

# Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE GAMLITZ



## Bebauungsplan 11 „Am Slatar Riegel“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....

verfasst von:



**ARCHITEKT**  
**Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A  
A - 8045 Graz

Tel: 0316/69 47 60-0  
Fax: 0316/69 47 60-9  
e-mail: arch.krasser@aon.at

**BEBAUUNGSPLANUNG**  
**GEMEINDE GAMLITZ**

- A) VERORDNUNGSTEIL**
- B) GRUNDLAGE**
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG**
- D) BEILAGEN**
- E) ANHANG**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
	mit Rechtsplan BPL 11/GA 06/01	
<b>B)</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>9</b>
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	14
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>18</b>
	VERFAHRENSABWICKLUNG .....	18
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG: .....	19
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	23
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	23
<b>D)</b>	<b>BEILAGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>E)</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>26</b>

## A) VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am **22/12/2006** beschlossenen Bebauungsplan 11 „Am Slatar Riegel“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der § 27 - 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes wird verordnet :

### §1 Geltungsbereich

---

Gemeinde: Gamlitz  
KG: Gamlitz

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 216, 219, 222/1, 221/1 z.T., 228/1, 228/2, 226/1 229/1 Einzelheiten der Bebauung fest.

**Der Rechtsplan Nr.: BPL 11/GA 06/01** ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1000).

**Der Gestaltungsplan** dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 11/GA 06/02** M.: 1 : 1000).

### §2 Zulässige Bauten

---

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Gamlitz genehmigt von der Stmk. LR am 16/08/2006 Zahl FA 13B-10.10 G 33-72/2006 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

### §3 Baulinien

---

Für den Bebauungsplanbereich werden Baugrenzlينien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden, ausgenommen davon sind Nebengebäude z.B. Garagen...).

In Bereichen, in denen keine Baugrenzlينien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

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

---

### **4.1 Allgemeine Auflagen**

- a) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 11/GA 06/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt für die oberen Hanggrundstücke, sowie den Bereich des Altenpflegeheimes erfolgt über die Anbindung an den bestehenden Gemeindeweg (Grst. 953/2). Die nordöstlich liegenden Parzellen können über den angrenzenden Gemeindeweg (Grst. 953/1) erschlossen werden. Für die innere Erschließung werden neue Straßen, die eine Breite von mind. 5,0m aufweisen müssen, errichtet. Auf Grund der sehr schwierigen topographischen Situation ist eine zusammenhängende Erschließung nicht möglich. Beide Straßen werden daher als Stichstraßen mit ausreichenden Wendemöglichkeiten lt. Rechtsplan Nr. BPL 11/GA 06/01 ausgebildet.
- e) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und zwar:
  - Im Nahbereich zu den Gebäuden darf die Niveauveränderung max. 0,80m betragen
  - In den Randbereichen der Grundstücke (Grundstücksgrenzen) darf bei Hanglagen die Niveauveränderung max. 1,50m betragen, wobei die Niveauveränderung in terrassenartiger Form auszuführen ist (Stützmauerhöhe in einer durchgehenden Fläche max. 0,80m)
- f) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- g) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- h) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- i) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- j) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, daß keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
  - Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
  - Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- k) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

## **4.2 Gebäudespezifische Auflagen**

### **4.2.1 Allgemeine Festlegungen**

- l) 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. Intensiv und künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfärbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung möglichst zu vermeiden.

### **4.2.2 Zone 1 - Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß**

- m) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 m betragen, wobei darauf zu achten ist, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist (das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge sollte mind. 1:1,5 betragen).
- n) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Orientierung parallel zu den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes)
- o) Als Dachform sind Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 46 und 48 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Nebengebäude (Garagen etc.), sowie Windfänge, Wintergärten Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- p) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- q) 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.
- r) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vom natürlichen Gelände max. 6,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- s) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95).
- t) 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.

### **4.2.3 Zone 2 - Pflegeheim**

- u) Als Dachform sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- v) Zulässige Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG)
  1. Die Gesamthöhe des Baukörpers darf (mit Ausnahme der Festlegungen lt. Pkt. v2.) an der Bergseite max. 5,00m, sowie an der Talseite max. 9,00m vom natürlichen Gelände betragen.
  2. Überschreitungen der Gesamthöhe lt. Pkt. v1.) sind um bis zu max. 4,50m (= 1 Geschoss) zulässig, wenn es sich hierbei im Verhältnis zum Gesamtvolumen um eine untergeordnete Baukörpermasse handelt (max. 25% der bebauten Gesamtfläche). Bei der Baukörpergestaltung ist in diesem Fall aber auf eine entsprechende Reaktion auf die angrenzenden Wohngebäude durch Abstufungen und Gliederungen zu achten.

## **5 Inkrafttreten**

---

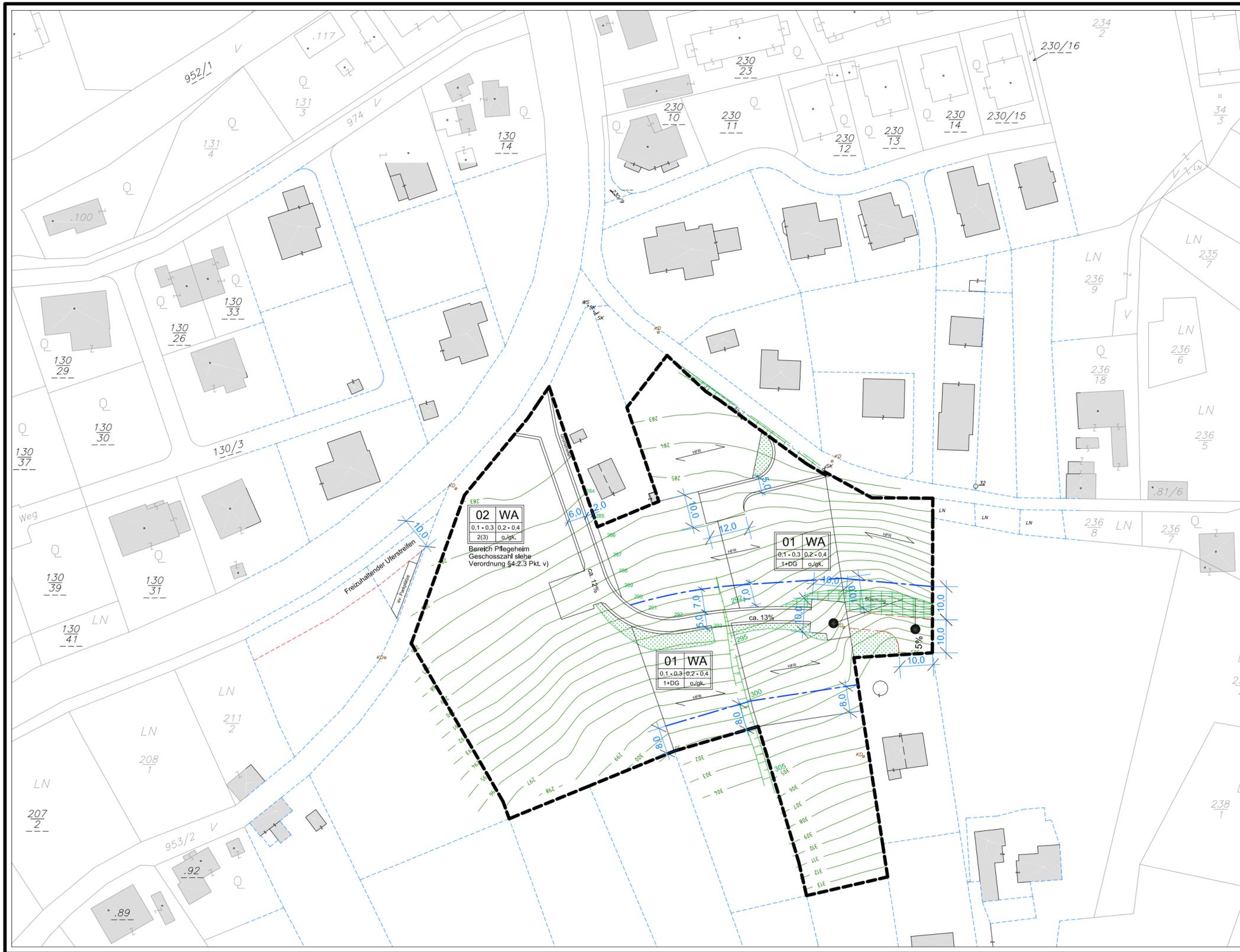
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

