

Marktgemeinde **GAMLITZ**



BEBAUUNGSPLAN 26 „Kögl“



Verfasser:



Zahl:

..... 13/23

Graz, am

..... 26/09/2023

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:



**Marktgemeinde
Gamlitz**
Obere Hauptstrasse 3
8462 Gamlitz
Tel. 03453/26 67

Zahl:

..... A-2023-1022-00049

Gamlitz, am

..... 19.06.2023



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern mehrmals 2021-2022
- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Herbst 2022
- Kundmachung am 14/02/2023
- Anhörungsverfahren von 20/02/2023 bis 04/04/2023

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist eine Einwendung, eine Stellungnahme und eine Leermeldung eingelangt.

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am 16.05.2023

- Kundmachung von 02.06.2023 bis 19.06.2023
- Rechtskraft erlangt am 19.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	6
§4 Infrastruktur	6
§5 Bebauung	7
§6 Freiflächen	9
§7 Erfüllung der Vorgaben	10
§8 Inkrafttreten	10
GRUNDLAGEN	13
ERLÄUTERUNGEN.....	21
Ausgangslage Bestandsanalyse:	22
Infrastruktur:	23
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	23
Allgemeine Anmerkungen:	24
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	25
Rechtliche Grundlage	33
Städtebauliche Zielsetzung und Leitbilder	33
BEILAGEN	35
ANHANG	37
Änderungen gegenüber dem Entwurf	37
Einwendungen und Stellungnahmen	37

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen **Bebauungsplan 26 „Kögl“** (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 (LGBL. 45/2022) wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL-26/GA23/01, vom 19/01/2023, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest¹.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Neben der Wohnnutzung sind gem. §30(1)2 StROG auch andere Nutzungen und „Sonstige Betriebe“ im gesamten Planungsareal zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursachen (z.B. Büro, u.dgl.).
- (3) Mängel / Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsplan 1.0

	Art	Zu- stän- dig	
		Mangel	Behörde Privat
(1) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X		X
(2) Mangel der inneren Abwasserentsorgung	X		X
(3) Mangel der inneren Erschließung	X		X
(4) Nachweis der Rutschhangsicherung	X		X
(5) Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden: - <i>Innere Erschließung</i> - <i>Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen</i> - <i>Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen</i>		X	X

¹ Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 sind die betroffenen Grundstücksnummer nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Unter Umständen im Erläuterungsbericht angeführte Grundstücksnummern, dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Die neue Erschließungsstraße wird gem. der im Rechtsplan festgelegten Straßenfluchtlinien (im Sinne des. §4 Z.57 BauG) fixiert. Zur Sicherstellung einer Straßenverbreiterung der westlich verlaufenden Gemeindestraße wird eine weitere Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Umfeld der Straßen sind die einschlägigen Bestimmungen des Landesstraßenverwaltungsgesetzes einzuhalten.
- (2) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden. Ausgenommen sind:
 - Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien, sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 Stmk. BauG einzuhalten.

§4 Infrastruktur

(1) Erschließung und Wege

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindestraße (Feldkreuzstraße, Gst. 963).
- b) Im Bereich der bestehenden Gemeindestraße ist entlang des Bebauungsareal eine, für eine eventuelle Verbreiterung der Gemeindestraße, auf 6,0m Gesamtbreite, erforderliche Fläche freizuhalten. Diese Flächen sind im Bedarfsfall an die Gemeinde abzutreten.
- c) Die neu festgelegte Erschließungsstraße, innerhalb des Bebauungsplanbereiches, ist gem. Rechtsplan wird mit einer Mindestbreite von 6,0m auszuführen und ist entsprechend folgender Grundsätze umzusetzen:
 - Am Ende der Stichstraßenführung ist eine Wendemöglichkeiten herzustellen.
 - Zur Sicherung einer dem öffentlichen Interesse entsprechende Infrastruktur ist von den Grundeigentümern – bis zur Übernahme der Straßenflächen in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.
 - Die Straßenplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- d) Für die Baufelder „1+2“ und „3“ gem. Rechtsplan ist die Errichtung von jeweils ausschließlich einer Zufahrt von der bestehenden Gemeindestraße (Gst. 963) zulässig.
- e) Bei Zu- / Ausfahrten von/auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. auf die neu zu errichtende Erschließungsstraße gem. §4(1)c ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen.
- f) Die Errichtung von offenen KFZ-Stellplätze, als auch von überdachten Stellplätzen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m², sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien, sowie der „Parkierungszonen“ zulässig.
- g) Die Anzahl der Stellplätze sind gem. §4 der Stellplatzverordnung (Beschluss vom 09/11/2020) der Marktgemeinde Gamlitz auszuführen.

- h) Bei zusammenhängenden, nicht überdeckten oberirdischen Kfz-Stellflächen ist zumindest je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum im Nahebereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei in Kreuzungsbereich die erforderlichen Sichtverbindungen zu berücksichtigen sind.

(2) Ver- und Entsorgung

- a) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gem. den beiliegenden Oberflächenwasserentsorgungsprojekten (Geotechnisches Gutachten, Grundstück Gamlitz von INSITU Geotechnik, ZT GmbH, 8010 Graz (30/12/2021, GZ: 300321), in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken gegeben ist.
- b) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- c) Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den öffentlichen Kanal (s. Beilage Leitungsplan) anzuschließen und entsprechend folgender Grundsätze auszuführen:
- Die Hauptstränge der inneren Kanalanlage sind im Nahebereich der Straßenführung gem. Rechtsplan zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Die Ausführung muss gem. den Vorgaben für öffentliche Schmutzwasserkanalanlagen erfolgen.
 - Ein Ausbau bzw. Weiterführung der Leitung für eine mögliche Erweiterung nach Osten muss ermöglicht werden.
 - Die Kanalplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- d) Die Wasserversorgung muss an die bestehende Ortswasserleitung, (s. Beilage Leitungsplan), angeschlossen werden, und ist gem. folgender Grundsätze auszuführen:
- Der Hauptstrang der inneren Wasserversorgungsanlage ist im Nahebereich der Straßenführung gem. Rechtsplan zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Ein Ausbau bzw. Weiterführung der Leitung für eine mögliche Erweiterung nach Osten muss ermöglicht werden.
 - Je Objekt bzw. Grundstück ist eine Absperrvorrichtung in einem jederzeit zugänglichen Bereich (z.B. im Bereich der Erschließungsstraße) auszuführen
 - Die Leitungsplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

§5 Bebauung

- (1) Der im Rechtsplan festgelegt Bebauungsgrad sowie die Bebauungsdichte ist einzuhalten.
- (2) Hauptgebäude / Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen. Untergeordnete Baukörper und Nebengebäude (wie z.B. Garagen, etc.) dürfen auch in gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (3) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen.
- Dabei sind geringfügige Abweichungen (+/- 10°) – zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur gem. dem Orts- und Landschaftsbild zulässig.

- (4) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3), und dürfen eine maximale Breite von 12,0m und eine Länge von maximal 25,0m nicht überschreiten. Untergeordnete An-/Zubauten sind zulässig, wenn
- die Geschoßfläche des Anbaues je Geschoß max. 30% des Hauptbaukörpers beträgt,
 - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als die des Hauptgebäudes ist, und diese
 - nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen, um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.
- (5) Die Gesamthöhe (lt. §4 Z.33 BauG) von Hauptbaukörper gem. §5(4) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes mit dem natürlichen Gelände max. 9m betragen.
- (6) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von mindestens 25° auszuführen. Als Dachdeckung sind ausschließlich rote, rotbraune oder graue kleinformatige bzw. kleinstrukturierte und nicht glasierte Deckungsmaterialien zulässig.
- Für untergeordnete Baukörperteile (Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht (Kies, Begrünung, od.ä.) sind unzulässig.
 - Freistehende Überdachungen / Konstruktionen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m² (Kfz-Stellplatzüberdachungen, Müllplätze) sind zu begrünen.
- (7) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FFOK) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes mit dem natürlichen Gelände max. 0,50m über dem angrenzenden Gelände liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- (8) Auf Dachflächen sind, im Sinne des §80b(2)1 Stmk. Baugesetz, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
- Es sind ausschließlich starre Anlagen (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
 - Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständigung unzulässig.
 - Bei Flachdächern sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen in einem Winkel von max. 15° aufgeständert werden.
 - Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsig nachgeführt = Tracker, 2-achsig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
- (9) Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen oder Ausführung an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
- (10) Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

§6 Freiflächen

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden. Dabei sind folgenden Grundsätze sind zu berücksichtigen.:
 - Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,0m, muss diese in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form ausgeführt werden.
 - Ev. Partiiell erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m, gem. dem Leitbild zur Baukultur der Marktgemeinde Gamlitz, nicht überschreiten und eine durchgängige Länge von maximal 30m aufweisen. Zudem sind diese dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (Sträucher, od.ä) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten
 - Die Ausbildung von Steinschichtungen ist unzulässig.
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.
 - Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden
- (2) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,40m nicht überschreiten und sind in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. Maschendraht, Stabmatten, od.ä.) oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Zudem sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen.
 - Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zur Grundgrenze von Erschließungswegen aufweisen. Lebende Zäune sind in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jene der Außenkante der Einfriedungen entspricht².
 - Eigentümer oder Nutzungsberechtigte haben die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung, der lebenden Zäune, sowie die Freihaltung und Pflege des 0,5m-Abstandsbereiches sicher zu stellen.
 - Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer gemäß RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) nicht eingeschränkt werden.
- (3) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Im Umfeld der Wohnbauten sind in diesen Zonen auch Spielplätzen, Sitzmöglichkeiten, Fußwege, u.ä. zulässig.
- (4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 55% begrenzt.
- (5) Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind Neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.
- (6) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Nahebereich von Straßenkreuzungen und / oder Zufahrten sind diese so anzulegen, dass keine Sichtbehinderung vom Anfahrtsichtspunkt gegeben ist.

² Ein Pflanzabstand von mind. 0,50m (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) zur Außenkante der Einfriedungen wird empfohlen.

§7 Erfüllung der Vorgaben

Bei den Vorgaben gem. §5 und §6 dieser 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 Landschaftsbild³⁾“), sowie etwaige Einschränkungen durch die Behörde bzw. den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen

§8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



**Marktgemeinde
Gamlitz**
Obere Hauptstrasse 3
8462 Gamlitz
Tel. 03453 / 26 67

³ 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.

LEGENDE

-  Grenzen des Planungsraumes
-  Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3(2)
-  Straßenfluchtlinie gem. BauG §4 Z.57 | siehe Verordnung §3(1)
-  Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung siehe Verordnung §5(3)
-  Parzellengrenzen
-  Erschließungsfläche siehe Verordnung §4(1)c
-  Grünflächen gem. Verordnung §6(3)
-  Erschließungs- / Parkierungszone gem. Verordnung §4(1)f
-  Nr. der Baufläche
-  Baumpflanzung gem. Verordnung §6(6) | ungefähre Lagebestimmung
-  Grundgrenzen gem. Kataster
-  Höhenschichtlinien Vermessung Legat, 8435 Wagna

Zonierung | Zone Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

01 WA
 Dichte 0,2 - 0,4
 Beb.grad 0,1 - 0,3
 Bauweise offen | unterg. gekuppelt

Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18 | siehe Verordnung § 5(2)



andreas architekt **krasser** ziviltechniker
 raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

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

Planbezeichnung

Gamlitz

Bebauungsplan 26 "Kögl"

RECHTSPLAN

Plannummer: BPL26/GA23/01
 Datum: 19/01/2023
 Planverfasser:

M 1:500



Marktgemeinde Gamlitz
 Der Gemeinderat
 Der Bürgermeister
 Obere Hauptstraße 3
 8462 Gamlitz
 Tel. 03453 / 26 67



LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3(2)
- Straßenfluchtlinie gem. BauG §4 Z.57 | siehe Verordnung §3(1)
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung siehe Verordnung §5(3)
- Parzellengrenzen
- Erschließungsfläche siehe Verordnung §4(1)c
- Grünflächen gem. Verordnung §6(3)
- Erschließungs- / Parkierungszone gem. Verordnung §4(1)f
- Nr. der Baufläche
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6(6) | ungefähre Lagebestimmung
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Höhenschichtlinien Vermessung Legat, 8435 Wagna

Zonierung | Zone Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

01 WA	
Dichte	0,2 - 0,4
Beb.grad	0,1 - 0,3
Bauweise	offen unterg. gekuppelt

Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18 | siehe Verordnung § 5(2)

andreas architekt + ziviltechniker krasser raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

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

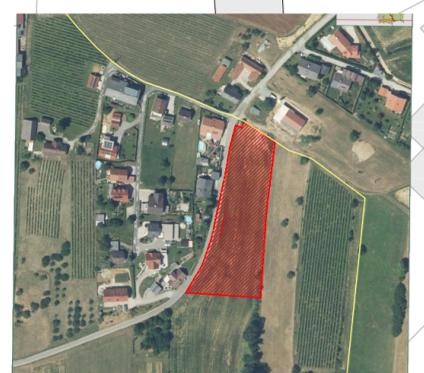
Planbezeichnung

Gamlitz

Bebauungsplan 26 "Kögl"

