

Marktgemeinde **GAMLITZ**



BEBAUUNGSPLAN 29 „Sattlerhof“



2. ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straÙe 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

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern 2023-24
- Kundmachung - Erster Entwurf von 23/12/2024
bis 24/02/2025

Im Rahmen des ersten Entwurfsverfahrens sind 4 Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt (→ siehe Anhang)

- Kundmachung - Zweiter Entwurf von
Bis

Im Rahmen des zweiten Entwurfsverfahrens sind ... Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt (→ siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss am

- Kundmachung an der Amtstafel (gem. Gemeindeverordnung 1967) von
bis
- Rechtskraft erlangt am
- Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	4
§1 Verfasser und Geltungsbereich	4
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	4
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	5
§4 Infrastruktur:	5
§5 Bebauung	6
§6 Freiflächen	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
GRUNDLAGEN	11
ERLÄUTERUNGEN	17
Ausgangslage Bestandsanalyse:	18
Infrastruktur:	19
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	21
Allgemeine Anmerkungen:	22
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	23
BEILAGEN	31
ANHANG	33
Änderungen gegenüber dem Entwurf	33
Einwendungen und Stellungnahmen	33

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen **Bebauungsplan 29 „Sattlerhof“** (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 (idF. LGBl 20/2026) wird verordnet:

§ 1 Verfasser und Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL29/GA24/01 vom 22/04/2026, 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.
- (3) Rechtmäßige, bestehende Bauten sind von der Verordnung ausgenommen. Bei Um- und Zubauarbeiten von bestehenden Objekten sind die Vorgaben der Verordnung einzuhalten.

§ 2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan (Stand Änderung 1.09) der Marktgemeinde Gamlitz als Aufschließungsgebiet für „Erholungsgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Es sind daher (gem. § 30 Abs.1 Z.9 StROG) vornehmlich Beherbergungsbetriebe bzw. Gebäude, die dem Tourismus dienen zulässig.
- (2) Für die Fläche wurden lt. Flächenwidmungsplanänderung 1.09 folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

	Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
1. Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung unter Berücksichtigung der inkl. Hangwassersituation	X			X
2. Nachweis der technischen Infrastruktur	X			X
3. Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit	X			X
4. Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden: - Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes		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) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan wie folgt differenzierte Baugrenzlinien festgelegt:

1. für Sockelgeschoße und untergeordneten Verbindungsbauten:

Innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche dürfen ausschließlich Geschoße errichtet werden, welche max. 50% aus dem natürlichen Gelände ragen. Zudem sind (in den darüberliegenden Geschoßen) untergeordnete Verbindungsbauten gem. §5 Abs.7 zulässig.

2. für Hauptbaukörper (s. *Erläuterung*) / sonstige Geschoße

Sämtliche über den Sockel gem. §3 Abs.1 Z.1 liegenden Geschoße bzw. generell für Gebäude ohne Sockelzone sind, mit Ausnahme von untergeordneten Verbindungsbauten, ausschließlich innerhalb der durch diese Linie begrenzten Fläche zulässig.

Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:

- Nebengebäude² sowie untergeordnete bauliche Anlagen³ ohne Gebäudeeigenschaften im Sinne des §21 Abs.1 Z.2 BauG.
- Kleinvolumige, untergeordnete Bauteile (z.B. *Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe*⁴).
- Tiefgaragen inkl. Ein- und Ausfahrten, sowie deren Rampenüberdachung
- vollständig unterirdische Gebäudeteile

(2) Neben den festgelegten Baugrenzlinien, sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 Stmk. BauG.