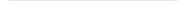
.....  
Der Bürgermeister

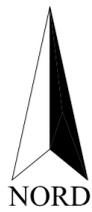
### **HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:**

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



# LEGENDE

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  BAUGRENZLINIE
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG BZW. HAUPTGEBÄUDEAUSRICHTUNG
-  STRASSE
-  GEHWEG
-  BESTEHENDE BEBAUUNG

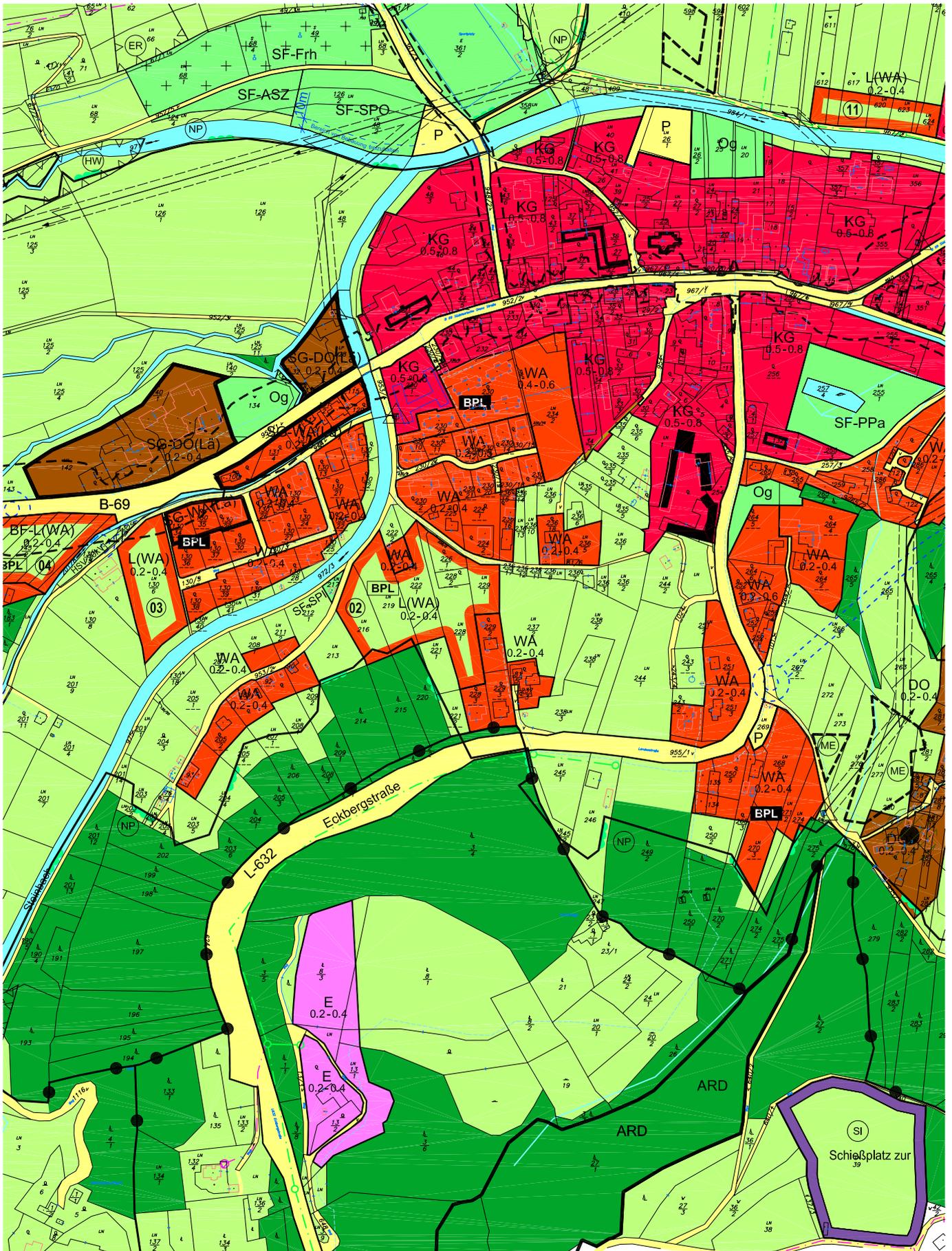


Nummer des Gebietes	<b>01</b>	<b>WA</b>	Nutzungsart	WA
Bebauungsgrad	0,1-0,3	0,2-0,5	Bebauungsdichte	KG
Geschoszzahl	2	0.	Bauweise	DO
				WR
				o. offen
				gk. gekoppelt
				g. geschlossen

<b>Architekturbüro Krasser</b>	
<b>Marktgemeinde Gamlitz</b>	
<b>Bebauungsplan 11 "Slatteriegel"</b>	
PLAN NR: BPL 11/GA 06/01	<b>Rechtsplan</b>
PLANUNG:	
DATUM: 29/11/2006	MASZSTAB: 1:1000