RECHTSPLAN

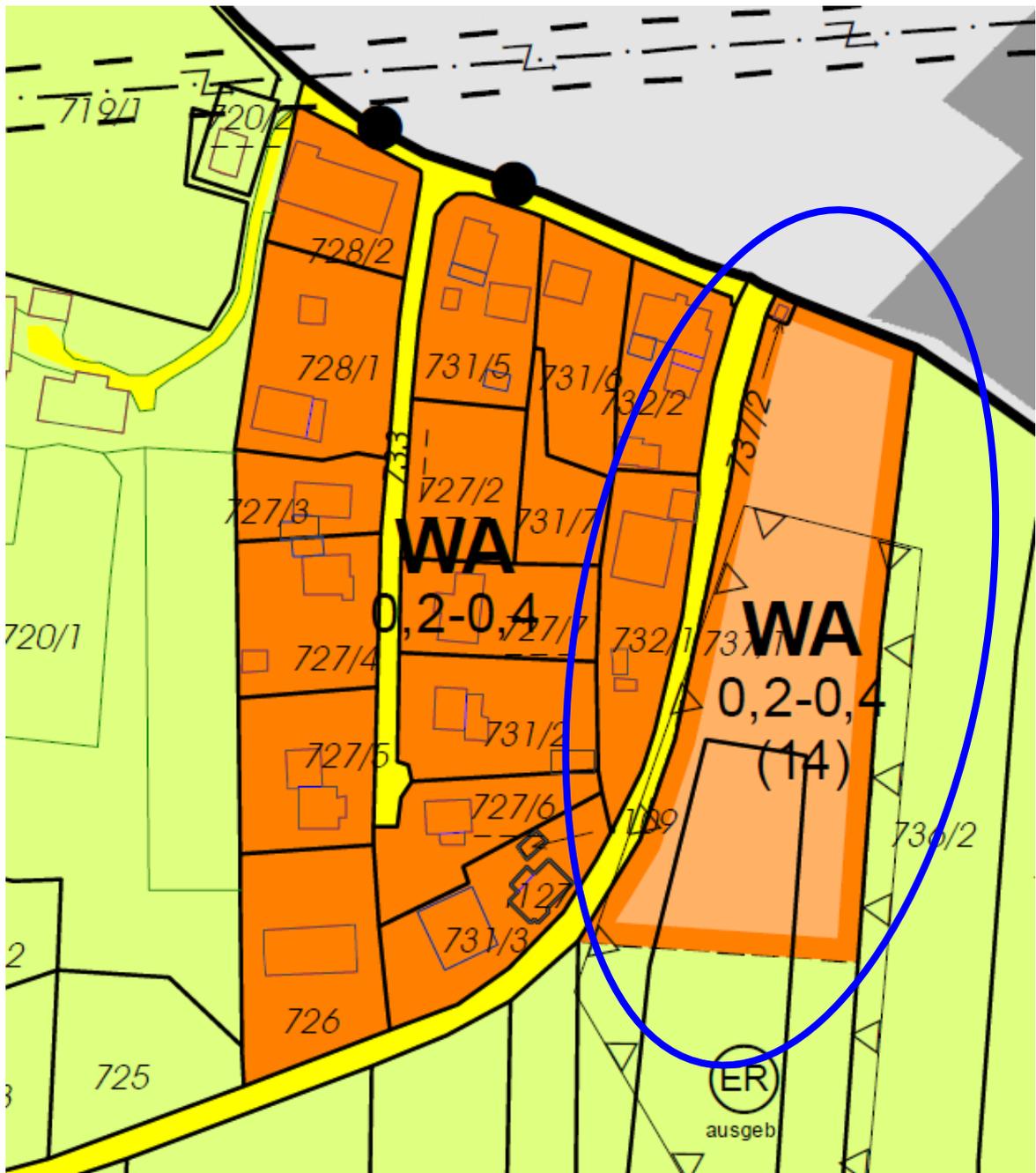
Plannummer: BPL26/GA23/01 M 1:500
 Datum: 19/01/2023 Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
 Planverfasser:



Lageübersicht Maßstab: 1:5000 | genordet

GRUNDLAGEN

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz
- Auszug aus dem Katasterplan | Maßstab: 1:2.000
- Auszug aus dem Übersichtsplan Orthofoto | Maßstab: 1:2.000 | Quelle GIS-Stmk.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz
ohne Maßstab

MARKTGEMEINDE EHRENHAUSEN





FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Gamlitz**
Katastralgemeinde: **66114 Gamlitz**
Grundstücke: Lt. Katasterauszug

Anmerkung:

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

Flächenübersicht:

Gesamtfläche ca. **6.588 m²** *Planungsareal*
ca. **350 m²** *Erschließungsfläche*

Zur Verfügung stehende Baufläche daher ca. 6.238 m²

ERLÄUTERUNGEN

Das Bebauungsareal liegt im östlichen Randbereiches des Hauptortsraumes der Marktgemeinde Gamlitz, welcher als regionaler Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,1 festgelegt.

Das Bebauungsplanareal ist im wesentlich umschlossen von Allgemeinem Wohngebiet. Im direkten Umgebungsbereich sind folgende Nutzungen bzw. Einrichtungen gegeben:

- | | | |
|--------|---|---|
| Norden | - | Nachbargemeinde Ehrenhausen mit EFH-Bauten |
| Osten | - | Freiland bzw. mögliches, zukünftiges Bauland |
| Süden | - | Freiland bzw. mögliches, zukünftiges Bauland |
| Westen | - | Erschließungsstraße (Feldkreuzstraße) bzw. EFH-Bauten |



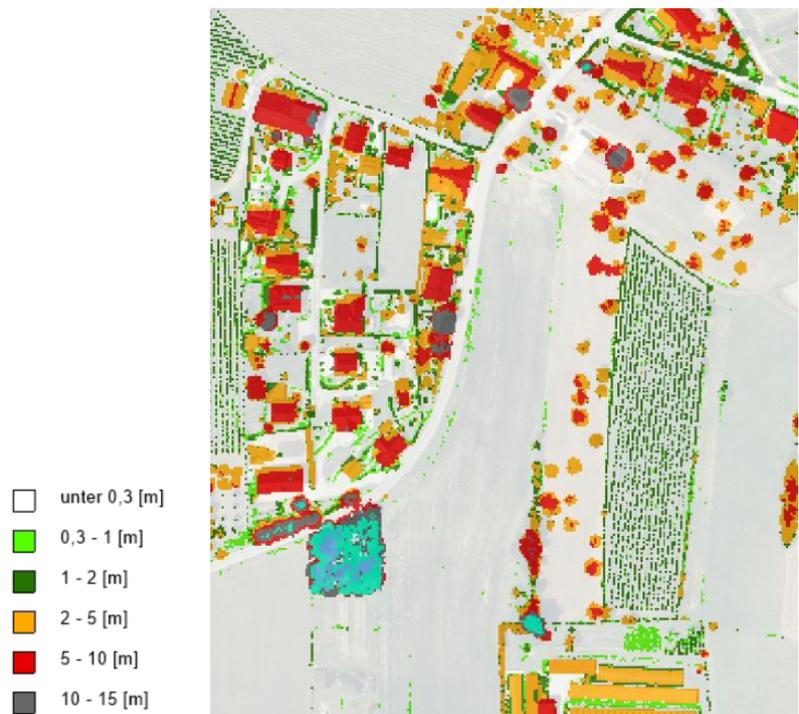
Orthofoto | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab

Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Das Planungsareal liegt im Randbereich der relativ dichten Ortsbebauung, welche im gegenständlichen Umfeld, besonders durch Einfamilienhausbauten geprägt ist.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich, besonders im nördlichen und westlichen Bereich, ist entsprechend der Randlage eine typische, lockere Ortsrandbebauung mit nahezu ausschließlich ein bis zwei geschossigen Einfamilienhäusern gegeben. Im südlichen, wahrnehmbaren, Nahbereich befinden sich großflächige bzw. langgestreckte Gärtnerbauten.

Das Areal stellt sich als Hanglage dar, womit eine spezielle Sensibilität hinsichtlich der Baugestaltung und vor allem betreffend der Höhenentwicklung für die neue Bebauung gegeben ist.



Höhendarstellung der Objekte | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab



Bebauungsplangebiet – Aufnahme von der Landesstraße | Quelle: Google Maps

Infrastruktur:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die bestehende Gemeindestraße im Westen gegeben. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist eine Verbreiterung auf bis 6,0m freizuhalten.

Schmutzwasserkanal:

In der, entlang des Planungsgebietes verlaufenden, Gemeindestraße ist ein öffentlicher Kanal gegeben, welcher zur Entsorgung des Planungsgebietes herangezogen werden kann.

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist gem. dem vorliegenden Oberflächenwasserentsorgungsprojekt im Sinne der geltenden technischen Vorgaben und Richtlinien möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals kann durch bestehende Leitung erfolgen. Der Nachweis zum Anschluss muss im Bauverfahren erfolgen.

Wasserversorgung

Entlang der an das Planungsareal anschließenden Gemeindestraßen bestehen Wasserleitung, über welche die Versorgung des Planungsgebietes sichergestellt werden kann.

Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

Folgende Mängel zur Erreichung der Vollwertigkeit sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan definiert.

✘ **Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung:**

Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss entsprechend den Vorgaben der Oberflächenwasserentsorgungsprojekte, die für das Planungsareal ausgearbeitet wurden, erfolgen. Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke unzulässig ist.

Gemäß dem beiliegenden OFE-Projekt, von INSITU, Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz, ist die Verbringung der Niederschlagswässer durch ein mehrstufiges System möglich.

✘ **Mangel der inneren Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung ist grundsätzlich im Umfeld gegeben. Ein Anschluss an die bestehende Leitung, siehe Belage Leitungsplan, ist im Bauverfahren nachzuweisen.

✘ **Mangel der inneren Erschließung:**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sind die Vorgaben zur Erschließung festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist noch nicht erfolgt.

✘ **Nachweis der Rutschhangsicherung**

Gemäß dem beiliegenden geotechnologischen Gutachten, von INSITU, Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz, ist die Sicherung der Hangflächen durch Maßnahmen vor Ort gegeben. Ein Nachweis dieser ist im Bauverfahren nachzuweisen.

✓ **Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:**

- **Innere Erschließung**
Durch die vorgesehene Erschließungsstraße, sowie durch die getroffenen Festlegungen, ist eine Anbindung sowie innere Erschließung im Sinne der Zielsetzung sichergestellt.
- **Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen**
Durch die vorgesehene Erschließungsstraße ist eine Anbindung von zukünftigen Baulandpotenzialen (östlich) sichergestellt.
- **Grundumlegung und Schaffung sinnvollen Grundstücksproportionen**
Mit den Vorgaben im Bebauungsplan ist eine Bebauung gem. der Zielsetzung sichergestellt. Durch die Festlegung einer inneren Erschließungsstraße, und weiteren Festlegung wird eine Aufteilung der Flächen im Sinne von Grundstücksproportionen geschaffen.

→ **Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt**

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 26 „Kögl“ sind noch nicht alle Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan 1.0 erfüllt.

Unter bestimmten Voraussetzungen können fehlende Nachweise auch im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren abgehandelt werden.

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

- a) die Bewilligung der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Feststellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Allgemeine Anmerkungen:

Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katasterauszüge etc.*) eingetragenen Plangrundlagen (*Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.*) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (*DKM*) vom 18/07/2017 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3514/2017-735*).

Hingewiesen wird, dass im Vergleich zur damaligen Katastergrundlage eine Neuvermessung des Grundstückes vorgenommen wurde, welche eine geringfügige Anpassung der Gemeindegrenze zu Ehrenhausen zur Folge hatte. (s. Katasterauszug, Grenzbereich 737/1 KG Gamlitz bzw. 232/7 KG Ehrenhausen).