§ 4 Infrastruktur:

(1) **Erschließung und Wege**

1. Die Erschließung des Bebauungsplanareals erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße.
2. Die innere Erschließung ist projektspezifisch zu errichten, wobei Bestandswege in ihrer derzeitigen Form zu erhalten sind und sicherzustellen ist, dass eine Anbindung der westlichen Potenzialflächen lt. Flächenwidmungsplan möglich ist.
3. In der im Rechtsplan festgelegten Parkierungs- und Erschließungszone ist (*unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. §4 Abs. 1 Z.6 und §5 Abs. 8*) die Errichtung von überdeckten oder offenen Kfz-Stellplatzanlagen zulässig. Des Weiteren dürfen in dieser Zone infrastrukturelle Anlagen (*Laternen, Schranken, Stromkästen, etc.*) errichtet werden.

² §4 Z.47 BauG - Nebengebäude: eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²

³ §4 Z.13 BauG - Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnischer Kenntnisse erforderlich sind.

⁴ Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter

4. Die Errichtung von KFZ-Abstellflächen (*ruhender Verkehr*) ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien oder der Erschließungs- und Parkierungszone zulässig.
5. Der überwiegende Anteil (mehr als 50%) der KFZ-Stellplätze ist in Tiefgaragen oder gebäudeintegriert auszuführen.
6. Nach jeweils fünf zusammenhängenden nicht überdeckten Kfz-Stellplätze ist eine Grüninsel mit einer Mindestfläche von 2,0m x 4,0m anzulegen. Die Grüninseln sind jeweils mit einem dauerhaft zu erhaltenden, großkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

(2) Ver- und Entsorgung

1. Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss unter Berücksichtigung des Leitfadens des Landes Steiermark bzw. des beiliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (verfasst von INSITU Geotechnik ZT GmbH, (GZ: 431925 vom 20/04/2026)) in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken gegeben ist.
2. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
3. Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes (*LGBl. 27/2023, §9*) durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
4. Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes (*LGBl. 87/2013, §4*) durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

§ 5 Bebauung

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan mit 0,2 – 0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der im Rechtsplan festgelegte Bebauungsgrad ist einzuhalten.
- (3) Hauptbaukörper (*s. Erläuterung*) sind in offener Bauweise auszuführen. Untergeordnete Baukörper und Nebengebäude (*wie z.B. Garagen, etc.*) dürfen auch in gekuppelter Bauweise ausgeführt werden
- (4) Die Ausrichtung der Hauptbaukörper bzw. die Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen von +/-10° zulässig sind.
- (5) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge von 1: mind. 1,3) und dürfen eine maximale Länge von 30m nicht überschreiten.

Untergeordnete An-/ Zubauten sind zulässig, wenn

- die Höhe mind. 100 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes ist, und diese
- nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden (Versatz von mind. 50cm) oder diese zumindest teilweise unter dem natürlichen Gelände liegt, um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.

- (6) Die maximale Firsthöhe eines Hauptbaukörpers darf an der Stelle des tiefsten Verschnidungspunktes mit dem natürlichen Gelände 15m betragen. Hauptbaukörper dürfen talseitig (Richtung Süden) maximal zweigeschoßig (*2 Vollgeschoße + Dach*) in Erscheinung treten.
- (7) Geschoße der „Sockelzone“ gem. §3 Abs.1 Z.1 müssen gegenüber der Fassade der darüberliegenden Geschoße der Hauptbaukörper einen Versatz von mind. 100cm aufweisen (*formal klar eigenständig*) und es sind talseitig dauerhaft zu erhaltenden Vorpflanzungen (*Wein, Sträucher udgl.*) auszuführen.
- (8) Zwischen Hauptbaukörpern sind untergeordnete Verbindungsbauten zulässig, wenn diese:
- nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptbaukörpers ausgeführt werden (Versatz von mind. 100cm),
 - die Höhe mind. 200 cm niedriger als der First des angrenzenden, tieferliegenden Hauptbaukörpers ist und
 - die Fassadengestaltung deutlich von der, der Hauptbaukörper abweicht (*wesentlich dunklere Farbe, Struktur und/oder Materialität*).

Die Errichtung von durchgängigen Balkonen / Terrassen zwischen den Hauptbaukörpern ist nicht zulässig.