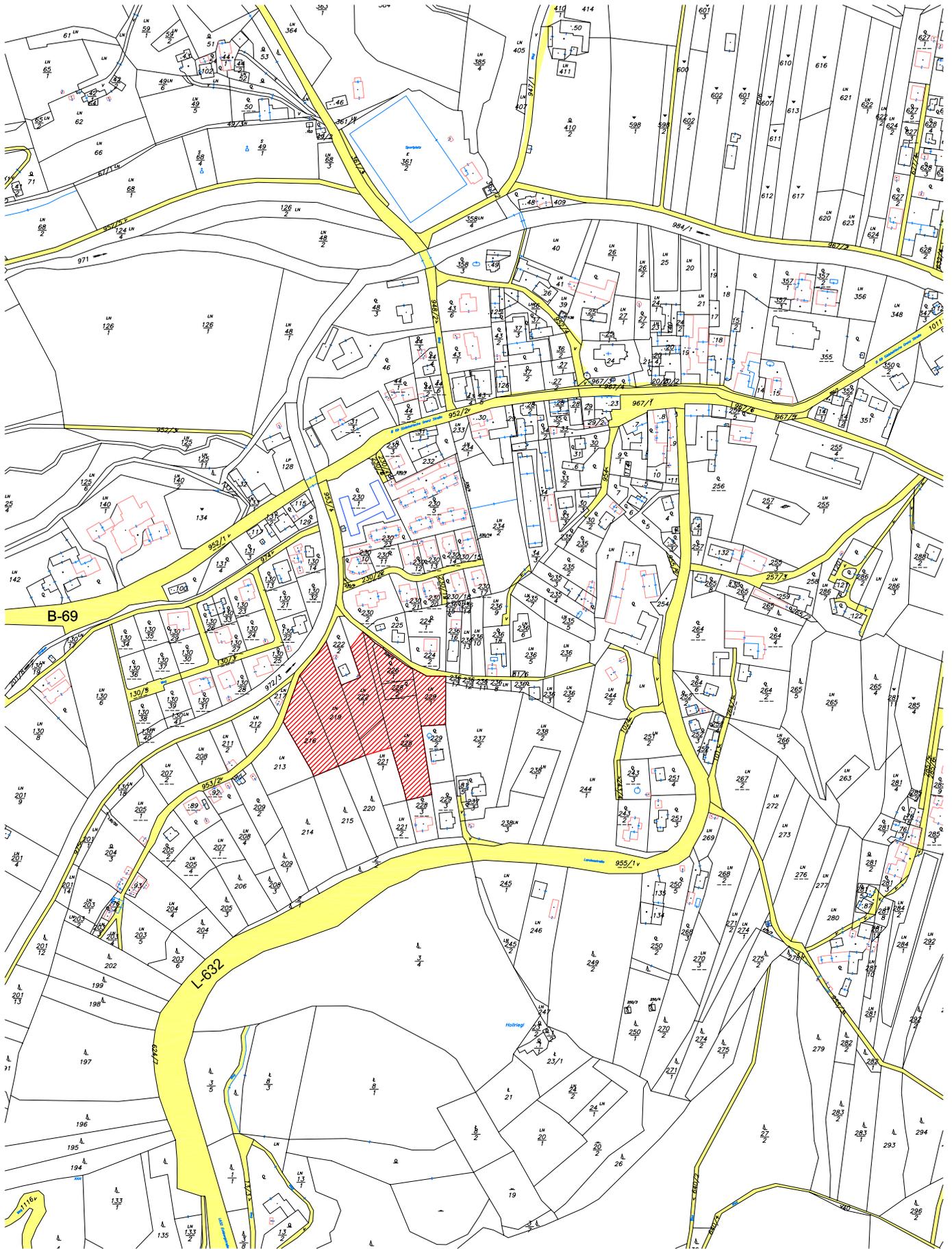
**B) GRUNDLAGEN**

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Gamlitz
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
4. Vermessungsplan, verfasst vom Büro Irgang, 8430 Leibnitz
5. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
6. Fotos
7. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

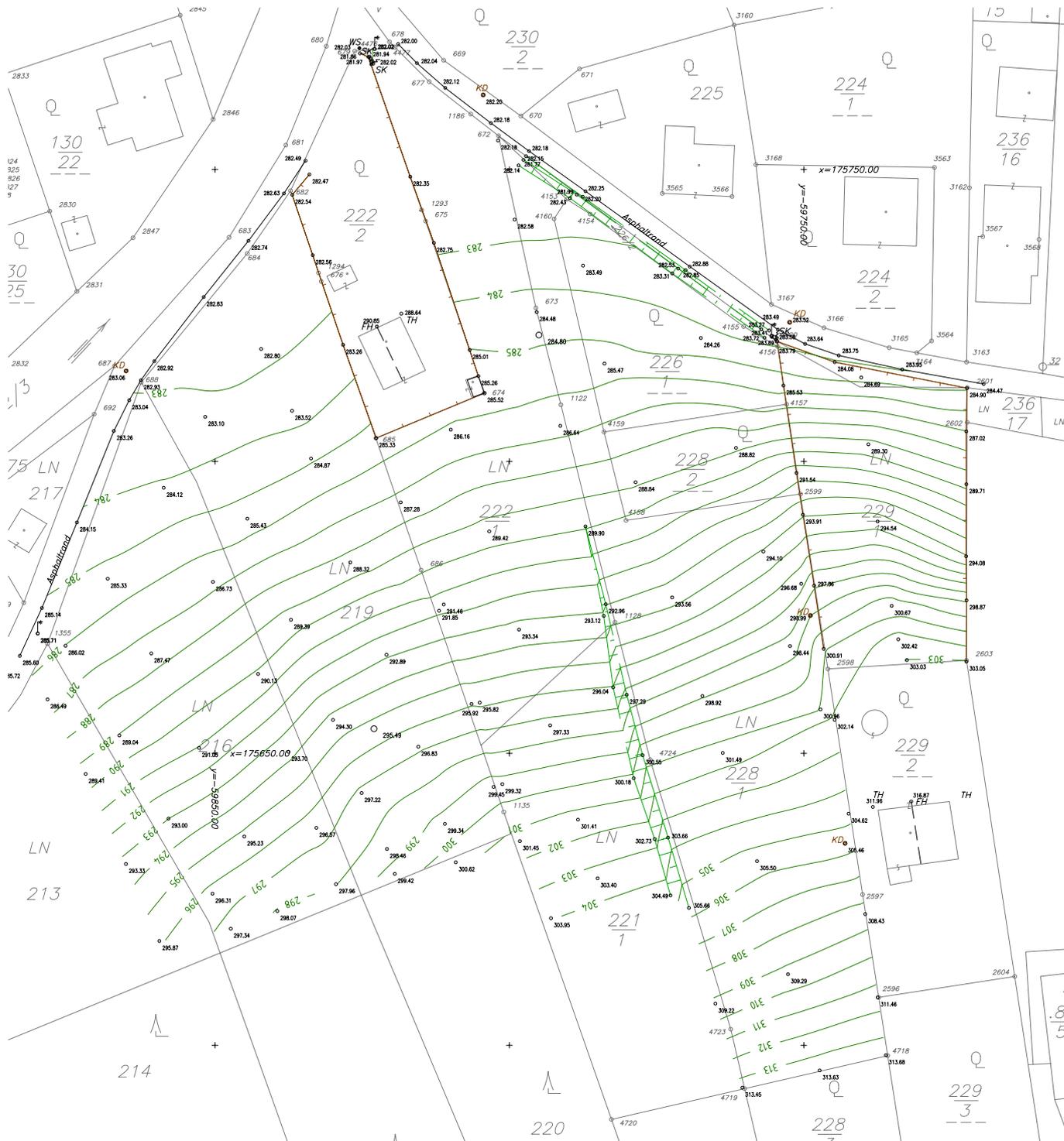




## Übersichtsplan Verkehr







Für die Lage- und Vollständigkeit unterirdischer Leitungen wird KEINE Haftung übernommen!!!  
 Der Lage- u. Höhenanschluß erfolgte an das amtliche Festpunktfeld (66114-32 u. 66114-53)!!!  
 Kataster laut DKM übernommen!!!