Da die Marktgemeinde keine Verordnung auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Ehrenhausen erlassen kann, erfolgt eine Anpassung des Planungsbereiches an die neu vermessene Gemeindegrenze (vgl. Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, <https://kataster.bev.gv.at/>, Abfrage vom 16/01/23)

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

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

Hinweis zum bestehenden Wasserbezugsrechts für Grst. 736/1:

Innerhalb einer Teilfläche des Bebauungsplangebiets besteht eine Drainagierung dessen Wässer zur Bewirtschaftung der Gärtnerei auf dem Grst. 736/1 genutzt wird und wofür ein entsprechendes Wasserbezugsrecht vereinbart wurde. Entsprechend der privatrechtlichen Vereinbarung (siehe Kaufvertrag von 1993) wird daher darauf hingewiesen, dass dieses im Rahmen der Bebauung jedenfalls zu berücksichtigen ist bzw. nicht beeinträchtigt werden darf.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2(2) – zulässige Nutzungen

Aufgrund der Ausweisung als „Allgemeines Wohnen“ ist im Bebauungsplanbereich grundsätzlich in erster Linie eine Wohnnutzung zulässig. Für andere, gem. §30(1)2 StROG 2010, dennoch zulässige Nutzungen wird einschränkend nochmals festgehalten, dass diese nur dann zulässig sind, wenn dadurch keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursacht wird. Es erfolgt daher eine exemplarische, jedoch ausdrücklich nicht abschließende Aufzählung, in der Verordnung, womit klargestellt werden soll, dass Lebensmittelmärkte oder ähnlich Nutzung mit hoher Besucherfrequenz und demnach Verkehrsaufkommen ausdrücklich nicht zulässig sind.

Auszug aus dem §30(1) StROG 2010:

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

Zu §3(1) – Straßenfluchtlinien

Im Rechtsplan wurde eine neue Straßenführung festgelegt, welche zum einen der Erschließung des Areals dient, sowie die Anbindung künftiger Baulandbereiche sicherstellen soll. Die Grenzen werden Straßenfluchtlinien im Sinne des §4 Z.57 BauG definiert. Zudem wird darauf hingewiesen bzw. festgehalten, dass bei baulichen Maßnahmen im Nahbereich der bestehenden Gemeindestraße die Bestimmungen gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz einzuhalten sind.

Des Weiteren wird im westlichen Bereich, entlang der bestehenden Gemeindestraße, eine mögliche Verbreiterung auf 6,0m festgelegt. Dieser Bereich kann auch in weiterer Folge an die Gemeinde abgetreten werden.

Zu §3(2) – Baugrenzlinien

Im Rahmen der Planung des Bereiches wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine geordnete Entwicklung, Freihaltung zu Nachbargrundstücken, sowie eine durchgehende Begrünung (Vermeidung zu hoher Versiegelung) sicherzustellen.

Für untergeordnete Baukörper Teile, wie Balkone etc. wurde eine Ausnahme festgelegt, da diese grundsätzlich nicht als Strukturbildend in Erscheinung treten und daher über die festgelegte Baugrenzlinie hinausreichen dürfen.

Ausnahmen

Des Weiteren wurde eine Ausnahme für überdeckte Stellplätze fixiert, welche auch in den lt. Rechtsplan festgelegten „Parkierungszone“ zulässig sind. Somit wird den Festlegungen gem. den Mindestvorgaben zu Bebauungsplänen gem. §41 Stmk. Raumordnungsgesetz, welche Regelungen für den ruhenden Verkehr vorschreibt, entsprochen.

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der umgebenden Siedlungsstruktur nicht erforderlich.

Zu §4(1) – Erschließung und Wege

Westlich des Planungsgebietes besteht eine ausgebaute Gemeindestraße, wobei festgelegt wurde, dass diese im Bereich des Bebauungsplanes erweitert werden soll auf 6,0m Grundstücksbreite zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Von Seiten der Gemeindestraße kann der Verkehr, sowohl nach Süden Richtung Gamlitz, aber auch nach Norden als Abkürzung nach Ehrenhausen, geleitet werden. In beide Richtungen ist eine verkehrssichere Anbindung an die übergeordneten Straßen möglich.

Gemeindestraße
Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine neue Erschließungsstraße festgelegt, welche mit einer Breite von 6,0 (Parzellenbreite) auszuführen ist.

Erschließung
neu

Da diese Erschließungsstraße mittel- / langfristig auch als Erschließung der östlich angrenzenden Flächen (ev. Erweiterung des Siedlungsraumes) vorgesehen ist, wurde diese Grundstücksbreite, zur Sicherstellung einer ausreichenden Straßenausführung, festgelegt.

Zu beachten ist, dass bis zur Weiterführung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit gem. RVS projektspezifisch herzustellen ist.

Um die Verkehrssicherheit der westlichen Gemeindestraße sicherstellen und einen durchgängigen Durchfluss der Straße zu erhalten, wurde festgelegt, dass für die Bauplätze 1 und 2 gem. Rechtsplan, als auch für den Bauplatz 3 maximal eine Zufahrt möglich ist.

Zufahrten

Des Weiteren ist ein Rückwärtsausfahren auf die Erschließungsstraßen, gem. Rechtsplan, unzulässig. Daher sind entsprechende Umkehrmöglichkeiten auf eigenen Grund anzubieten.

In Anlehnung an die bestehende KFZ-Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Gamlitz wurde festgelegt, dass zumindest 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit auszuführen sind.

Parkplätze

Um ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden wurde weiters festgelegt, dass diese Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinie bzw. gem. der im Rechtsplan festgelegten „Parkierungszone“ zulässig ist.

Zur Sicherstellung einer Begrünung der Anlage, Beschattung und zur formalen Gliederung von offenen Stellplätzen wurde zusätzlich zu den generellen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben gem. §6 festgelegt, dass zumindest je 5 offenen Kfz-Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum im Nahebereich der Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Diesbezüglich wird angemerkt, dass die verpflichtend festgelegten Baupflanzungen entlang der Straßen gem. §6(5) für die Beurteilung der Stellplatzbegrünung angerechnet werden können. Des Weiteren ist bei der Bepflanzung auf freihaltende Sichtachsen im Kreuzungsbereich zu achten.

Begrünung
Parkplätze

Anmerkung | Information Anfahrtssichtweiten gem. RVS:

Bei sämtlichen baulichen Anlagen und Bepflanzungsmaßnahmen im Nahebereich von Kreuzungen oder Zu- und/oder sind im Sinne der Verkehrssicherheit die Sichtweiten gem. RVS (03.05. 12) zu berücksichtigen. Darin sind abhängig vom Kreuzungstyp und der Geschwindigkeit freizuhaltenen Sichtträume definiert, welche jedenfalls freizuhalten sind.

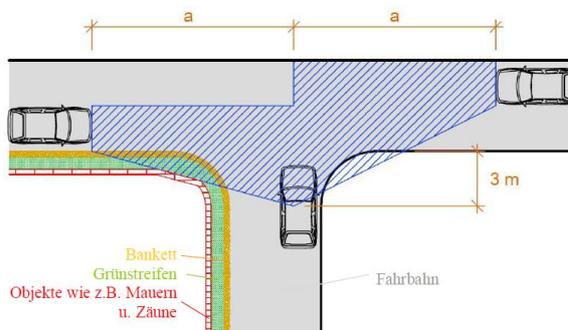


Abbildung 2 - Anfahrtssichtweite

Sichtweite, Schenkellänge a	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
a _{min} [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
a _{PKW} [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

Auszug aus dem Leitfaden „Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld“
Oberösterreich | Ausgabe August 2014

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Zur Abklärung der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Niederschlagsverbringung wurden als Grundlage für die Bebauungsplanung ein OF-Entwässerungskonzept erstellt, womit nachgewiesen wurde, dass eine den Vorgaben entsprechende Ausführung möglich ist. Es wurde daher festgelegt, dass die OFW-Entsorgung, neben einer entsprechenden Berücksichtigung im Bebauungsplan, gem. dieser Projektierungen bzw. entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen sind, dass sichergestellt ist, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

Anmerkung | Wasserbezugsrecht f. Grst. 736/1:

Innerhalb einer Teilfläche des Bebauungsplangebiets besteht eine Drainagierung dessen Wässer zur Bewirtschaftung der Gärtnerei auf dem Grst. 736/1 genutzt wird und wofür ein entsprechendes Wasserbezugsrecht vereinbart wurde. Entsprechend der privatrechtlichen Vereinbarung (siehe Kaufvertrag von 1993) wird daher darauf hingewiesen, dass dieses im Rahmen der Bebauung jedenfalls zu berücksichtigen ist bzw. nicht beeinträchtigt werden darf.

Da in der Gemeindestraße, siehe Beilage Leitungsplan, direkt im Umfeld des Planungsgebietes, ein Hauptstrang des öffentlichen Kanals besteht, wurde festgelegt, dass die innere Kanalanlage an diese anzuschließen ist.

Kanal

Da die inneren Kanalanlage (im Sinne einer Hauskanalanlage) eine wesentliche Grundlage für die Bebauung (Bauplatzeignung gem. §5 BauG) darstellt, welche gem. der Festlegung im Flächenwidmungsplan vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zu Planen und umzusetzen ist, wurden Festlegungen getroffen um einen Ausführungsstandard und die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Kanalanlage zu ermöglichen sind Hauptstränge sowie Schächte derart auszuführen, dass diese jederzeit zugänglich sind. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*
- *Da davon auszugehen ist, dass die Kanalstränge künftig zumindest teilweise als öffentliche Kanäle anzusehen sind (siehe nächster Punkt) wurde zur Sicherstellung eines Qualitätsstandards die Ausführung entsprechend der Vorgaben für öffentliche Kanalanlagen festgelegt.*
- *Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung der Kanalanlage prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Kanalplanung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*
- *Eine zukünftige Anbindung möglicher Potenzialflächen im Osten muss gewährleistet werden.*

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes, siehe Beilage Leitungsplan, bestehen Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde. Es wurde daher festgelegt, dass die innere Wasserversorgung des Areals an diese anzuschließen sind.

Wasser

Da die inneren Wasserversorgungsanlage eine wesentliche Grundlage für die Bebauung (Bauplatzeignung gem. §5 BauG) darstellt, welche gem. der Festle-

gung im Flächenwidmungsplan vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zu Planen und umzusetzen ist, wurden Festlegungen getroffen um einen Ausführungsstandard und die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Hauptstränge zu ermöglichen sind diese derart zu führen, dass eine Zugänglichkeit sichergestellt ist. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*
- *Entsprechend der Vorgaben des Wasserversorgers muss für jedes Objekt bzw. jedes Grundstück eine Absperrmöglichkeit (Wasserschieber) in einem zugänglichen Bereich (Vorplatz, Straße, od.ä) gegeben sein um eine Absperrung im Notfall zu ermöglichen.*
- *Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung der Versorgungsanlage prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Planung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*
- *Eine zukünftige Anbindung möglicher Potenzialflächen im Osten muss gewährleistet werden.*

Zu §5 – Bebauung

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bauweise, in Anlehnung an die bestehenden Strukturen im Umfeld mit der Möglichkeit zur individuellen Anpassung, durch die Lage im übergeordneten Siedlungsschwerpunkt, sodass auch Mehrparteienhäuser ermöglicht werden.

Bebauungs-
weise

Für den gesamten Bereich des gegenständlichen Planungsareals wird eine Fortsetzung der offenen Bebauung festgelegt, wobei untergeordnete Baukörper (Nebengebäude, Garagen, etc.) auch in gekuppelter Bauweise zugelassen werden, um eine möglichst homogene und kompakte Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Der Bebauungsgrad orientiert sich an Siedlungsbauten im ländlichen Bereich zur Vermeidung von zu dichte Baukörper.

Die Festlegung der Hauptgebäudeausrichtung erfolgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Geländebedingungen. Dabei wurde im Wesentlichen eine Ausrichtung entlang der Höhenlinie festgelegt.

Ausrichtung

Zur Sicherstellung einer, der regionstypischen Gebäudestruktur entsprechenden bzw. angenäherten Bebauung wurde festgelegt, dass Hauptkörper grundsätzlich eine erkennbare, langgestreckte Form mit einem Seitenverhältnis von 1 zu mind. 1,3 (Breite zu Länge) aufweisen müssen, da diese Gebäudestruktur den traditionellen Bauweisen am besten entspricht und demzufolge weitergeführt werden soll. Dazu wird auch eine Gesamtlänge bzw. Gesamtbreite definiert, um der regionstypischen Gebäudestruktur zu entsprechen, bzw. um zu große Bauvolumen zu verhindern.

Proportionen

Um die Baukörper klar zu definieren, sind An- und Zubauten zulässig, wenn dies gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet ausgeführt werden. Diese dürfen grundsätzlich den langgestreckten Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören und daher darf die Geschossfläche dieser max. 30% des Haupt-

An- & Zubauten

baukörpers betragen und die Gesamthöhe muss klar erkennbar niedriger als das Hauptgebäude sein.

Um die klare Abgrenzung des Hauptobjektes sicherzustellen dürfen An- und Zubauten zudem nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden, sondern müssen ein Versatz von zumindest 30cm aufweisen.

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen sicherzustellen und vor allem aufgrund der Hanglage wird ein Gesamthöhe von maximal 9,0m festgelegt. Dadurch wird der Zielsetzung nach einem maximalem 2-geschossigem, talseitigem Erscheinungsbild entsprochen, welches noch immer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für Projektwerber erlaubt.