- (9) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von mindestens 40° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen, kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- Für untergeordnete Baukörperteile (Stiegen, Erschließungszonen, Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sowie Nebengebäude bis 40m² sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht (*Kies, Begrünung, od.ä.*) sind unzulässig
 - Dachflächen von Überdachungen, untergeordnete Baukörperteilen oder Nebengebäude mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m² (*Kfz-Stellplatzüberdachungen, etc.*) sind zumindest extensiv zu begrünen und/oder vollständig mit PV- oder Solarmodulen auszustatten.
- (10) Im Sinne des §80b Abs.2 Z.1 Stmk. BauG sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
- Es sind ausschließlich starre Anlagen (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
 - Die Module sind vorrangig auf Flachdächern (Nebengebäude, Flugdächer, etc.) vorzusehen.
 - Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständering unzulässig.
 - Bei Flachdächern sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen in einem Winkel von max. 15° aufgeständert werden.
 - Die Anlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen ausgeführt werden
 - Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsig nachgeführt = Tracker, 2-achsig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
 - Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen oder Ausführungen an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.

- (11) Fassaden sind in gedeckten, natürlichen Materialfarben (z.B. Holz, Beton etc.), Erd- oder Grautönen auszuführen. 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 von max. 2,0m durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden. Dabei sind folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:
- Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,0m, muss diese in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form ausgeführt werden.
 - Erforderliche Stützmauer dürfen (gem. dem Leitbild zur Baukultur der Marktgemeinde Gamlitz) eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten und eine durchgängige Länge von maximal 30m aufweisen. Zudem sind diese dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (*Sträucher, od. ä*) auszuführen und dauerhaft zu erhalten
 - Die Ausbildung von Steinschichtungen in Form von Wasserbausteine etc. ist unzulässig.
 - Großräumige (zusammenhängend > 600m²) Geländeänderungen und Geländeanhebungen sind 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.
- (2) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Neben der verpflichtenden Begrünung sind in diesen Flächen ausschließlich Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (*Sickermulden, ...*), Einfriedungen, Fußwege, Sitzmöglichkeiten und infrastrukturelle Einrichtungen (*Stromkästen, etc.*) zulässig.
- (3) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,50m nicht überschreiten und sind in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. *Maschendraht, Stabmatten, od.ä.*) oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen.
- (4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 55% festgelegt.
- (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 der inneren Erschließungswege und/oder bei Zufahrten sind diese so anzulegen, dass keine Sichtbehinderung (im Sinne der RVS) gegeben ist.

§ 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 Abs.4 „Orts- und Landschaftsbild⁵“), sowie etwaige Einschränkungen durch gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