**Legende**

- Katasterdarstellung
- Geländekante
- Höhengschichtlinien
- Firstrichtung
- Einfriedung allgemein
- KD Kanaldeckel
- WS Wasserschieber
- SK Schaltkasten
- FH Firsthöhe
- TH Traufenhöhe
- 101 Punkt mit Höhe
- 9.99



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**Dipl.-Ing. DIETER IRGANG**  
 8430 Leibnitz, Kadogasse 17, Tel.: 03452/84342

---

## "Slatterriegel"

### Haring

<small>PLANVERFASSER</small>	<b>Dipl.-Ing. DIETER IRGANG</b> <small>Staatlich befugter u. bebildeter Ingenieurkonsulent f. Vermessungswesen 8430 Leibnitz, Kadogasse 17 Tel 03452/84342 Fax 03452/85575 E-mail: vermessung.irgang@utanet.at</small>	<small>DATUM</small>	<small>NAME</small>
		22.08.2006	CB
		GEZEICHNET	CB
<small>PLANNHALT</small>		File: 329LN_06.dwg	
<h2>Lage - u. Höhenplan</h2>			
<small>MASSSTAB</small>	<small>Geschäftszahl</small>	<small>Plandatum</small>	<small>Katastralgemeinde: Gamitz</small>
<b>1 : 500</b>	<b>339/06</b>	<b>22.08.2006</b>	KG. Nr.: 66114

### Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS  
KATASTRALGEMEINDE: 66114 Gamlitz  
VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt  
GRENZKATASTER: TNA

\*\*\*\*\* 2006-10-05

EINGABE: 216 219 222/1 221/1 226/1 228/1 228/2 229/1 229/2 229/3 228/3 221/2  
220 215 214 213 953/2 222/2 953/1 236/17 236/12 237/2

\*\*\*\*\*

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
216		7018-33/1	Landw. genutzt	2051	699	4/1973		347
219		7018-33/1	Landw. genutzt	3248	1075	6/1997		311
222/1		7018-33/1	Landw. genutzt	2362	840	6/1997		200
221/1		7018-33/1	Landw. genutzt	1594	293	5/1998		200
226/1	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt) *	838		499/2003		653
228/1		7018-33/1	Landw. genutzt *	3430	2380	5/1998		431
228/2	G	7018-33/1	Baufl. (begrünt) *	477		499/2003		653
229/1		7018-33/1	Landw. genutzt	1719	340	6/1980		371
229/2	G	7018-33/1	Baufl. (Gebäude) T	1310		499/2004		556
			Baufl. (begrünt) T	1177				
			Eckberger Weinstraße 286					
229/3	G	7018-33/1	Baufl. (Gebäude) T	1263		499/2004		532
			Baufl. (begrünt) T	207				
			Eckberger Weinstraße 285	1056				
228/3	G	7018-33/1	Baufl. (Gebäude) T	1000		499/2004		694
			Baufl. (begrünt) T	191				
			Eckberger Weinstraße 425	809				
221/2	G	7018-33/1	Landw. genutzt *	891		5/1998		695
220		7018-33/1	Wald	2353		113/1959		311
215		7018-33/1	Wald	2248		21/1956		12
214		7018-33/1	Wald	4203		503/1977		494
213		7018-33/1	Landw. genutzt	2170	689	200/1994		494
953/2		7018-33/1	Sonstige (Weg)	2165		3/1998		50000
222/2		7018-33/1	Baufl. (Gebäude) T	1091		499/2004		441
			Baufl. (begrünt) T	99				
			Schattengasse 225	992				
953/1		7018-33/1	Sonstige (Weg)	1621		9/1997		50000
236/17		7018-33/1	Landw. genutzt	90		6/1980		394
236/12		7018-33/1	Landw. genutzt	115	10			724
237/2		7018-33/1	Landw. genutzt T	5994		499/2004		36
			Sonstige T	5892	3010			
			(Straßenanlage)	102				

\*\*\*\*\*

EZ LNR EIGENTÜMER

12 3 ANTEIL: 1/1  
Fidler Elisabeth  
GEB: 1964-03-17 ADR: Marktplatz 10 Gamlitz 8462

36 1 ANTEIL: 1/1  
Slatar Gert  
GEB: ADR: Tillmitsch Loppitschweg 1 8430

200 3 ANTEIL: 1/1  
Vollmeier Elfriede  
GEB: 1941-12-24 ADR: Gamlitz 105 8462

311 3 ANTEIL: 1/1  
Haring Barbara  
GEB: 1964-05-03 ADR: Gamlitz Steinbach 3 8462

347 3 ANTEIL: 1/1  
Haring Barbara  
GEB: 1964-05-03 ADR: Gamlitz Steinbach 3 8462

371 3 ANTEIL: 1/1  
Waltl Gottfried  
GEB: 1959-01-20 ADR: Gamlitz Eckberg 74 8462

394 2 ANTEIL: 1/1  
Cäsar Marianne  
GEB: 1933-09-18 ADR: Gamlitz 207 8462

431 3 ANTEIL: 1/1  
Haring Barbara  
GEB: 1964-05-03 ADR: Steinbach 3 Gamlitz 8462

441 3 ANTEIL: 1/1  
Kögl Anneliese  
GEB: 1966-10-05 ADR: Gamlitz Obere Hauptstr. 47 8462

494 1 ANTEIL: 1/1  
Strauß Michael  
GEB: ADR: Gamlitz 190 8462

532 1 ANTEIL: 1/2  
Waltl Herbert  
GEB: 1954-08-07 ADR: Gamlitz 285 8462

2 ANTEIL: 1/2  
Waltl Hermine  
GEB: 1956-06-30 ADR: Gamlitz 285 8462

556 1 ANTEIL: 1/2  
Waltl Gottfried  
GEB: 1959-01-20 ADR: Eckberger Weinstr. 286 Gamlitz 8462

2 ANTEIL: 1/2  
Waltl Christine  
GEB: 1959-12-21 ADR: Eckberger Weinstr. 286 Gamlitz 8462

653 1 ANTEIL: 1/1  
Scherer Peter Ing.  
GEB: 1961-06-12 ADR: Eckberg 45 Gamlitz 8462

694 1 ANTEIL: 1/2  
Peitler Karin  
GEB: 1976-06-14 ADR: Eckberger Weinstraße 285 Gamlitz 8462

2 ANTEIL: 1/2  
Peitler Johann  
GEB: 1969-10-23 ADR: Eckberger Weinstraße 285 Gamlitz 8462

695 1 ANTEIL: 1/2  
Waltl Herbert  
GEB: 1954-08-07 ADR: Eckberger Weinstraße 285 Gamlitz 8462

2 ANTEIL: 1/2  
Waltl Hermine  
GEB: 1956-06-30 ADR: Eckberger Weinstraße 285 Gamlitz 8462

724 1 ANTEIL: 1/1  
Strauß Michael  
GEB: 1940-11-05 ADR: Gamlitz 190 8462

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

GEBÜHR: EUR 3,36 \*\*\*\*\* 2006-10-05 12:33,31222 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 111  
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,50  
Gesamtentgelt: EUR 3,86 zuzüglich 20% USt

FOTOS:





## C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

### 1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Gamlitz  
 KG: Gamlitz  
 Bebauungsplan 11 „Am Slatar Riegel“

Betrifft:

Grst. Nr.			Fläche
216			2.051 M2
219			3.248 M2
222/1			2.362 M2
221/1	z.T.	ca.	625 M2
226/1			838 M2
228/1			3.430 M2
228/2			477 M2
229/1			1.719 M2
<b>Gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>14.750 M2</b>

Termine des Verfahrens:

Bürgerbesprechung	am	08/08/2006
Bgm. Wratschko, Vertretern des Raumordnungsausschusses und den Grundeigentümern	im	September 2006
	und am	05/10/2006
Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	05/10/2006
Kundmachung der Auflage mit Durchführung eines schriftlichen Anhörungsverfahrens	von	23/10/2006
	bis	05/12/2006
Ergänzendes, schriftliches Anhörungsverfahren	von	01/12/2006
	bis	18/12/2006

Im Rahmen der durchgeführten Anhörungsverfahren wurden 2 Einwendungen (privat), eine Stellungnahme BH Leibnitz), sowie eine Leermeldung (FA18A) eingebracht. Näheres dazu => siehe Anhang „Fachliche Stellungnahme zu den eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen“).