Höhe

Da im Umgebungsbereich nahezu ausschließlich Objekte mit Satteldächern in verschiedenen Neigungen gegeben sind und diese Struktur jedenfalls fortzusetzen ist, wurde festgelegt, dass bei Hauptbaukörpern ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig sind.

Dach

Auch hinsichtlich der Dachdeckung wurden Festlegungen im Sinne der Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Ausführungen getroffen.

Ausgenommen von dieser Festlegung sind untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude, etc. (*bis max. 40m²*), wobei zu berücksichtigen ist, dass im Sinne des Ortsbildes keine Foliendächer ohne Deckschicht (*Bekiesung bzw. Begrünung*) erlaubt sind. In diesem Sinn wird auch festgelegt, dass sonstige Dachflächen (*nicht Hauptbaukörper | Stellplatzüberdachung etc.*) mit einer Fläche von über 40m², sofern diese nicht mit einem symmetrischen Satteldach ausgeführt werden, zu begrünen sind.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Da die Situierung derartiger Anlagen (Photovoltaik und/oder therm. Solaranlagen) auf Gebäudedächern zunehmend gestalterische Probleme mit sich bringt bzw. um diese Problematik in formaler Sicht entgegenzusteuern, wurde Vorgabe hinsichtlich der Ausführung getroffen um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

PV-Anlagen

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten.

Farbe

Um eine zu dominante Erscheinung einzelner Objekte bzw. der Anlage zu vermeiden wurde festgelegt, dass ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind, bzw. grelle Farbtöne sowie reinweiß und auch glänzende und/oder spiegelnde Materialien unzulässig sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen bzw. zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen.

Zu §6 – Freiflächen

Grundsätzlich ist bei Bauten im Planungsareal ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation zu legen.

Gelände-
veränderungen

Da aufgrund der erhöhten Geländeunterschiede davon auszugehen ist, dass gegenüber der üblichen Praxis in der Gemeinde (BPL, ...) größere Geländeänderungen gegeben sein werden, welche aufgrund der größeren Gebäudestrukturen aus Sicht des Landschaftsbildes durchaus vertretbar sind, wurde ein größerer Spielraum hinsichtlich der zulässigen Anpassungen festgelegt.

Demnach müssen Geländeänderungen über 1,0m in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form auszuführen. Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des aktuellen bzw. zukünftigen Geländeverlaufes vorzulegen.

Da sich Steinschichtungen, zu hohe Niveauveränderungen in einer durchgehenden Fläche und Hügeln vor Terrassen nachteilig auf eine sensible Einbindung auswirken; sind diese unzulässig, bzw. wurde eine Beschränkung der Höhe und durchgängigen Länge für Stützbauwerke festgelegt. Zusätzlich wurde, um kahle – das Landschaftsbild massiv beeinträchtigende – Stützmaueransichten beschränkt und eine Begrünungsverpflichtung festgelegt. Diese kann z.B. durch Rankpflanzen an der Mauer oder durch das „Vorpflanzen“ von Sträuchern od.ä. ausgeführt werden.

Stützmauern

Angemerkt wird, dass Stützmauern im Bereich von Geländeeinschnitten, welche Teil einer talseitig angebauten baulichen Anlagen sind, (z.B. Pergolen, Schutzdächern, od.ä.) nicht unter dieses Verbot fallen, da durch die talseitig angebaute Anlage, für welche die Stützmauer erforderlich sein muss, die „sichtbare Stützmauerhöhe“ optisch reduziert wird.

Um eine Einsichtigkeit zu gewährleisten bzw. künstliche Barrieren im Straßenbild zu vermeiden, wurden maximale Höhen bzw. gestalterische Vorgaben festgelegt. Des Weiteren wurden ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze festgelegt, um einen freien und erlebbaren Straßenraum sicherzustellen.

Einfriedung

Um eine Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Durchgrünung und somit Gliederung des Ortsraumes sicherzustellen wurden im Planungsareal Grünzonen festgelegt, welche verpflichtend zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Grünflächen

Aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung von Mehrparteienhäuser sind auch unterschiedlichsten Infrastrukturen (*Spielplätze, Sitzmöglichkeiten, etc.*) innerhalb dieser Zone möglich, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass eine überwiegende Begrünung im Sinne der Festlegung erhalten bleiben muss.

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Boden-
versiegelung

Er wird mit max. 55% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung, dient neben grünräumlichen Aspekten dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, und der Verbringung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung, sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 - 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 - 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
Wassergebundene Decke	50 %
Rassengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt od. Pflastersteine und – platten im Mörtelbett	100 %

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass gem. §8(3) BauG nicht überdeckte Stellplätze für KFZ, Fahrräder, etc. zumindest zu 50% mit wasserdurchlässigen Schichten auszuführen sind.

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

Bepflanzung

Im gesamten Planungsgebiet wurden, um eine generelle Grundbegrünung des Straßen- und Siedlungsraumes sicherzustellen und eine Strukturierung der Anlage zu erzielen, die verpflichtende Pflanzung und Erhaltung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im Rechtsplan dargestellte Positionen als grobe Standortfestlegung anzusehen sind bzw. Abweichungen / Verschiebungen zulässig sind, sofern die Zielsetzung eines strukturierten Straßenraumes erfüllt ist.

Bäume

Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben

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

In diesem Sinne wurden die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben gem. §5 (Bebauung) und §6 (Freiflächen) in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann jedoch dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben erforderlich sind. Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 45/2022), Abschnitt 4 *“Bebauungsplanung“* und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz.

Städtebauliche Zielsetzung und Leitbilder

Ausgehend von der zentralörtlichen Lage des Planungsareals und der bestehenden Bebauung bzw. dem angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung ergeben.

- a) Reaktion auf die bestehende Siedlungs- und Gebäudestruktur.
- b) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c) Sinnvolle Bebauung im Sinne der Zielsetzungen.
- d) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern.
- e) Sicherstellung einer durchgehenden Begrünung

BEILAGEN

- Geotechnisches Gutachten, Grundstück Gamlitz, INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz
- Vermessungsplan, Legat Vermessung, 8435 Wagna
- Leitungsplan, Marktgemeinde Gamlitz

JHI Immobilien GmbH

Elisabethstraße 50b
8010 Graz

GZ	Revision
300321	01

Bearbeiter	Datum
Gro, Le	30.12.2021

Geotechnisches Gutachten

Grundstück Gamlitz

8462 Gamlitz

Grundstück Nr. 737/1
KG 66114 Gamlitz

Projekt

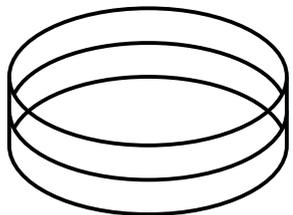
Grundstück Gamlitz

8462 Gamlitz

Grundstück Nr. 737/1; KG 66114 Gamlitz

05				
04				
03				
02				
01	30.12.21	Adaptierung Kap. 6.4	Le	
00	20.12.21	Freigabe	Gro	Le
VA		Vorabzug		
Rev.	Datum	Status	Bearbeitung	Prüfung

Auftragnehmer



INSITU[®]

INSITU[®]
Geotechnik
ZT GmbH

insitu.at

Auftraggeber

JHI Immobilien GmbH

Elisabethstraße 50b
8010 Graz

Inhalt

Geotechnisches Gutachten

GZ	300321	Seiten	Rev.
File	GA300321-01_Grundstück Gamlitz_Janger	21	01

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Unterlagen	4
2.1	Projektunterlagen.....	4
2.2	Normen und Richtlinien.....	4
3	Projektbeschreibung / Anlageverhältnisse	5
4	Untergrundverhältnisse	6
4.1	Regionalgeologischer Überblick.....	6
4.2	Erkundungsprogramm.....	7
4.3	Zusammenfassung des Bodenaufbaus.....	7
4.4	Hydrogeologische Situation.....	7
4.5	Oberflächenwässer.....	7
4.6	Erdbebengefährdung.....	8
4.7	Radonbelastung.....	8
5	Geotechnische Beurteilung	8
5.1	Tragfähigkeit.....	8
5.2	Geländestabilität.....	8
5.3	Bodenmechanische Kennwerte.....	9
5.4	Versickerungsfähigkeit.....	9
5.5	Bodenklassen nach ÖN B 2205.....	9
5.6	Aushubbeurteilung / Verunreinigungen.....	9
6	Angaben zu Planung und Bauausführung	10
6.1	Baugrube.....	10
6.2	Gründung.....	10
6.3	Drainagen / Abdichtung.....	11
6.4	Verbringung der Niederschlagswässer.....	11
7	Zusammenfassende Beurteilung	12

Beilagen

- Beilage 1 Lageplan M 1:500
- Beilage 2 Dokumentation der Schürfschlitze
- Beilage 3 Fließpfade, Rutschungsflächen

1 Einleitung

An der Feldkreuzstraße in 8462 Gamlitz soll das Grundstück Nr. 737/1 der KG 66114 Gamlitz geotechnisch begutachtet und bezüglich der Eignung als Bauplatz beurteilt werden.

Unser Büro wurde mit der Erkundung der Untergrundverhältnisse und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt.

2 Unterlagen

2.1 Projektunterlagen

- [1] Vermessung Legat, 8435 Wagna:
GZ: 22.576; Kataster & Natur; M 1:1000; 21.07.2021
- [2] INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz:
Geländebegehung mit Aufnahme der Untergrundverhältnisse in den Schürfschlitzten; 07.12.2021
- [3] GIS Land Steiermark, <http://www.gis.stmk.gv.at/>
Geologie und Geotechnik; Höhen- und Reliefkarte; Grundwasserdaten;
Daten abgerufen am 10.12.2021
- [4] Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH
AGES, https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html; Abfrage xx.xx.2021
- [5] Umweltbundesamt, www.umweltbundesamt.at:
Abfrage des Verdachtsflächenkatasters am xx.xx.2021

2.2 Normen und Richtlinien

- [6] ÖNORM EN ISO 14688-1: Geotechnische Erkundung und Untersuchung -
Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden - Teil 1:
Benennung und Beschreibung; 2020-12-01
- [7] ÖNORM EN 1997-1: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in
der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln; 2014-11-15
- [8] ÖNORM B 1997-1-1: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in
der Geotechnik Teil 1: Allgemeine Regeln - Nationale Festlegungen zu
ÖNORM EN 1997-1 und nationale Ergänzungen; 2021-06-01
- [9] ÖNORM B 1997-1-5: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in
der Geotechnik Teil 5: Gesamtstandsicherheit von Böschungen, Hängen
und Geländesprüngen; 2017-11-01

- [10] ÖNORM EN 1998-1: Eurocode 8: Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 1: Grundlagen, Erdbebeneinwirkungen und Regeln für Hochbauten; 2013-06-15
- [11] ÖNORM B 1998-1: Eurocode 8: Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 1: Grundlagen, Erdbebeneinwirkungen und Regeln für Hochbauten. Nationale Festlegungen zu ÖNORM EN 1998-1 und nationale Erläuterungen; 2017-07-01
- [12] ÖNORM B 2205: Erdarbeiten, Werkvertragsnorm; 2000-11-01
- [13] Republik Österreich, Deponieverordnung 2008: BGBl. II Nr. 39/2008 in der gültigen Fassung
- [14] Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, 1010 Wien: Bundes-Abfallwirtschaftsplan 2017
- [15] Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband: ÖWAV-Regelblatt 45, Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund; 2015
- [16] ÖNORM B 2506-1: Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen – Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb; 2013-08-01

3 Projektbeschreibung / Anlageverhältnisse

Das zu untersuchende Grundstück Nr. 737/1 der KG 66114 Gamlitz liegt am östlichen Rand von 8462 Gamlitz. Das Areal weist einen annähernd trapezförmigen Grundriss mit einer Fläche von ca. 6.255 m² auf und fällt Richtung Süden von einer geodätischen Höhe von ca. 319,4 müA auf ca. 300,5 müA. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der westlichen Grundgrenze verläuft die Feldkreuzstraße, an der Nordseite grenzt das Areal an einen lokalen Erschließungsweg bzw. sind die an der Nordseite angrenzenden Grundstücke mit einer Trafostation sowie einem Einfamilienhaus bebaut. Die östlich und südlich angrenzenden Parzellen befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass auf dem gegenständlichen Grundstück zukünftig Wohnhäuser in einer ortsüblichen Bauweise errichtet sowie entsprechende Außenanlagen und PKW-Abstellplätze angelegt werden.

Konkrete Planunterlagen zu einer vorgesehenen Bebauung liegen uns bis dato nicht vor.

4 Untergrundverhältnisse

4.1 Regionalgeologischer Überblick

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Projektgebiet südlich der Mittelsteirischen Schwelle, die das Oststeirische vom Weststeirischen Becken trennt. In dieser Region lassen sich drei geologische Großeinheiten unterscheiden: Die Basis bilden tektonische Einheiten der Alpen, die von neogenen Lockersedimenten des Steirischen Beckens überlagert wird. Die jüngsten Bildungen stellen quartäre Ablagerungen des Pleistozäns (lehmbedeckte Schotterterrassen und Lößlehme des Eiszeitalters) sowie Ablagerungen der gegenwärtigen Fluss- und Bachsysteme (Aubereiche) dar (Abbildung 1).

