
Rigolenbreite [m]	$R_B$	1,00 m
Rigolenhöhe [m]	$R_H$	1,00 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWAA 138)		ja
Mittlere Drosselabfluss aus Rigole [l/s]		2,12 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials	$p$	25%
wirksame Sickerfläche	$A_s$	<b>82,50 m<sup>2</sup></b>

Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit		
	10		
DAUER	Regenhöhe $q_r$ [l/m <sup>2</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ ohne Drosselabfluss [m <sup>3</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ mit Drosselabfluss [m <sup>3</sup> ]
0 min	0,00	-	-
5 min.	14,50	4,6	3,9
10 min.	23,00	7,2	5,9
15 min.	28,40	8,8	6,9
20 min.	32,00	9,9	7,3
30 min.	37,20	11,3	7,5
45 min.	42,00	12,5	6,8
60 min.	44,80	13,0	5,4
90 min.	48,70	13,6	2,1
2 h	51,60	13,7	-
3 h	56,10	13,7	-
4 h	60,30	13,6	-
6 h	68,40	13,3	-
9 h	78,60	12,1	-
12 h	86,90	10,3	-
18 h	99,80	5,6	-
1 d	115,30	1,7	-
2 d	136,90	-	-
3 d	149,30	-	-
4 d	158,20	-	-
5 d	165,60	-	-
6 d	171,50	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m <sup>3</sup> ]	13,7 m <sup>3</sup>		7,5 m <sup>3</sup>	
Volumen der Rigole	55,0 m <sup>3</sup>		30,0 m <sup>3</sup>	
erforderliche Länge $R_L$	55,0 m		30,0 m	
Maßgebliches Regenereignis	2 h	51,6 l/m <sup>2</sup>	30 min.	37,2 l/m <sup>2</sup>
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10			
Sickermenge bezogen auf $A_s$ und $k_f$	1,65 l/s			
Tagesmenge bezogen auf $A_s$ und $k_f$	143 m <sup>3</sup> /d			
Abflussmenge bezogen auf $e_{hyd}$ und $n=1$	20 m <sup>3</sup> /d			

**Legende:**

-  mögliche Retentionsanlagen
-  möglicher Regenwasserkanal
-  Straßengraben neu verrohrt
-  Straßengraben offen Bestand
-  Schmutzwasserkanal Bestand
-  Wasserleitung Bestand
-  Strom Erdkabel Bestand
-  Strom Freileitung Bestand
-  A1 Bestand
-  Grundgrenze neu



0	09.12.2020	Konzept	FUCHS	STA
Rev	Datum	Beschreibung	gezeichnet	geprüft

**Silvia Meixner u. Franz Skerget**  
Badeweg 79, 8462 Gamlitz

## Oberflächenentwässerung Meixner - Skerget

GZ:  
**20047**

Ausfertigung:

### Konzept

### Lageplan

Beilage:  
**2**

Maßstab:  
**M 1:500**

Plannummer:  
**20047-001**

Datei:  
T:\2020\20047\_OFW Meixner-Skerget Gamlitz\B1 Konzept\20047\_OFW Meixner-Skerget Gamlitz

## InfraTechno GmbH

Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft

Handelszentrum 5  
8472 Obervogau  
office@infatechno.at



Tel.: 03453/21436  
Fax: 03453/21436-19  
www.infatechno.at

## G) Anhang

### EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 17/12/2018 bis 15/02/2019 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, A15 --	✓		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine gekuppelte Bebauung zulässig</li> <li>▪ Dachneigung 46-48° zu streng</li> <li>▪ Blickdichte Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig.</li> <li>▪ --</li> </ul>			✓	
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stmk. LR, A13</li> <li>▪ --</li> </ul>							



An das  
Marktgemeindeamt Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

Graz, am 06/05/2021

**Betrifft: Bebauungsplan 20 „Meixner“**  
*Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen*

1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 15 (Einwendung vom 05/02/2019)  
GZ.: ABT15-5225/2018/7

*Kurzzusammenfassung der Einwendung:*

- 1.) *Keine gekuppelte Bebauung zulässig*
- 2.) *Dachneigung 46-48° zu streng*
- 3.) *Blickdichte Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig.*

**Die Einwendung sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht nicht berücksichtigt werden.**

zu Pkt. 1.) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan 20 "Meixner" um eine sehr untergeordnete Größenordnung in nicht sichtexponierter Lage handelt.