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	22/12/2006
Kundmachung	von	.....
	bis	.....

Rechtskraft erlangt am .....

## 2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Grundstücke liegen in der KG Gamlitz in unmittelbarer Nähe zum Ortsraum. An die Flächen grenzen zum Teil bestehende Baulandausweisungen (Allgemeines Wohngebiet), die zum Großteil auch bereits mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind. Die neu zu beplanende Fläche „Am Slatar Riegel“ wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 16/08/2006 Zahl FA 13B-10.10 G 33-72/2006 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen.

### An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Allgemeines Wohngebiet (getrennt durch den Steinbach)
- Osten - Allgemeines Wohngebiet bzw. Freiland
- Süden - Allgemeines Wohngebiet bzw. Freiland (zum Teil auch Wald)
- Westen - Allgemeines Wohngebiet in einer Entfernung von ca. 50m.

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich um eine Hanglage mit zunächst leichter, in weiterer Folge aber deutlichen Hanglage. Für den tiefer liegenden Bereich bestehen konkrete Projekte für ein Altenpflegeheim. Entsprechende Vorentwürfe wurden auch bereits vom Büro „Punktum“, 8073 Feldkirchen erstellt. Diese wurden auch bereits vom Gestaltungsbeirat beurteilt, wobei in dem Bericht vom 26/06/2006 noch erhebliche Mängel hinsichtlich Orientierung, Situierung etc.. angeführt wurden.

Die sehr deutliche Hangneigung der Grundstücke erfordert eine hohes Maß an Sensibilität bei der Beplanung und Bebauung des Areals. Eine durchlaufende, zusammenhängende Erschließung und Anbindung an die bestehenden Gemeindefeße ist auf Grund der zu starken Steigungsverhältnisse nicht anzustreben. Aus diesem Grund wurden 2 Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Für die steileren Hanglagen ist aus fachlicher Sicht nur eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern möglich. Die Wahl der Erschließung erfolgte derart, dass die Grundstücke immer von der Talseite angebunden werden. Dadurch soll auch sicher gestellt werden, dass die Baukörper nicht zu hoch in das Gelände gestellt, sondern besser in die Hanglage eingebettet werden. Der südliche Teil von Grst. 228/1 kann auf Grund seiner exponierten Lage und der bestehenden Geländeneigung nicht erschlossen werden und ist daher auch nicht für eine Bebauung mit Wohnhäusern geeignet. Diese Fläche sollte als Freifläche (z.B. Obstgarten) genutzt werden. Dadurch wäre auch eine gewisse Auflockerung und damit Anpassung an ländliche Bebauungsstrukturen erreicht.

Bei der Beplanung des Areals für das Pflegeheim sollte mit der Höhenentwicklung der Baukörper ebenfalls besonders sensibel auf die Geländesituation reagiert werden. Durch die zwangsläufig gegebene Größe bzw. Kompaktheit eines derartigen Baukörpers wären entsprechende Höhenstaffelungen bzw. Abstufungen anzustreben. Die Festlegungen der Gesamthöhen wurden derart gewählt, dass talseitig eine maximale Höhe von 2 Vollgeschossen ermöglicht wird. Durch die Hangneigung wäre an der Bergseite lediglich ein Vollgeschoss erfassbar. Um einen weiteren Gestaltungsfreiraum zu ermöglichen wurde die Möglichkeit eingeräumt in untergeordnetem Ausmaß auch eine 3-Geschossigkeit zuzulassen. In diesem Fall ist aber besonders darauf zu achten, dass eine ansprechende Baukörperstrukturierung und -gliederung erfolgt, die auf die Umgebungsbebauung reagiert.

### Hinweis:

Bei Bebauungen im Nahebereich des bestehenden Waldes sollte unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit dem Forstreferat eingeholt werden und sollten die je nach gewünschter Bebauung empfohlenen Grundabstände (Schutzabstände für Windwurf etc..) berücksichtigt werden.

### **Schmutzwasserkanal**

Die Ortskanalisation verläuft entlang der Gemeindefeige auf Grst. 953/1 und 953/2.

### **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.

Ob die Bodenbeschaffenheit für eine Verrieselung der Meteorwässer ausreichend ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

### **Stromversorgung**

Eine Trafostation des Versorgungsnetzes der Stewag-Steg befindet sich im nördlichen Bereich des Weges Grst. 953/1 (Bereich Pleysteinplatz). Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung erfolgen. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Wasserverband Leibnitzerfeld-Süd (WAAV Leibnitzerfeld-Süd). Alle Gebäude im zentralen Siedlungsbereich von Gamlitz sind an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

### **Allgemeine Anmerkungen:**

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

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM, Katasterstand: 08/02/2006); erstellt von der Stmk. Landesregierung. Nicht in der DKM dargestellte 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.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Pflegeheimes für das Grst. 215 ein Zufahrtsrecht über das Grst. 216 grundbücherlich verankert ist. Dieses Zufahrtsrecht muss bei den künftigen Bebauungen entsprechend berücksichtigt werden.

#### zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Deshalb wurde mit der Festlegung von Baugrenzenlinien möglichst sparsam umgegangen. Nur in Bereichen, in denen aus raumplanerischer Sicht eine Vorgabe wichtig erscheint (Freihaltung des Straßenraumes, Staffelung von Baukörpern etc..) wurde eine derartige Festlegung getroffen. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse größtenteils von selbst vorgegeben. Im konkreten Fall erscheint es - wie bereits angemerkt - wesentlich, dass die Baukörper in Hanglage eher in Straßennähe errichtet werden und so eine tiefere Einbettung in den Hang ermöglicht wird. Auch sind zu Teil auf Grund von angrenzenden Waldflächen (Grst. 216, 219) größere Grundabstände sinnvoll.

#### zu § 4 – Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

##### **Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung**

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben. Auf Grund der geringen Anzahl an zu erschließenden Grundstücken und auch auf Grund der Hanglage wurde eine Straßenbreite von 5,00m gewählt, größere Straßenbreiten würden zu starke Böschungsausbildungen bzw. Einschnitte nach sich ziehen.

##### Hinweis zur Erschließung:

Im Rechts- und Gestaltungsplan ist die Erschließung der neuen Bauparzellen dargestellt. Da es sich hierbei um Stichstraßen handelt, sind am Ende der Erschließungen ausreichende Wendemöglichkeiten vorzusehen. Im Zuge der Besprechungen äußerte der Grundeigentümer von Grst. 229/2 den Wunsch, dass, falls dies möglich wäre, für sein Grundstück eine weitere Zufahrt von Norden hergestellt wird. Diese Zufahrt wurde in strichlierter Form dargestellt. Hingewiesen wird aber darauf, dass in der Natur für die Bebauung des Grundstückes 229/2 bereits erhebliche Erdbewegungsmaßnahmen durchgeführt wurden und ein deutlicher, steiler Geländerücken vorhanden ist. Für die gewünschte Zufahrt ist es daher sehr zu empfehlen, bei der Straßenplanung genaue Untersuchungen durchzuführen, mit welchem Aufwand diese Zufahrt hergestellt werden kann. Aus fachlicher Sicht sollte, bevor zu starke Einschnitte mit Steinschichtungen oder dergleichen ausgeführt werden, eher auf diese Zufahrt verzichtet werden.