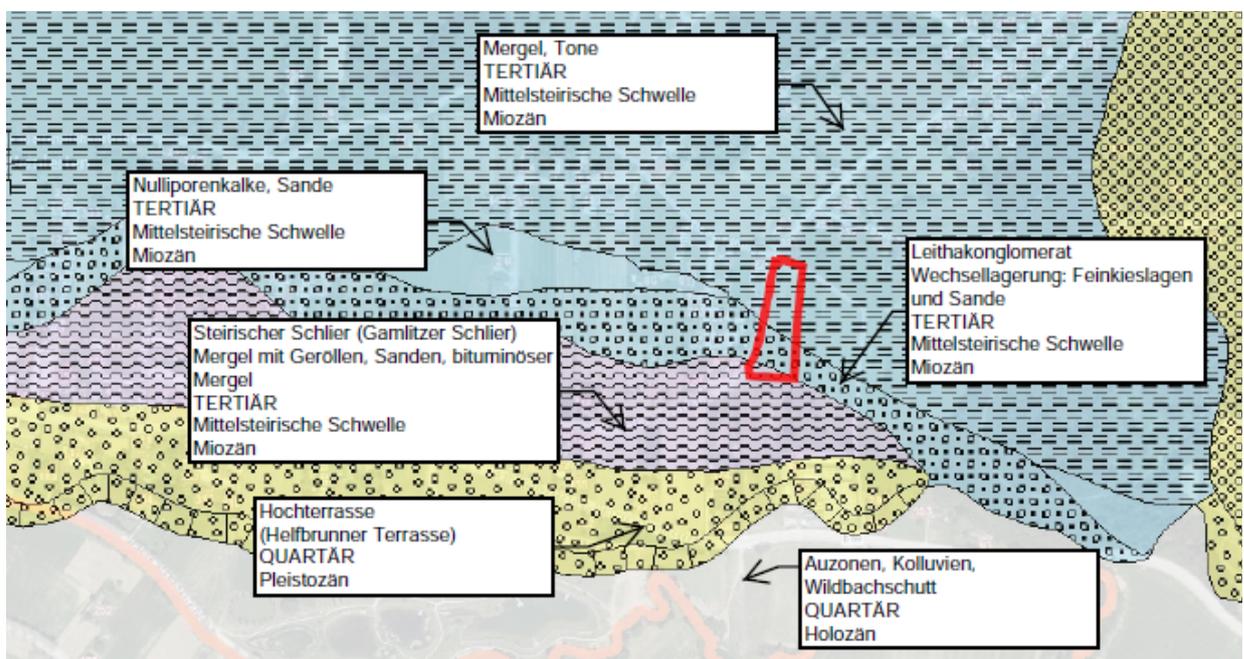


Abbildung 1 Geologie im Projektgebiet (GIS-Steiermark, 2021; [3])

Das untersuchte Areal liegt innerhalb von neogenen Sedimentablagerungen des mittleren Miozäns, wobei es sich über drei Ablagerungsintervalle erstreckt.

Der Süden des Grundstücks liegt im sogenannten Steirischen Schlier. Bei diesen Vorkommen handelt es sich um hochmarine Sedimente aus grauen sandigen Tonmergeln mit Quarzsandlagen und einigen, vorwiegend basalen, Konglomeratlagen. Die Leithakonglomerate weisen massige Kies- und Schotterbänke auf, welche karbonatisch zementiert sind. Geringmächtige Mergellagen können die Bänke trennen. Die Konglomerate sind durch einen hohen Biogenanteil (Algenschutt) charakterisiert.

4.2 Erkundungsprogramm

Zur Erkundung der oberflächennahen Bodenschichten wurden am 07.12.2021 vier Schürfschlitz (SS01/21 bis SS04/21) ausgehoben und von unserem Büro begutachtet [1]. Die Endteufen der Aufschlüsse lagen zwischen ca. 2,1 m und 3,9 m unter der Geländeoberfläche.

Die Situierung der Bodenaufschlüsse kann dem Lageplan in der Beilage 1 entnommen werden. Die Beilage 2 enthält die normgemäße Darstellung [6] und eine Fotodokumentation der Bodenschichten, die in den Schürfschlitzen aufgeschlossen wurden.

4.3 Zusammenfassung des Bodenaufbaus

Auf Grundlage der Aufschlüsse können die unter der Geländeoberfläche (GOK) anstehenden Bodenschichten folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Der **Ackerboden** weist eine Dicke von ca. 60 cm auf.
- Darunter liegen mittel- bis dunkelbraun bzw. grau- bis dunkelbraun gefärbte **gering tonige, gering sandige Schluffe**. Die Schluffe liegen in weicher Konsistenz vor und reichen bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m (SS04/21) bis 3,8 m (SS01/21) unter GOK.
- Ab ca. 1,5 m bis ca. 3,8 m unter GOK wurden bis zur Basis der Schürfschlitz **schluffige Tone** aufgeschlossen, welche überwiegend grau gefärbt sind. Die Konsistenz reicht von weich bis fest. In Schürfschlitz SS02/21 wurde der feste Untergrund bereits in einer Tiefe von 1,7 m unter GOK aufgeschlossen, während in SS04 die schluffigen Tone bis zur Basis der Schürfschlitz in weicher Konsistenz vorliegen.

4.4 Hydrogeologische Situation

Ein freier Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Erkundung nicht aufgeschlossen. Schicht- bzw. Sickerwasserzutritte wurden in den Schürfschlitzen SS02/21 bis SS04/21 ab einer Tiefe von ca. 2,0 m bis 2,9 m unter GOK beobachtet.

4.5 Oberflächenwässer

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Deckschichtsedimente fließen Niederschlagswässer oberflächennahe ab.

Entsprechend der Fließpfadkarte [3], welche Informationen über die theoretischen Fließpfade auf Basis einer Geländeanalyse darstellt, sind im Projektgebiet Fließpfade eines kleinen Einzugsgebietes (< 1 ha) verzeichnet,

welche sich weiter südlich zu einem mittleren Fließpfad (< 10 ha) vereinen. Einen Auszug aus der Fließpfadkarte enthält die Beilage 3.

4.6 Erdbebengefährdung

Der vorliegende Untergrund entspricht nach [9] der Baugrundklasse C. Entsprechend [11] liegt der Bauplatz in der Erdbebenzone 2 mit einer Referenzbodenbeschleunigung von $a_{gR} = 0,51 \text{ m/s}^2$ (Wert für Gamlitz).

4.7 Radonbelastung

Gemäß der österreichischen Radonpotentialkarte [4] liegt der Bauplatz innerhalb eines Radonvorsorgegebiets, jedoch nicht innerhalb eines Radonschutzgebiets.

5 Geotechnische Beurteilung

5.1 Tragfähigkeit

Der am Bauplatz anstehende Untergrund ist als grundsätzlich tragfähig zu beurteilen. Bauwerkslasten müssen in den halbfesten bis festen Ton eingeleitet werden, welcher außer in Schürfschlitz SS04/21 in Tiefen zwischen 1,7 m und 3,8 m unter GOK direkt aufgeschlossen wurde. Unter dieser Voraussetzung ist die Bauplatzeignung in Bezug auf die Tragfähigkeit gegeben.

5.2 Geländestabilität

Auf Grundlage der visuellen Begutachtung im Zuge der Erkundung ist das Gelände als grundsätzlich stabil zu beurteilen. Es liegt gegenwärtig keine Gefährdung durch Rutsch- oder Kriechbewegungen vor.

Entsprechend [3] liegt das Areal jedoch innerhalb einer dokumentierten und ausgebauten Rutschungsfläche (Nr. 10090012; ausgebaut 1977). Es wird angenommen, dass in diesem Teil des Grundstücks Tiefendrainagen zur Geländestabilisierung sowie Entwässerung des Untergrundes eingebaut wurden.

Beilage 3 zeigt den betroffenen Bereich als rot eingefärbte Fläche (Auszug aus der Karte Naturgefahren [3]). Die Zuordnung als rutschgefährdetes Gebiet mit teilweise aktiven und vielfach inaktiven Rutschungen bedeutet keineswegs den Ausschluss von der Bebaubarkeit, ist jedoch als realistischer Warnhinweis zu verstehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit einem ungesicherten Baugrubenaushub können Rutschungen ausgelöst werden, wenn Böschungen zu steil und/oder zu hoch hergestellt werden.

5.3 Bodenmechanische Kennwerte

Für geotechnische Berechnungen sind die in der Tabelle 1 angegebenen charakteristischen Bodenkennwerte (baupraktische Erfahrungswerte und Literaturangaben) anzusetzen.

Tabelle 1 Charakteristische Bodenkennwerte

Bodenschicht	Scherparameter		Wichte	Steifemodul ¹⁾	Durchlässigkeit
	φ' [°]	c' [kN/m ²]	γ [kN/m ³]	E_s [MN/m ²]	k [m/s]
Schluff gering tonig, gering sandig, weiche Konsistenz	27,5	2	18,0	10...15	10^{-6} ... 10^{-8}
Ton schluffig, weiche bis steife Konsistenz	25,0	2 - 5	19,0	5...10	$< 10^{-8}$
Ton schluffig, halbfeste bis feste Konsistenz	25,0	10 - 15	19,5	20...30	$< 10^{-8}$

¹⁾ Steifemodul E_s bei Referenzspannung 100 kN/m².

5.4 Versickerungsfähigkeit

Die Sickerfähigkeit der Schluffe mit sehr gering zu beurteilen. Die darunter anstehenden Tone sind praktisch undurchlässig. Die anstehenden Bodenschichten sind demnach für eine punktuelle Versickerung ungeeignet.

5.5 Bodenklassen nach ÖN B 2205

Nach ÖN B 2205 [12] sind die aufgeschlossenen Bodenschichten den Bodenklassen 4 (mittelschwer lösbarer Boden – Stichboden) und 5 (schwer lösbarer Boden – Hackboden) zuzuordnen.

5.6 Aushubbeurteilung / Verunreinigungen

Das Grundstück ist gemäß einer Abfrage beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet [5].

Die organoleptische Beurteilung der aufgeschlossenen Bodenschichten ergab keine Anzeichen für Verunreinigungen oder Kontaminationen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Grundlegende Charakterisierung des Aushubmaterials mittels chemischer Analysen von Bodenproben auf Grundlage der Deponieverordnung [13] bzw. des Bundes-Abfallwirtschaftsplans [14] erforderlich ist, wenn die Aushubmenge mehr als 2.000 Tonnen beträgt.

6 Angaben zu Planung und Bauausführung

Da derzeit noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, enthält dieses Kapitel allgemeine Angaben und Empfehlungen für eine ortsübliche Bebauung (Untergeschoß, ein bis zwei oberirdische Geschoße). Nach Vorliegen von Planunterlagen sind die Angaben zu prüfen und ggf. an das Projekt anzupassen.

6.1 Baugrube

Im Zusammenhang mit der Herstellung von ungesicherten Baugruben können örtliche und kleinräumige Geländeinstabilitäten, insbesondere im Falle stärkerer Schichtwasserzutritte nicht ausgeschlossen werden (vgl. 5.2). Frei geböschte Baugruben können demnach nur seicht und flach ausgeführt werden, wobei von Böschungsneigungen zwischen 2:3 und 1:2 und einer maximalen Böschungshöhe von ca. 3,0 m ausgegangen werden kann. Die Böschungskrone ist auf einer Breite von mindestens 2 m lastfrei zu halten.

Aus geotechnischer Sicht wird empfohlen, ggf. vorgesehene Baugrubenböschungen und Geländeeinschnitte mittels gebohrten Pfählen zu sichern. Die Pfähle müssen in den halbfesten bis festen Untergrund einbinden und dienen zur Hangverdübelung sowie zur Baugruben- bzw. Einschnittssicherung. Die Pfahlabstände und -durchmesser sowie die Einbindetiefe der Pfähle müssen auf Grundlage von Standsicherheitsberechnungen [7],[8],[9] (Geländestabilität) festgelegt werden.

6.2 Gründung

Für eine standsichere Gründung müssen die Bauwerkslasten in den halbfesten bis festen Untergrund eingeleitet werden. Diese tragfähige Schicht wurde ab einer Tiefe von ca. 1,7 m unter GOK aufgeschlossen. Im tiefer liegenden Grundstücksteil (südlicher Grundstücksteil) steht der tragfähige Boden erst in einer Tiefe von > 4,0 m unter GOK an.