Die Hauptproblematik der gegenwärtig vorherrschenden Bautätigkeit tendiert deutlich in Richtung eher gedrungener Baukörper, die Möglichkeit einer gekuppelten Ausführung kann einer derartigen Entwicklung entgegensteuern, weshalb die Möglichkeit einer gekuppelten Bebauung beibehalten bleiben sollte.

Ergänzend wird noch angemerkt, dass das jeweilige Bauvorhaben im Rahmen des Bauverfahrens auf seine Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu prüfen ist.

Entsprechende Festlegungen sind auch in der Verordnung zum Bebauungsplan 20 „Meixner“ unter §1(a) wie folgt angeführt:

*„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“<sup>8</sup>), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen.“*

zu Pkt. 2.) Die Ausbildung von steil geneigten Satteldächern (46-48°) entspricht dem südsteirischen Typus, welcher aus Sicht der Gemeinde - besonders in Randlagen - beachtet und damit beibehalten bleiben sollte.

<sup>8</sup> 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.*

zu Pkt. 3.) Wesentliche Zielsetzung hinsichtlich der Vorgaben für Einfriedungen ist die Gesamtwirkung im Siedlungsbereich. Dementsprechend wurde auch im §4.2.c. folgende Festlegung getroffen:

*„Die Gesamthöhe von Einfriedungen bzw. Heckenbepflanzen darf max. 1,50 m betragen. Blickdichte oder mauerartige Einfriedungen dürfen in einer durchgehenden Fläche max. 100cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.“*

Weitere Begründungen sind im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan angeführt:

*"Die Fixierung der max. Höhe von 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."*

Aus Sicht der Gemeinde sind mit den gewählten Festlegungen - deren Umsetzung zudem auch noch der Beurteilung im Bauverfahren unterliegt - ausreichende Maßnahmen zur harmonischen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild getroffen, weitere Festlegungen bzw. Einschränkungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

*Unterschrift im Original*



Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Mag. Gernot Sommer  
Abteilung 13 Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

### ➔ Fachabteilung Energie und Wohnbau

#### Referat Bautechnik und Gestaltung

Bearb.: DI Anna Trost  
Tel.: +43 (316) 877-3057  
Fax: +43 (316) 877-4569  
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT15-5225/2018-7

Bezug: ABT13-10.200-  
164/2015-12

Graz, am 05.02.2019

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz  
Bebauungsplan 20 "Meixner", Anhörung  
Frist 15.02.2019

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, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der KG Gamlitz und wird von Westen her über eine Gemeindestraße erschlossen. Charakteristisch für die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ist die Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Satteldächern.

Durch die Zulässigkeit der gekuppelten Bauweise und den (weitgehenden) Verzicht auf Baugrenzlinien ermöglicht der Bebauungsplan Baukörpervolumen, insbesondere Gebäudelängen, welche den Maßstab der vorhandenen Bebauung eindeutig sprengen und der Gebietscharakteristik widersprechen.

Es sind die Festlegungen zur Bauweise bzw. die Eingrenzung bebaubarer Flächen dahingehend zu überdenken, dass für zukünftige Baukörper ein auf das bestehende Siedlungsbild abgestimmtes Gesamterscheinungsbild sichergestellt ist. Dabei ist die äußerst enge Einschränkung der Dachneigungen von 46-48 Grad zu hinterfragen.

Aufgrund der starken visuellen Wirksamkeit von blickdichten Einfriedungen sind diese nur in Form von Hecken zulässig.

Der Fachabteilungsleiter  
i.V.  
Dipl.-Ing. Marion Schubert  
(elektronisch gefertigt)

Verteiler:

A13, Örtliche Raumordnung, Herrn Mag. Sommer; abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at  
Marktgemeinde Gamlitz; gde@gamlitz.gv.at  
Krasser + Krasser Arch. ZT-KG; office@arch-krasser.at



Abteilung 13

→ Umwelt und  
Raumordnung

**Bau- und Raumordnung  
örtliche Raumplanung**

Bearbeiter: Mag. Sommer/La

Tel.: 0316/877-2526

Fax: 0316/877-3490

E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

**Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen!**

Graz, am 7. Januar 2019

An die  
Marktgemeinde Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

per Mail: [gde@gamlitz.gv.at](mailto:gde@gamlitz.gv.at)

GZ: ABT13-10.200-164/2015-12

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz  
BBPL 20 "Meixner"  
Stellungnahme;

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin  
i.V.  
Mag. Gernot Sommer  
(elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

1. Raumordnungsrecht, z.H. Dr. Liliane Pistotnig – im Hause
2. Raumplaner, Krasser + Krasser Arch. ZT-KG, per Mail: [office@arch-krasser.at](mailto:office@arch-krasser.at)