##### **Gebäudeausrichtung- proportionen, Farbgebung und Höhensituierung**

Die Vorgaben der Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und –breiten sollen eine möglichst harmonische, dem südsteirischen Landschaftsbild entsprechende Einbettung in die Landschaft bewirken.

Die vorhandene Umgebungsbebauung im südlichen bzw. südöstlichen Anschluss ist äußerst untypisch für eine Hangbebauung im südsteirischen Raum (breite, plump wirkende Baukörper mit Hauptfirstrichtungen gegen die Hangneigung). Diese Struktur sollte nicht weiter verfolgt werden, sondern sollte wieder zu den ursprünglichen Bebauungsformen (längliche, schmale Baukörper mit Ausrichtung entlang der Schichtenlinien) zurückgekehrt werden. Auf Grund der z.T. sehr deutlichen Hangneigungen erscheint aus fachlicher Sicht die Ausbildung von Satteldächern mit Hauptfirstrichtung entlang der Höhenschichtenlinien als zielführender. Ausbildungen von Pult- oder Flachdächern würden zu sehr unproportionalen, hohen Baukörpern führen, da zusätzlich zum hangbedingt, vollständig zu Geltung kommenden Kellergeschoss und dem Erdgeschoss noch ein vollständiges Obergeschoss in Erscheinung treten würde. Kurze, sehr hoch wirkende Baukörper wären die Folge. Sinngemäß sollten aus diesen Gründen auch Widerkehren nicht ausgeführt werden, da diese in diesem Fall ebenfalls zu plumpen, verkürzt und zu hoch wirkenden Baukörpern führen würden.

Die Errichtung des Pflegeheimes stellt eine Sonderform dar. Für dieses Projekt wurden auch bereits Vorentwürfe, verfasst vom Büro „Punktum“, 8073 Feldkirchen, erstellt. Auf Grund der Baukörpermassen und Struktur erscheint in diesem Fall eine Ausbildung mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern als zielführender. Durch die bereits angemerkten Baukörpergliederungen und –Strukturierungen soll ebenfalls auf die Hanglage bzw. Umgebungsbebauung reagiert werden können.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte auch darauf geachtet werden, dass ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild erreicht wird. Die Farbgebung der Gebäude in der Umgebung mit zum Teil sehr kontrastreichen, unterschiedlichen Farbgebungen sollte nicht nachempfunden werden. Vor der Ausführung der Färbelungen ist im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als in der Landschaft fremdartig wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer derartigen Farbwahl gegeben sein.

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 mit jeweils max. 0,80m getroffen.

*(Auszug aus der Verordnung, §4:*

*e.) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und zwar:*

- Im Nahbereich zu den Gebäuden darf die Niveauveränderung max. 0,80m betragen*
- In den Randbereichen der Grundstücke (Grundstücksgrenzen) darf bei Hanglagen die Niveauveränderung max. 1,50m betragen, wobei die Niveauveränderung in terrassenartiger Form auszuführen ist (Stützmauerhöhe in einer durchgehenden Fläche max. 0,80m)*

*t.) 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 Gelände verlauf angepasst werden dürfen.)*

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 un bebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (Rohdeckenoberkante max. 80cm über dem Gelände) bebaut, kann der Fall eintreten, dass im bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einbezogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

### **Stützmauern, Einfriedungen, Zäune**

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,40m 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.

Büsche und Hecken zwischen den Grundstücken (an den Grundstücksgrenzen) können bis 2,00m hoch sein, da sich dies einerseits günstig auf die Hemmung von Schallimmissionen auswirken kann und andererseits ein Busch im wesentlichen in seinem natürlichen Wachstum belassen werden kann und nicht zu stark beschnitten werden soll. Eine größere Höhe ist aus Orts- und Landschaftsbildgründen bzw. ähnlich wie bei den Einfriedungen nicht möglich.

Um die immer wieder auftretenden Unstimmigkeiten bezüglich von auf das angrenzende Grundstück ragenden Büschen etc.. etwas zu entschärfen, wurde die Abstandsfixierung von lebenden Zäunen getroffen.

### **Versiegelung der Flächen**

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

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gamlitz, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 05/10/2006 betreffend der Auflage des Änderungsentwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. 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, sowie das angrenzende Freiland.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Straßen mit Anbindung an bestehende Erschließungswege unter Berücksichtigung einer sinnvollen, zukünftigen Erweiterung des Baulandes.
- 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.).

Graz, am .....

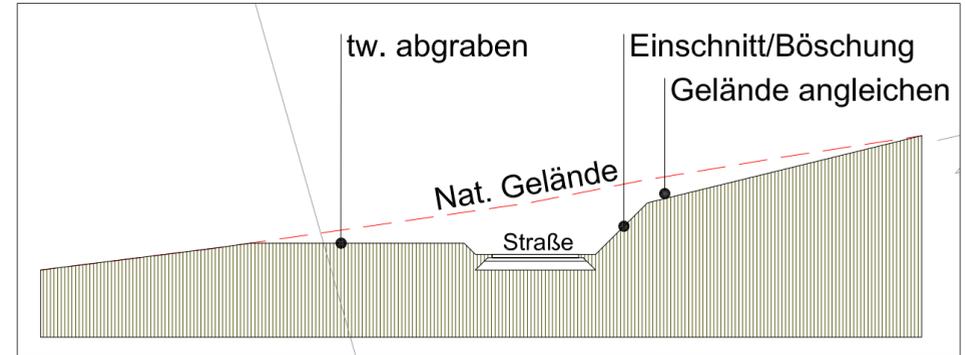
Gamlitz, am .....

.....  
Architekt

.....  
Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

**D) BEILAGEN**

- GESTALTUNGSPLAN PLAN NR.: BPL 11/GA 06/02



**Straßenschnitt A-A** M 1:250

**Übersicht:**

Gesamtfläche	ca.	14.750 M2
Obstgarten (nicht bebaubar)	ca.	1.400 M2
Erschließung	ca.	850 M2
Pflegeheim	ca.	5.000 M2
6 Grundstückspartellen	ca.	950 - 1.100 M2

- Grundgrenzen lt. Vermessungsplan DI. Irgang vom 22/08/2006, GZ: 339/06
- Darstellungen lt. DKM
- Neue Grundgrenze



**Architekturbüro Krasser**

**Marktgemeinde Gamlitz**  
Bebauungsplan 11 "Slatteriegel"

---

PLAN NR:  
BPL 11/GA 06/02

**Gestaltungsplan**

---

PLANUNG:

---

DATUM:  
29/11/2006

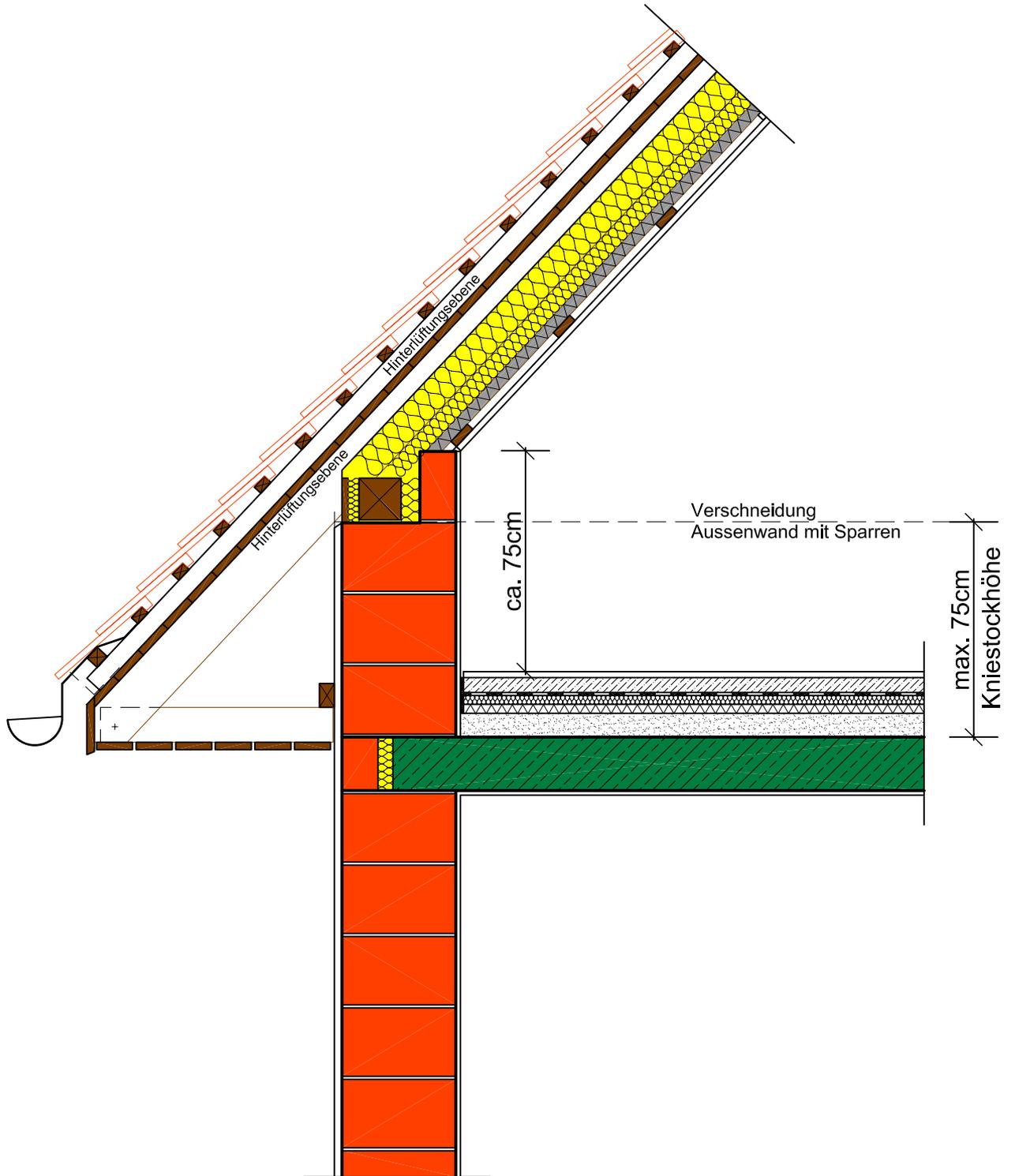
MASZTAB:  
1:500

Pflegeheim - schematische Darstellung  
Höhenstufierung und Raumfunktionen  
(Zufahrt etc.) nicht berücksichtigt!

Varianten für Umkehrplatz  
siehe Erläuterungsbericht  
Seite 21

ev. Garage  
ins Gelände  
eingegraben

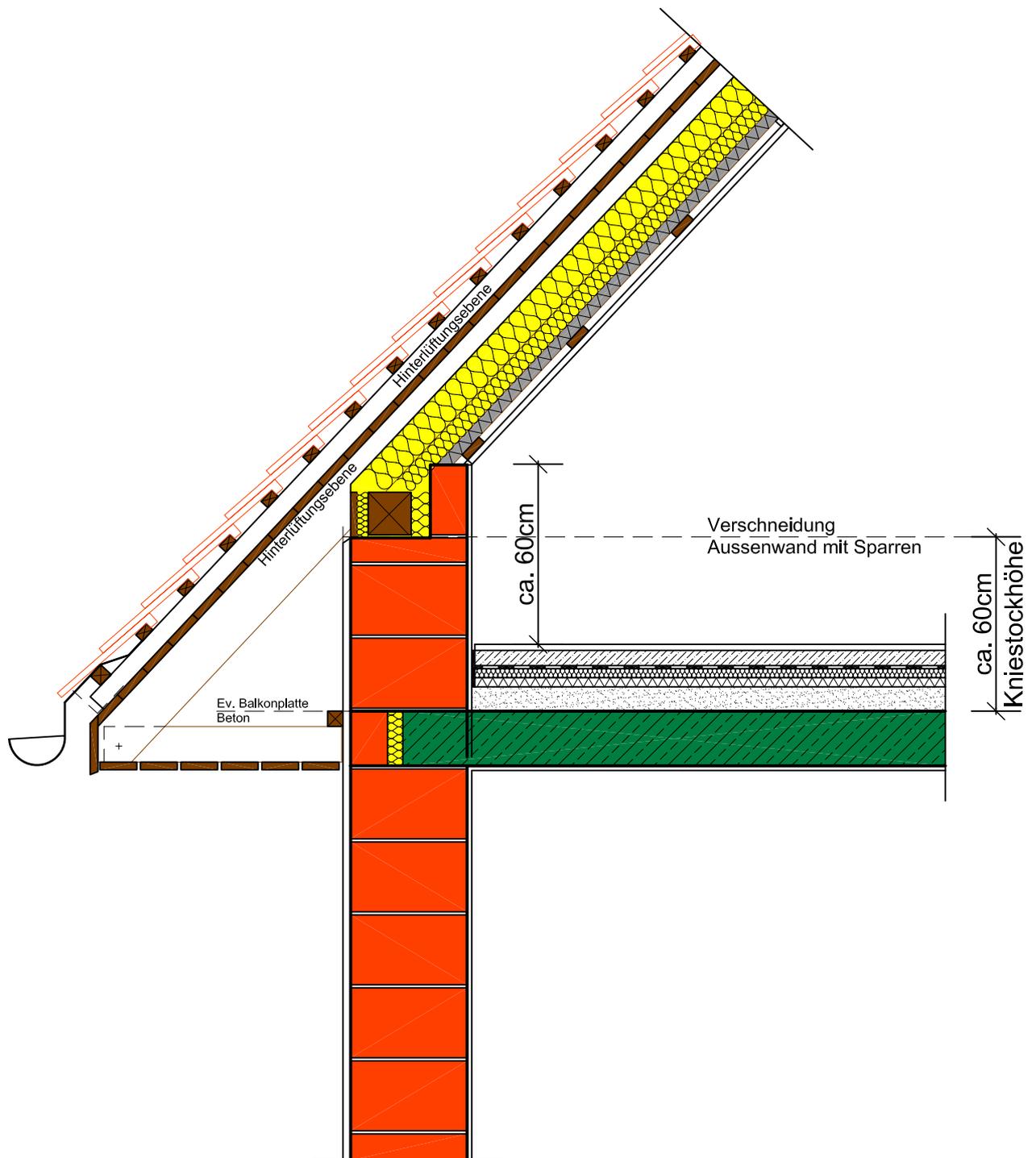
**E)****ANHANG**



## TYPENBLATT 1

Traufendetail mit maximaler Kniestockhöhe  
für Gebäude ohne Balkon Maßstab 1: 20