Zur Lastabtragung sind „Tiefgründungselemente“ notwendig, welche z.B. in Form von Magerbetonschlitz ausgeführt werden können. Die Schlitz sind in Fallrichtung des Hanges unterhalb von lastabtragenden Wänden anzuordnen und mittels Steckeisen schubsteif mit der darüber liegenden „Bodenplatte“ zu verbinden. Die Magerbetonschlitz müssen mindestens 0,5 m in den halbfesten bis festen schluffigen Ton („OPOK“) einbinden.

Der Bemessung der Gründungsschlitz kann unter den zuvor genannten Voraussetzungen ein mittlerer Sohldruckwiderstand von 150 kN/m² zugrunde gelegt werden (charakteristischer Wert im Sinne einer „zulässigen“ Bodenpressung).

Alternativ können die Lasten über gebohrte Pfähle in den Untergrund abgetragen werden, wobei von Pfahldurchmessern zwischen etwa 45 cm bis

60 cm ausgegangen werden kann. Die Einbindetiefe in den halbfesten bis festen Untergrund muss zumindest 3 m betragen. Erfahrungsgemäß kann vorab von Pfahltragfähigkeiten von 300 kN bis 400 kN ausgegangen werden (Gebrauchslastniveau).

6.3 Drainagen / Abdichtung

Aufgrund der Hanglage wird der Einbau einer Drainage empfohlen, welche ggf. auftretende Hang- bzw. Schichtwässer hangseitig, sowie seitlich des Gebäudes fasst und ableitet.

Eine Drainage besteht aus einem Drainagerohr (z.B. Tunnelprofil DN150), das in einem Drainagekörper aus Filterkies verlegt wird. Der Drainagekörper ist vom umgebenden Boden allseitig durch ein Drainvlies zu trennen (Anforderungen: Höchstzugkraft > 8,5 kN/m bei Höchstzugkraftdehnung > 55%). An den Eckpunkten der Drainageleitungen sind Spülschächte vorzusehen, um die Reinigung der Drainagen zu ermöglichen. Die anfallenden Wässer können frei ausgeleitet oder in eine Retentionsanlage eingeleitet werden.

6.4 Verbringung der Niederschlagswässer

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der aufgeschlossenen Bodenschichten ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund, z.B. mit Sickerschächten, nicht möglich.

Zur Verbringung der Oberflächenwässer wird ein mehrstufiges System, bestehend aus Retention, gedrosselter Ableitung und flächiger Verrieselung vorgeschlagen. Dabei werden die anfallenden Wässer (z.B. Dachwässer) in geschlossene „Behälter“ eingeleitet, welche über einen Drosselabfluss verfügen. Die Drosselmenge ist so festzulegen, dass der künftige Abfluss etwa dem derzeitigen Oberflächenwasserabfluss entspricht (unbebautes Grundstück). Je nach Größe der Parzelle und versiegelter Fläche ergeben sich erfahrungsgemäß erforderliche Retentionsvolumen von 10 bis 15 m³ und Drosselabflüsse in einer Größenordnung von 1 bis 2 l/s.

Die gedrosselt und zeitverzögert ausgeleiteten Wässer sind flächig zu verrieseln. Dafür sind seichte Kiesrigole vorzusehen, in denen die Wässer verteilt und der derzeitigen Abflusssituation entsprechend oberflächennahe abfließen. Auch eine zumindest teilweise Einleitung in den flächigen Unterbau von Verkehrsflächen (Frostkoffer, Bodenauswechslung) ist ggf. denkbar.

Sofern möglich, wird eine Ausleitung in einen Kanal oder Vorfluter (Graben oder dgl.) empfohlen. Auch in diesem Fall ist eine Retention und Drosselung erforderlich.

Die Anlagen zur Verbringung der Niederschlagswässer sind auf Grundlage der gültigen Normen und Regelwerke [15], [16] zu dimensionieren und auszuführen.

7 Zusammenfassende Beurteilung

Das an der Feldkreuzstraße in 8462 Gamlitz liegende Grundstück Nr. 737/1 der KG 66114 Gamlitz wurde von unserem Büro geotechnisch untersucht und beurteilt.

Im Zuge der Untergrunderkundung mittels Schürfschlitzten wurden unter dem Ackerboden gering tonige, gering sandige Schluffe in weicher Konsistenz erkundet. Ab ca. 1,5 m bis ca. 3,8 m unter GOK wurde schluffiger Ton in steifer bis halbfester bzw. halbfester bis fester Konsistenz aufgeschlossen.

Im Zuge der Erkundung wurden geringe Schichtwasserzutritte beobachtet. Grundwasser wurde erwartungsgemäß nicht aufgeschlossen.

Aufgrund der sensiblen Situation im Zusammenhang mit der Geländestabilität (Rutschungsflächen) können ungesicherte Baugruben nur flach und seicht ausgehoben werden. Aus geotechnischer Sicht werden Pfähle als Maßnahme zur Verdübelung des Hanges und zur Sicherung von Einschnittsböschungen empfohlen. Die Bauwerkslasten müssen in den halbfesten bis festen Untergrund abgetragen werden, wobei Tiefgründungselemente in Form von Magerbetonschlitzten oder Pfählen notwendig sind.

Eine Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund ist nicht möglich. Zur Verbringung der Wässer ist ein System aus Retention und flächiger Verrieselung zu konzipieren, sofern eine punktuelle Ausleitung in einen Kanal oder Vorfluter nicht möglich ist.

Sollten im Zuge der weiteren Planung wesentliche Änderungen auftreten oder die Untergrundsituation im Zuge der Bauausführung von den angegebenen Verhältnissen abweichen, ist ein Geotechniker beizuziehen.



Dr. Michael Lesnik

Beilagen

Beilage 1	Lageplan M 1:500
Beilage 2	Dokumentation der Schürfschlitzte
Beilage 3	Fließpfade, Rutschungsflächen

Beilage 1

Lageplan

M 1:500



PLANGRUNDLAGEN:

Vermessung Legat, 8435 Wagna:
 GZ: 22.576;
 Kataster & Natur; M 1:1000; 21.07.2021

INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz:
 Aufnahme der Schürfschlitzte am 07.12.2021

© GIS Land Steiermark am 09.12.2021

LEGENDE:

Schürfschlitzte SSxx/21
 Tiefe ca. 2,1 m bis 3,9 m
 hergestellt am 07.12.2021

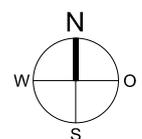
Grundstück Nr. 737/1
 KG 66114 Gamlitz



INSITU[®]
Geotechnik
ZT GmbH

Dietrichsteinplatz 15/2, 8010 Graz

insitu.at



Projekt: Grundstück Gamlitz
 8462 Gamlitz

GZ: 300321

Datum: 09.12.2021

Planinhalt: LAGEPLAN
 Situierung der Aufschlüsse

Maßstab: 1:500

Format: A4

Plannummer: 300321_LP_GA_00

Gez.: Aic

Beilage 2

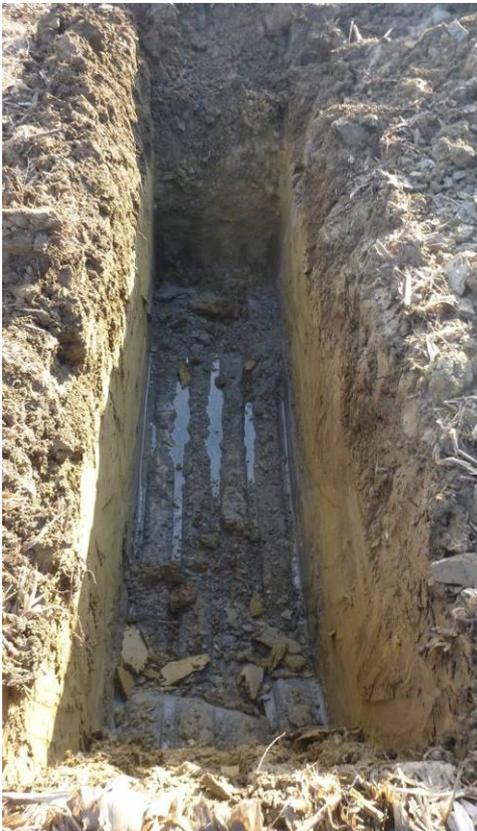
Dokumentation der Schürfschlitz

SS01/21 bis SS04/21

Ausschlussart: Werkzeug		Tiefe ab GOK	Höhe absolut GOK: 316,20 m.ü.A.	Zeichnerische Darstellung			Benennung und Beschreibung der Gesteinsarten und des Gefüges (Symbol und/oder Langtext)	Proben: Kerngewinn	Ergänzende Eintragungen durch den geotechn. Bearb. Ausarbeitungen, Anmerkung.
				Wasser- beobachtung	Gesteinsart	Gest. zust.			
L	K	Z							
		0,60	315,60		Mu M J Mu Mu M J Mu				OBERBODEN: Ackerboden, Mutterboden
		1,40	314,80						SCHLUFF, gering sandig, mittelbraun bis dunkelbraun, weiche Konsistenz
		2,00	314,20						SCHLUFF, gering tonig, gering sandig, graubraun bis dunkelbraun, weiche Konsistenz
		3,80	312,40						SCHLUFF, gering tonig, gering sandig, graubraun bis dunkelbraun, weiche bis steife Konsistenz
		3,90	312,30						TON, schluffig, grau, steife bis halbfeste Konsistenz



INSITU®		GZ300321 Grundstück Gamlitz, 8462 Gamlitz				SS02/21			
		Bearbeitung: Le, Gro		Datum: 07.12.2021		Maßstab: 1:50			
Ausschnittsart: Werkzeug	Tiefe ab GOK	Höhe absolut GOK: 311,10 m.ü.A.	Zeichnerische Darstellung				Benennung und Beschreibung der Gesteinsarten und des Gefüges (Symbol und/oder Langtext)	Proben: Kerngewinn	Ergänzende Eintragungen durch den geotechn. Bearb. Ausarbeitungen, Anmerkung.
			Wasser- beobachtung	Gesteinsart	Gest. zust.				
		L v			K z				
	0,60	310,50		Mu M J Mu Mu M J Mu			OBERBODEN: Ackerboden, Mutterboden		
	1,70	309,40					SCHLUFF, gering sandig, gering tonig, mittelbraun, weiche Konsistenz		
	2,00	309,10					TON, schluffig, grau, halbfeste bis feste Konsistenz		
	2,10	309,00							Geringer Schichtwasserzutritt ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter GOK.



		GZ300321 Grundstück Janger, 8462 Gamlitz				SS03/21		
		Bearbeitung: Le, Gro		Datum: 07.12.2021		Maßstab: 1:50		
Aufschlussart Werkzeug	Tiefe ab GOK	Höhe absolut GOK: 308,60 m.ü.A.	Zeichnerische Darstellung			Benennung und Beschreibung der Gesteinsarten und des Gefüges (Symbol und/oder Langtext)	Proben- Kergewinn	Ergänzende Eintragungen durch den geotechn. Bearb. Ausarbeitungen, Anmerkung.
			Wasser- beobachtung	Gesteinsart	Gest. zust.			
				Mu M J Mu Mu M J Mu	L v K z			
	0,60	308,00						
	1,70	306,90						
	2,90	305,70						
	3,90	304,70						