§ 8 Inkrafttreten

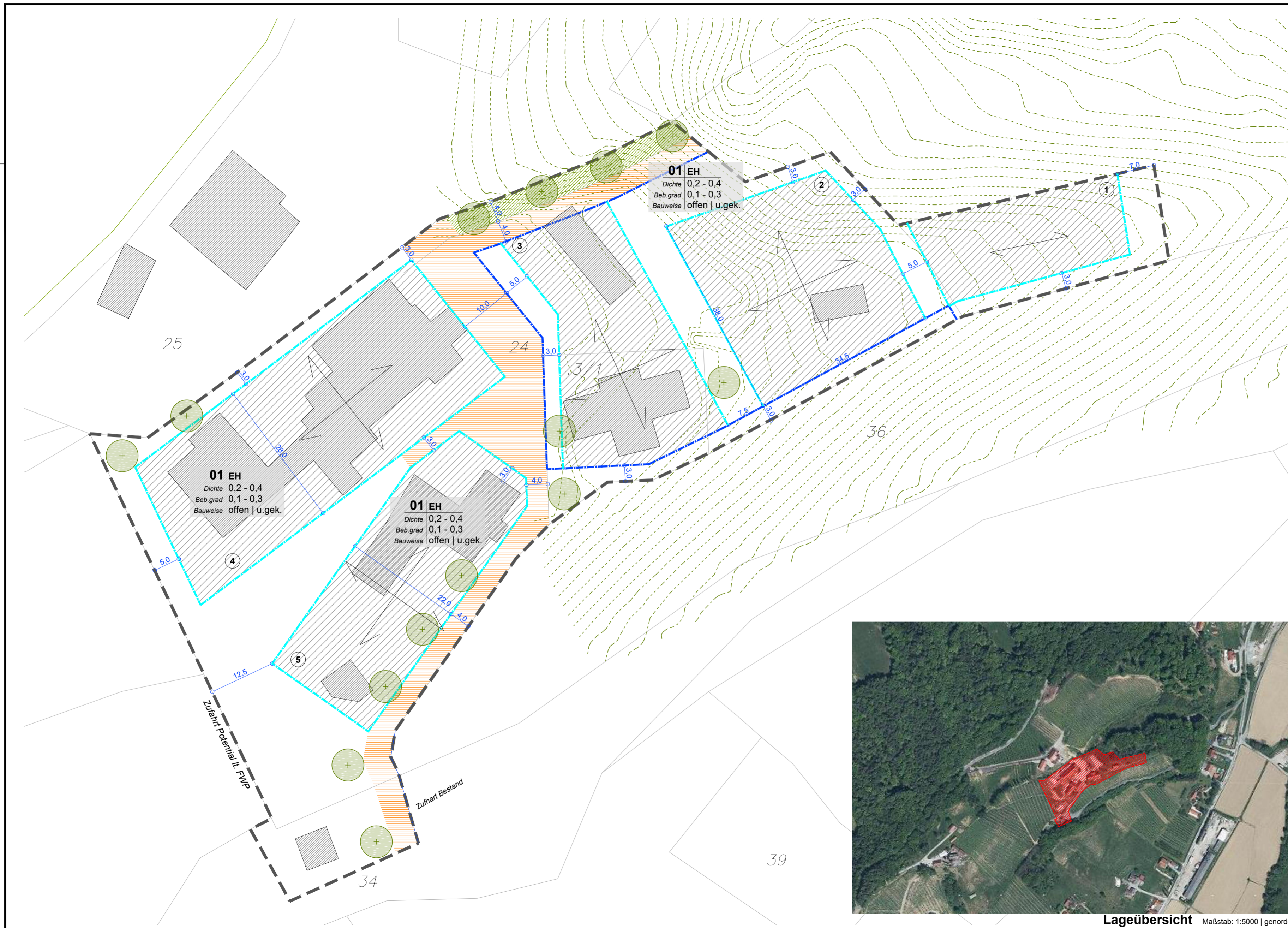
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

⁵ 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 für Sockelgeschosse u. unterg. Verbindungsbeuten s. Verordnung §3 Abs.1 Z.1
- Baugrenzlinien für Hauptbaukörper s. Verordnung §3 Abs.1 Z.2
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung siehe Verordnung §5 Abs.2
- Bebauungsbereich für Hauptbaukörper
- Parkierungs- und Erschließungszone siehe Verordnung §4 Abs.1 Z.3
- Grünflächen gem. Verordnung §6 Abs.2
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6 Abs.6 | ungefähre Lagebestimmung
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Höhengschichtlinien Vermessung Legat, 8435 Wagner
- Bestandsbauten Katastergrundlage bzw. Luftbilder
- Nr. der Baufläche

Zonierung | Zone Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

01 EH
 Dichte 0,2 - 0,4
 Beb.grad 0,1 - 0,3
 Bauweise offen | u.gek.

Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18
u.gek. = untergeordnet gekuppelt

architekt dipl.-Ing. andreas krasser • st. weiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
 ATU77883856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT23377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Planbezeichnung **Gamlitz**
 Bebauungsplan 29 "Sattlerhof"
RECHTSPLAN