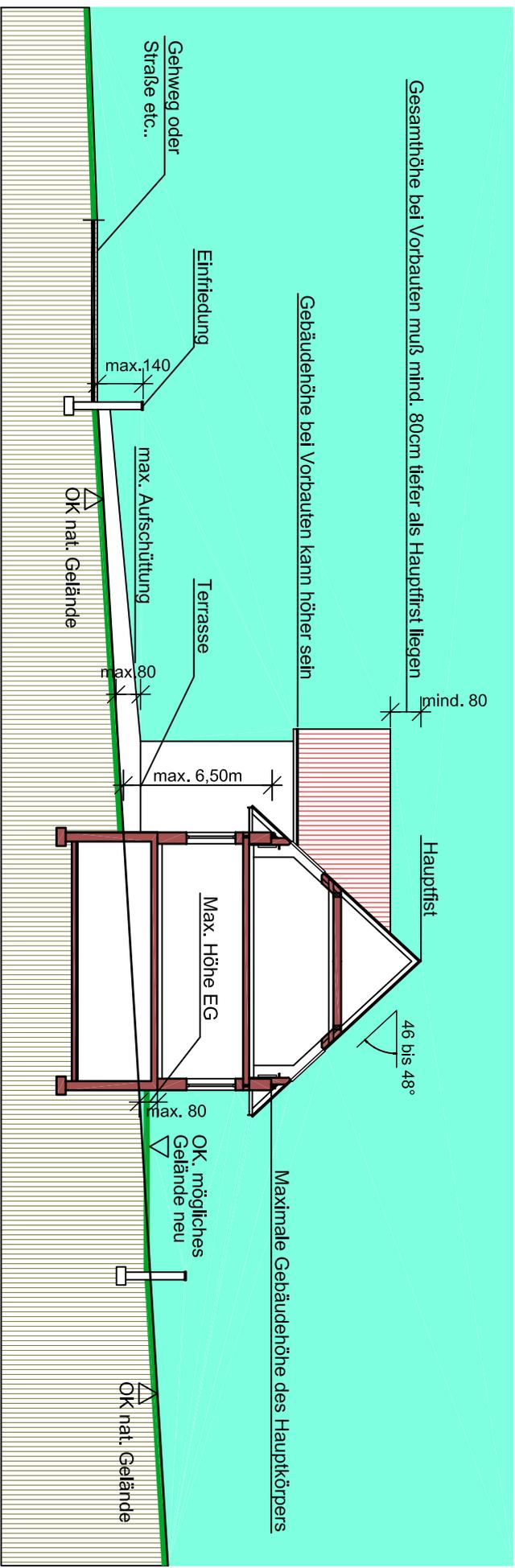
Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser  
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement



## TYPENBLATT 2

Traufendetail mit maximaler Kniestockhöhe  
für Gebäude mit Balkon      Maßstab 1: 20

Architekturbüro Arch. Dipl. Ing. Gottlieb Krasser  
Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement



## Systemschnitt M 1:200

zur Darstellung der wesentlichsten Vorgaben für die Höhenentwicklung

## EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen der durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen, Stellungnahmen, bzw. Leermeldungen eingebracht (näheres siehe Anhang „Fachliche Stellungnahme zu den Einwendungen“):

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| ▪ BH Leibnitz (Forstreferat) | Stellungnahme |
| ▪ Elisabeth Fidler           | Einwendung    |
| ▪ Anneliese Kögl             | Einwendung    |
| ▪ FA 18A                     | Leermeldung   |



An das  
Gemeindeamt Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

Graz, am 19/12/2006

**Betrifft: Bebauungsplan 11 „Am Slatar Riegel“**

Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

### Innerhalb der Kundmachungsfrist eingebrachte Stellungnahmen

1. BH Leibnitz, GZ.: 19 F1 33-1978  
(Stellungnahme vom 16/11/2006)

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

#### BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

In dem Schreiben der BH Leibnitz wird auf empfohlene Schutzabstände zu Waldflächen hingewiesen. Hierzu wird aus fachlicher Sicht angemerkt, dass entsprechende Hinweise bereits im Entwurf des Erläuterungsberichtes angeführt wurden. Zusätzlich wurden im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes im Bereich des Pflegeheimes jene Baulandbereiche, die direkt an die Waldflächen grenzen, als nicht für Wohnbebauungen geeignete Zonen festgelegt und als Freifläche dem Pflegeheim zugeordnet.

Für die im Nahbereich zu Waldflächen liegende Bauungen wurde der Erläuterungsbericht zusätzlich mit folgendem Hinweis ergänzt:

*„Bei Bauungen im Nahebereich des bestehenden Waldes sollte unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit dem Forstreferat eingeholt werden und sollten die je nach gewünschter Bauung empfohlenen Grundabstände (Schutzabstände für Windwurf etc..) berücksichtigt werden.“*

2. Elisabeth Fidler  
(Einwendung vom 05/12/2006)

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

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

---

Das im Schreiben angeführte Zufahrtsrecht für das Grst. 215 über das Grst. 216 (Parzelle des Pflegeheimes) ist im Grundbuch verankert. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist bei der künftigen Bebauung natürlich zu berücksichtigen und auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicher zu stellen.

Weiters wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan (Seite 20, allgemeine Hinweise) folgende Ergänzung vorgenommen:

*„Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Pflegeheimes für das Grst. 215 ein Zufahrtsrecht über das Grst. 216 grundbücherlich verankert ist. Dieses Zufahrtsrecht muss bei den künftigen Bauungen entsprechend berücksichtigt werden.“*

3. Anneliese Kögl  
(Einwendung vom 12/12/2006)

**Die Stellungnahme sollte aus fachlicher Sicht vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden, die eingewendeten Punkte sind aber im Rahmen des Bauverfahrens abzuwickeln.**

BEGRÜNDUNG UND ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN:

---

Die Grundflächen waren zum Großteil bereits im Flächenwidmungsplan 3.0 als Bauland (Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen und wurden im Zuge der Revision 4.0 lediglich geringfügig erweitert. Durch die Ausweisung des Aufschließungsgebietes wurde von Seiten der Gemeinde bereits das Interesse an einer Bebauung dokumentiert, wobei anzumerken ist, dass im Rahmen des Revisionsverfahrens keine Einwendung diesbezüglich vorgebracht wurde.

Hinsichtlich der geäußerten Befürchtungen über erhöhte Belastungen kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass über die neu anzulegende Erschließungsstraße, neben der internen Zufahrtsmöglichkeit für das Pflegeheim, lediglich 2 Wohneinheiten angebunden werden, und dadurch nicht von unzumutbaren Belastungen ausgegangen werden kann.

Die Einwendung sollte aber derart zur Kenntnis genommen werden, dass im Rahmen des Bauverfahrens, bei dem alle Anrainer Parteienstellung haben, ein mögliche Lärmbelastung auf Grund von detailliert vorliegenden Projekten nochmals geprüft bzw. beurteilt werden kann, und etwaig erforderliche Lärmschutzmaßnahmen als Auflagepunkte vorgeschrieben werden können.

4. Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 18A, GZ.: FA18A-48.8-5/2005-3  
(Schreiben vom 05/12/2006)

**=> Leermeldung (Kein Einwand)**

Mit freundlichen Grüßen



**ARCHITEKT**  
**Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

Büro für Raumplanung, Architektur, Innenarchitektur und Baumanagement