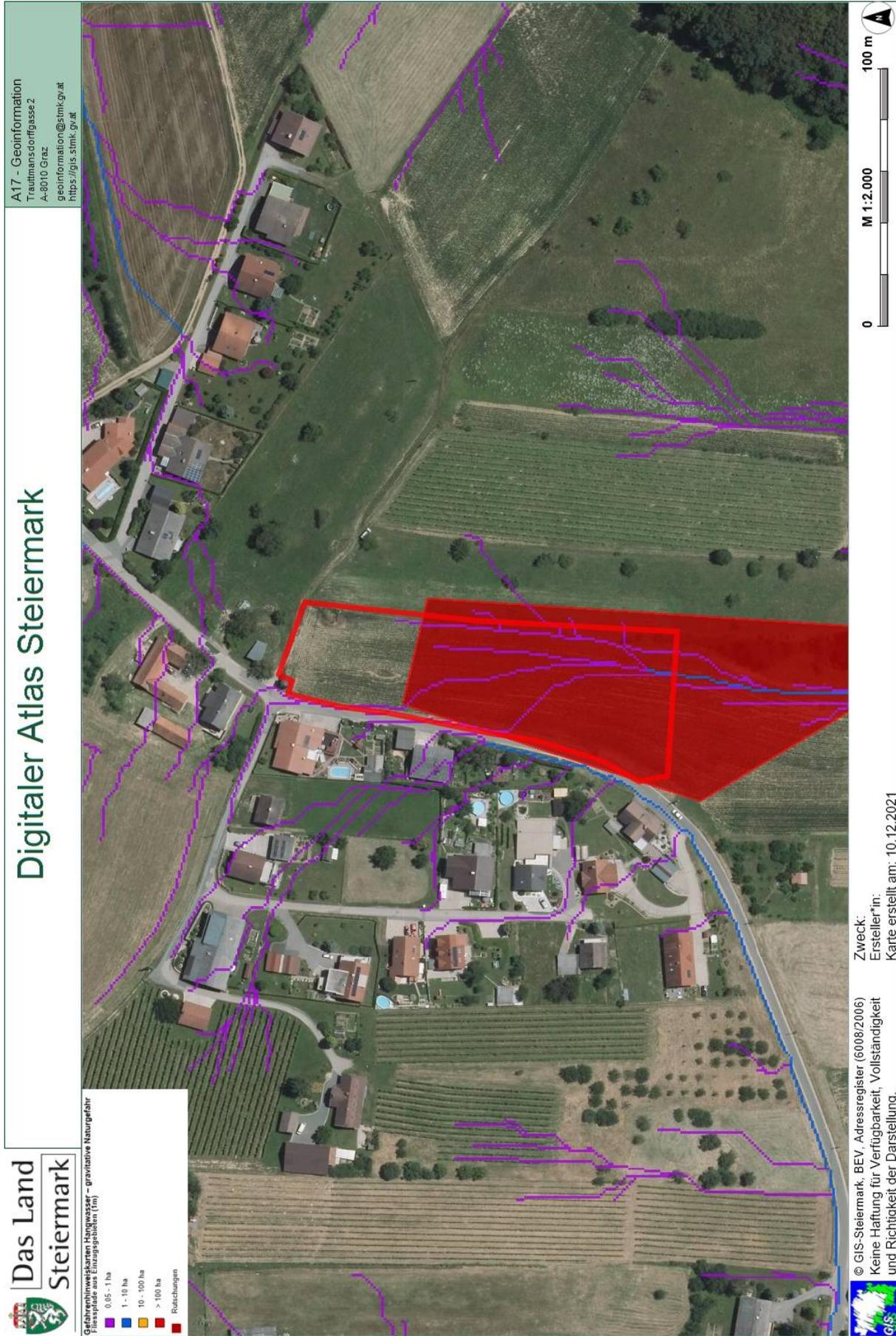
INSITU®		GZ300321 Grundstück Gamlitz, 8462 Gamlitz				SS04/21		
		Bearbeitung: Le, Gro		Datum: 07.12.2021		Maßstab: 1:50		
Ausschlussart: Werkzeug	Tiefe ab GOK	Höhe absolut GOK: 302,30 m.ü.A.	Zeichnerische Darstellung			Benennung und Beschreibung der Gesteinsarten und des Gefüges (Symbol und/oder Langtext)	Proben: Kerngewinn	Ergänzende Eintragungen durch den geotechn. Bearb. Ausarbeitungen, Anmerkung.
			Wasser- beobachtung	Gesteinsart	Gest. zust.			
	0,60	301,70		Mu M J Mu Mu M J Mu		OBERBODEN: Ackerboden, Mutterboden		
	1,50	300,80				SCHLUFF, gering sandig, gering tonig, mittelbraun bis dunkelbraun, weiche Konsistenz		
	2,10	300,20				TON, schluffig, gering sandig, grau bis graubraun, weiche Konsistenz		
	3,80	298,50						Geringer Schichtwasserzutritt ab einer Tiefe von ca. 2,1 m unter GOK.



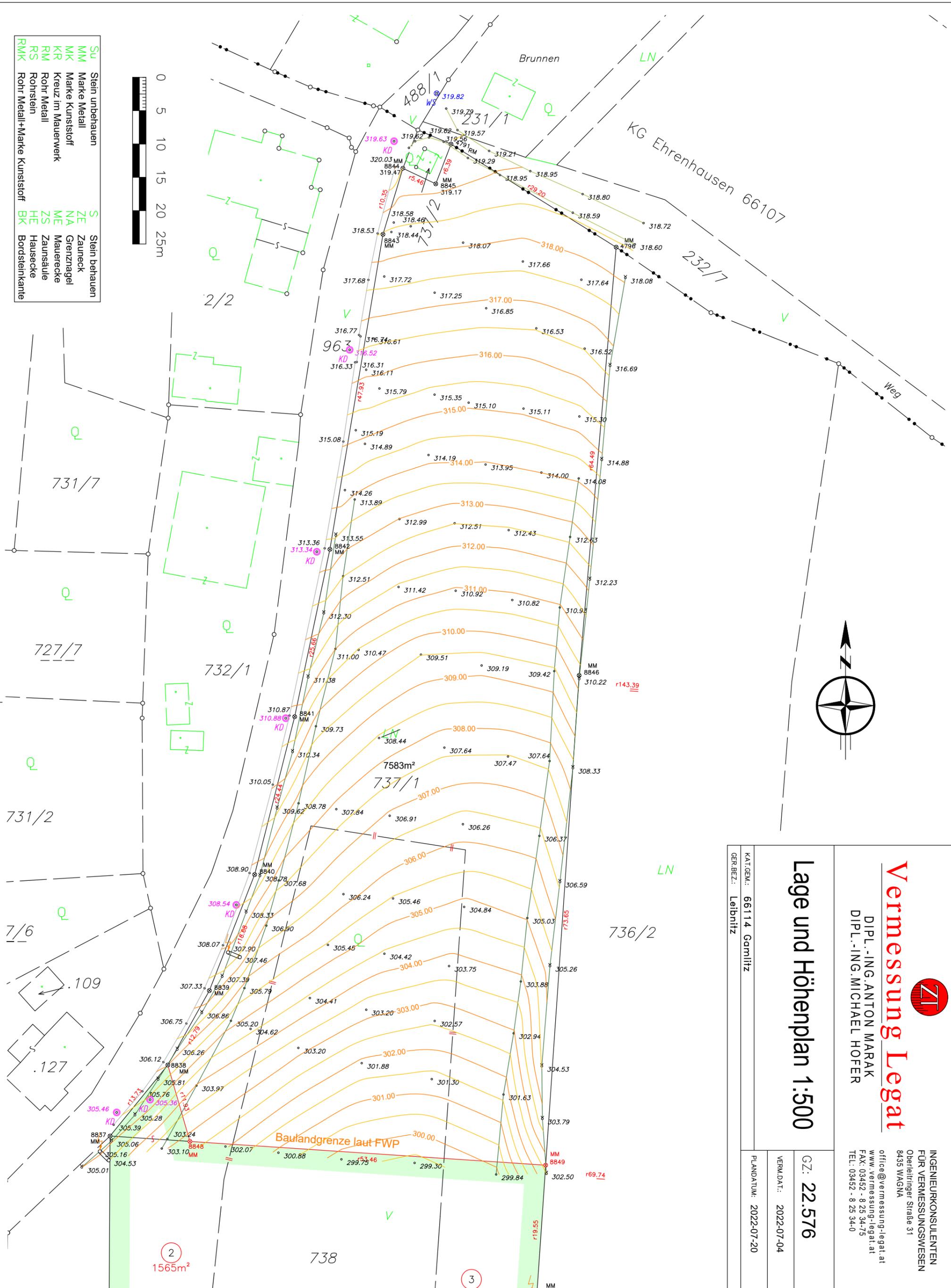
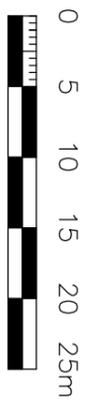
Beilage 3

Fließpfade, Rutschungsflächen

Stadt Graz / GIS Steiermark



- Su Stein unbehauen
- MM Marke Metall
- MK Marke Kunststoff
- KR Kreuz im Mauerwerk
- RM Rohr Metall
- RS Rohrstein
- RMK Rohr Metall+Marke Kunststoff
- S Stein behauen
- ZE Zaunack
- NA Grenzriegel
- ME Mauerecke
- ZS Zaunsäule
- HE Hausecke
- BK Bordsteinkante





Vermessung Legat

DIPL.-ING. ANTON MARAK
DIPL.-ING. MICHAEL HOFER

INGENIEURKONSULENTEN
FÜR VERMESSUNGSWESEN
Oberleitinger Straße 31
8435 WAGNA

office@vermessung-legal.at
www.vermessung-legal.at
FAX: 03452 - 8 25 34-75
TEL: 03452 - 8 25 34-0

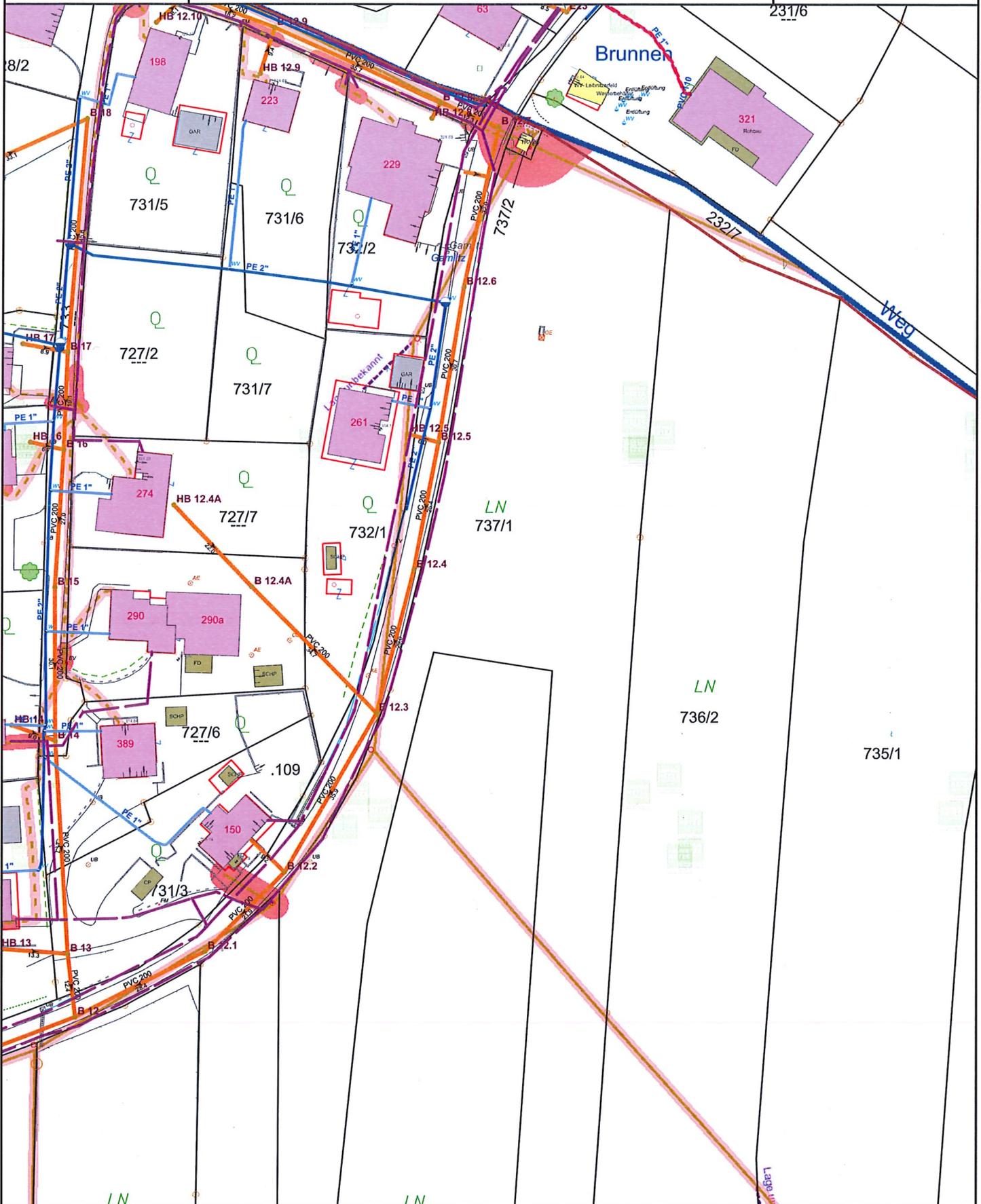
Lage und Höhenplan 1:500

KAT.GEM.: 66114 Gamnitz	GZ: 22.576	VERM.DAT.: 2022-07-04
GER.BEZ.: Leibnitz		PLANDATUM: 2022-07-20

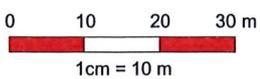


Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz
Tel: (0043) (0)3453 / 2667
gde@gamlitz.steiermark.at

Datum: 19.12.2022
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 1 000



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.04.2022. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



Änderungen gegenüber dem Entwurf

Durch die Behandlung der im Rahmen der Anhörung des Bebauungsplanentwurfes eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wurden ausschließlich klarstellende Ergänzungen zu den Verordnungspunkten (siehe nachfolgende Ausführung) vorgenommen, sowie ergänzende Erläuterungen formuliert. Es ist damit, aus fachlicher Sicht, jedenfalls keine relevanten Veränderungen der Vorgaben gegeben bzw. wird damit den Einwendungen von Behörden Rechnung getragen und Rückwirkungen auf Dritte sind jedenfalls nicht gegeben.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen des, in der Zeit vom 20/02/2023 – 04/04/2023, durchgeführten Auflageverfahren wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR Abt. 15 Bautechnik und Gestaltung	X		<ul style="list-style-type: none"> Fehlende Grundstückseinteilung und Vorgaben zur Fortsetzung der kleinteiligen Bauungsstruktur und Durchgrünung Redaktionelle Anpassungen 		✓		
Grasch + Krachler RA		X	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung von Auswirkungen auf das vereinbarte Wasserbezugsrecht 				✓

Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme
(sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)

Stmk. LR, Abt. 13



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

Graz, am 24/04/2023

Betrifft: Bebauungsplan 26 „Kögl“
Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

Sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen des in der Zeit vom 20/02/2023 bis 04/04/2023 durchgeführten Auflageverfahren wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, welche im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Zu jedem Einwendungspunkt wird des Weiteren eine Stellungnahme bzw. empfohlene Behandlung aus Sicht der örtlichen Raumplanung angeführt.

1. Stmk. Landesregierung | Abteilung 15

Einwendung vom 31/03/2023 | GZ.: ABT15-418/2023-9

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Punkten **zum Teil berücksichtigt** werden

Berücksichtigung

a) Fehlende Grundstückseinteilung und Vorgaben zur Fortsetzung der kleinteiligen Bebauungsstruktur und Durchgrünung

zum Teil berücksichtigt

Da sich im Rahmen der detaillierten Gebietsbetrachtung und Bebauungsplanung anhand der Geländeaufnahme gezeigt hat, dass im Anschlussbereich zur westlich angrenzenden Gemeindestraße eine z.T. erhebliche Geländekante gegeben ist und daher eine typisches Erschließungssystem (einzelne Straßen bzw. direkte Hauszufahrten) aufgrund der damit ev. erforderlichen, erheblichen Geländeänderungen nur bedingt möglich /sinnvoll ist, wird von Seiten der Gemeinde die Zielsetzung einer Gesamtprojektierung durch z.B. einen Bauträger forciert, da damit eine reduzierte Anzahl für Zufahrten von der Gemeindestraße und die zentrale Anordnung der Kfz-Stellplätze erzielt werden kann. Dementsprechend wurde auf die typische Einfamilienhausparzellierung verzichtet und stattdessen im Bebauungsplan „Erschließungs- und Parkierungszonen“ definiert und die Anzahl der Zufahrten von der Gemeindestraße (§4(1)d) auf jeweils lediglich eine für das nördlich und südlich der festgelegten Querstraße beschränkt.

Um den künftigen Projektanten dennoch einen Spielraum bei der Positionierung der einzelnen Objekte einzuräumen wurden die Baufelder (Baugrenzlinien) großzügig festgelegt. Da-

zu bzw. zu den befürchteten zu großvolumigen Objekten wird auf die Festlegungen gem. §5(3) des BPL verwiesen, womit eine Größeneinschränkung für Baukörper auf max. 12x25m festgelegt wird.

Betreffend der angemerkten Fortführung der hohen Durchgrünung des Siedlungsraumes wird darauf hingewiesen, dass neben der Dichtefestlegung auch ein maximaler Bebauungsgrad von 0,3 (siehe Rechtsplan + §5(1) BPL) und ein maximaler Grad der Bodenversiegelung festgelegt wurde, womit – neben den Festlegungen zur Begrünung und Bepflanzung - aus fachlicher Sicht jedenfalls sichergestellt ist, dass die charakteristische Durchgrünung fortgesetzt wird.

b) Redaktionelle Anpassungen / Ergänzungen

zur Gänze berücksichtigt

- Hauptfirstrichtung in der Verordnung nicht angeführt

Die Verordnung wird unter §5 Abs. 3 um folgende Festlegung ergänzt:

§5(3) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen.

Dabei sind geringfügige Abweichungen (+/- 10°) – zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur gem. dem Orts- und Landschaftsbild zulässig.

- Rechtsverbindliche Formulierung ...

§5(5) gem. Entwurf bzw. §5(6) betreffend der Dacheindeckung wird wie folgt angepasst, um dies rechtsverbindlich sicherzustellen:

„... Als Dachdeckung sind **ausschließlich** rote, rotbraune oder graue kleinformatige bzw. kleinstrukturierte und nicht glasierte Deckungsmaterialien zulässig“.

- Textkorrektur der Erläuterungen

Die Anpassung in den Erläuterungen bzgl. der Geländeänderungen wird entsprechend der Wortlautfestlegung vorgenommen.

2. Gräsch + Krachler Rechtsanwälte

Stellungnahme vom 29/03/2023

Die Stellungnahme bzw. der Hinweis, dass sich am betreffenden Areal eine Drainagierung befindet und das anfallende Drainagewasser zur Bewirtschaftung der Gärtnerei auf dem Grst. 736/1 herangezogen wird, wofür ein **vereinbartes Wasserbezugsrecht** besteht, welches nicht beeinträchtigt werden darf, sollte aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen **zur Kenntnis genommen** werden

Der Hinweis betreffend des bestehenden Wasserbezugsrechts und das Beeinträchtigungsverbot wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis wird in den Erläuterungen zum Bebauungsplan ergänzt (siehe Seite 25 | Allgemeine Hinweise):

„Innerhalb einer Teilfläche des Bebauungsplangebiets besteht eine Drainagierung dessen Wasser zur Bewirtschaftung der Gärtnerei auf dem Grst. 736/1 genutzt werden und wofür ein entsprechendes Wasserbezugsrecht vereinbart wurde. Entsprechend der privatrechtlichen Vereinbarung (siehe Kaufvertrag von 1993) wird daher darauf hingewiesen, dass dieses im Rahmen der Bebauung jedenfalls zu berücksichtigen ist bzw. nicht beeinträchtigt werden darf.“

Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass es sich beim vereinbarten Wasserbezugsrecht um eine zivilrechtliche Vereinbarung handelt, durch welche im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren keine Rechte abzuleiten sind bzw. welche auch in einem Bauverfahren kein Nachbarrecht darstellt. Um jedoch zivilrechtliche Probleme zu vermeiden wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit dem / den künftigen Projektwerbern empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen



Arch. DI A. Krasser



Abteilung 13

Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

→ Umwelt und
Raumordnung

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Mag. Gernot Sommer
Tel.: +43 (316) 877-2526
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 09.03.2023

GZ: ABT13-41420/2023-3

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz, Raumordnung, BP 26 Kögl,
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiterin i.V.

Mag. Gernot Sommer
(elektronisch gefertigt)

Ergeht nachrichtlich an:

1. krasser+krasser architektur ZT-KG, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, per E-Mail



Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

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

→ Fachabteilung Energie und Wohnbau

Referat Bautechnik und Gestaltung

Bearb.: Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA
Tel.: +43 (316) 877-3952
Fax: +43 (316) 877-4569
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT15-418/2023-9

Graz, am 31.03.2023

Ggst.: Mgde. Gamlitz, BP 26 Kögl, Anhörung, Frist: 04.04.2023

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:

Lt. §2(3) des vorliegenden Wortlauts zum Bebauungsplan ist im Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz als Aufschließungserfordernis für das ggst. Planungsgebiet die Erstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung einer *Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen* festgelegt. Der nun vorliegende Bebauungsplan beinhaltet keine Grundstückseinteilung – das Areal ist lediglich durch eine Erschließungsstraße in zwei Bereiche gegliedert. Zudem lassen die großflächigen Baufelder 1 und 3 keine Weiterführung der umliegenden kleinteiligen, stark durchgrünten Siedlungsstruktur erkennen. Die im Rechtsplan eingetragenen Baugrenzl意思 und die Darstellung der Hauptfirstrichtung, als Andeutung der Anzahl und Lage zukünftiger Gebäude, ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer *durchgehenden Begrünung* aus hiesiger Fachsicht nicht ausreichen. Es ist jedenfalls entsprechend der Vorgabe des Flächenwidmungsplans 1.0 eine sinnvolle Parzellierung bzw. eine differenzierte Festlegung einzelner Baufelder vorzunehmen.

Zu §5 Bebauung

Die im Rechtsplan und im Erläuterungsbericht angeführte Festlegung zu Hauptfirstrichtungen ist im Wortlaut nicht vorhanden und daher dort zu ergänzen.

Die Formulierung „zulässig“ ist keine Festlegung, da sie nichts ausschließt. Festlegungen (z. Bsp. zum Deckungsmaterial von Dächern) sind rechtsverbindlich zu formulieren.

Redaktionelle Anmerkungen:

Der Erläuterungstext verweist auf eine verpflichtende Böschung/Terrassierung von Geländeänderungen ab einer Höhe von 1,5m. Dies ist auf 1,0m gem. Wortlaut zu korrigieren.

8010 Graz • Landhausgasse 7

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn/Buslinie(n) 1,3,4,5,6,7/67 Haltestelle Hauptplatz/Andreas-Hofer-Platz

<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG: IBAN AT023800090004105201 • BIC RZSTAT2G

Der Fachabteilungsleiter
i.V.
Dipl.-Ing. Helmut Lanz
(elektronisch gefertigt)

Verteiler:

ABT13, Örtliche Raumordnung, Herr Mag. Sommer; abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
Marktgemeinde Gamlitz
DU: Arch. Dipl.-Ing. Andreas Krasser

An die
Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

via E-Mail: gde@gamlitz.gv.at

Leibnitz, am 29.03.2023
Wruss/Gde.Gamlitz / JG/SB

Stefanie Tement / Martin Wruss – Bebauungsplan 26 „Kögl“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Partl
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich darf mich als rechtsfreundlicher Vertreter der Frau Stefanie Tement und des Herrn Martin Wruss als außerbücherliche Eigentümer der EZ 592 KG 66114 Gamlitz vorstellen.

Zum Bebauungsplanentwurf 26 „Kögl“ darf ich folgendes mitteilen:

Mit Kaufvertrag vom 29.04.1993 hat der Vater meiner Mandantin Herr Herbert Wruss von den Ehegatten Karl und Hildegard Kögl die mit Vermessungsplan des Dipl. Ing. Dieter Irgang vom 07.04.1993, Trennstücke der Grundstücke 738 und 739 im Ausmaß von 2.195m² erworben, die nun mit dem Grundstück 736/1 KG Gamlitz vereinigt sind.



Unter Punkt IX des Kaufvertrages wurde folgendes wörtlich festgehalten:

„Festgestellt wird, dass sich, wie aus der diesen Vertrag angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Mappenkopie ersichtlichen ist, auf dem Grundstück 738 der KG 66114 Gamlitz der verkaufenden Partei eine Drainage befindet, von welcher das Wasser zu Grundstück 736/1 der kaufenden Partei fließt.

Die verkaufende Partei als Eigentümerin des Grundstückes 738 der KG 66114 Gamlitz räumt unentgeltlich und für immerwährende Zeiten mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger der kaufenden Partei im Eigentum des Grundstückes 736/1 der KG 66114 Gamlitz das Recht des Wasserbezuges aus der vorbeschriebenen Drainage ein, wobei die kaufende Partei verpflichtet ist, auf ihre Kosten für die Aufrechterhaltung und den freien Ablauf der Drainage zu sorgen. Eine grundbücherliche Sicherstellung wird nach Rechtsbelehrung nicht vereinbart.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich jedoch mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Falle der Veräußerung es Grundstückes 738 der KG 66114 Gamlitz diese Dienstbarkeit an die kaufende Partei mit der Verpflichtung zu übertragen, dass diese im Falle der Veräußerung wiederum verpflichtet ist, diese Dienstbarkeit auf eine zukünftige kaufende Partei zu übertragen.“

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch sonstigen Nutzungen des Grundstückes 738 ist darauf bedacht zu nehmen, dass keinesfalls in das Wasserbezugsrecht meiner Mandanten eingegriffen und dieses Recht in welcher Form auch immer (z.B. Verschmutzungen, Auswirkungen auf die Wassermenge etc....) eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht wird. Ich weise insbesondere darauf hin, dass sich aus dem geotechnischen Gutachten der INSITU Geotechnik ZT GmbH inhaltlich des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt, dass das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet innerhalb einer dokumentierten und ausgebauten Rutschungsfläche liegt. Es ist somit auch darauf Bedacht zu nehmen, dass sich nicht durch Rutschungen im Zuge der in Zukunft beabsichtigten Baumaßnahmen, Auswirkungen auf das Wasserbezugsrecht ergeben.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und entsprechende Veranlassung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Dr. Johann Grasch

Durchschrift ergeht an:

1. Grundeigentümer Karl Kögl, Obere Hauptstraße 47, 8462 Gamlitz
2. Raumplaner Arch. DI Andreas Krasser, St. Veiter Straße 13, 8045 Graz