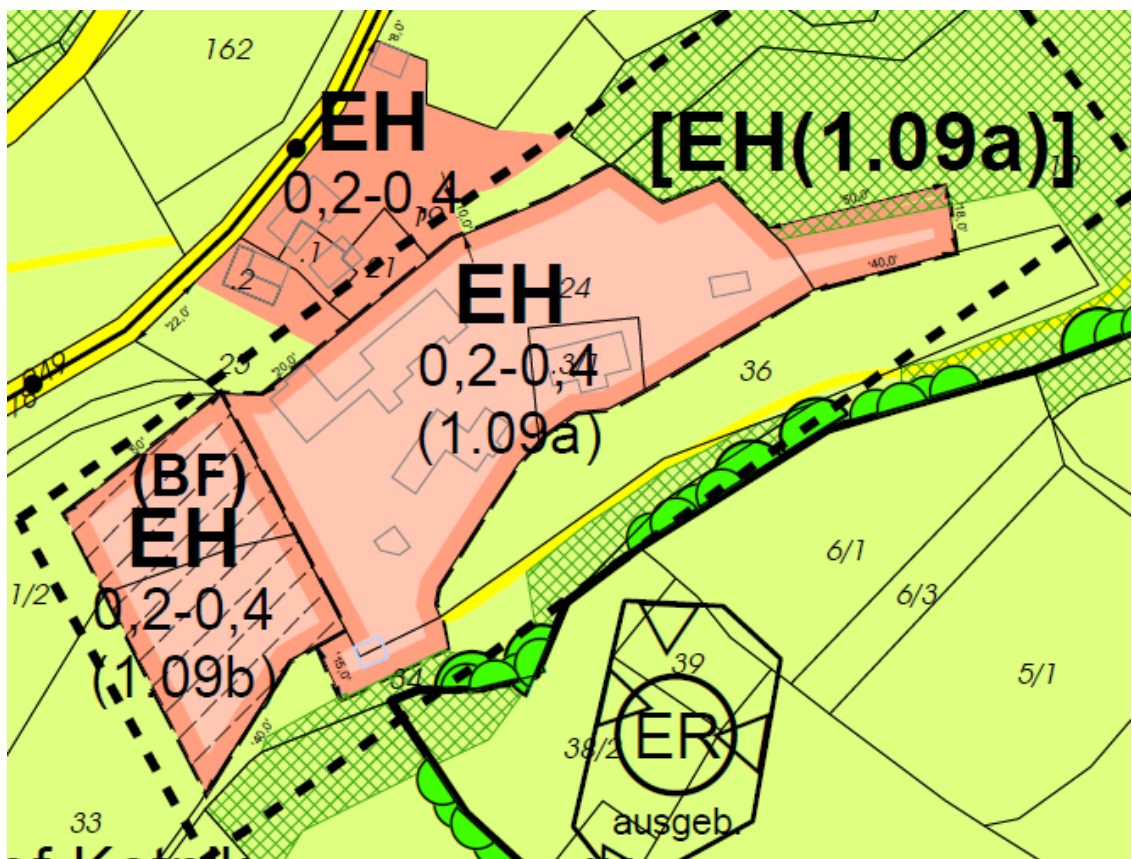
Plannummer: BPL29/GA24/01 M 1:500
 Datum: 22/04/2026 Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
 Planverfasser:



Lageübersicht Maßstab: 1:5000 | genordet

GRUNDLAGEN

- Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung 1.09 der Marktgemeinde Gamlitz
- Auszug aus dem Katasterplan | Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 idgF. 1.09 | ohne Maßstab



HW = 175025.3, RW = -61007.2

FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Gamlitz**
Katastralgemeinde: **66173 Sernau**
Grundstücke: .3/1, 10, 24, 34

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. **10.550 m²** *Planungsareal*

Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 73/2023), Abschnitt 4 "*Bebauungsplanung*" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung 1.09 der Marktgemeinde Gamlitz.

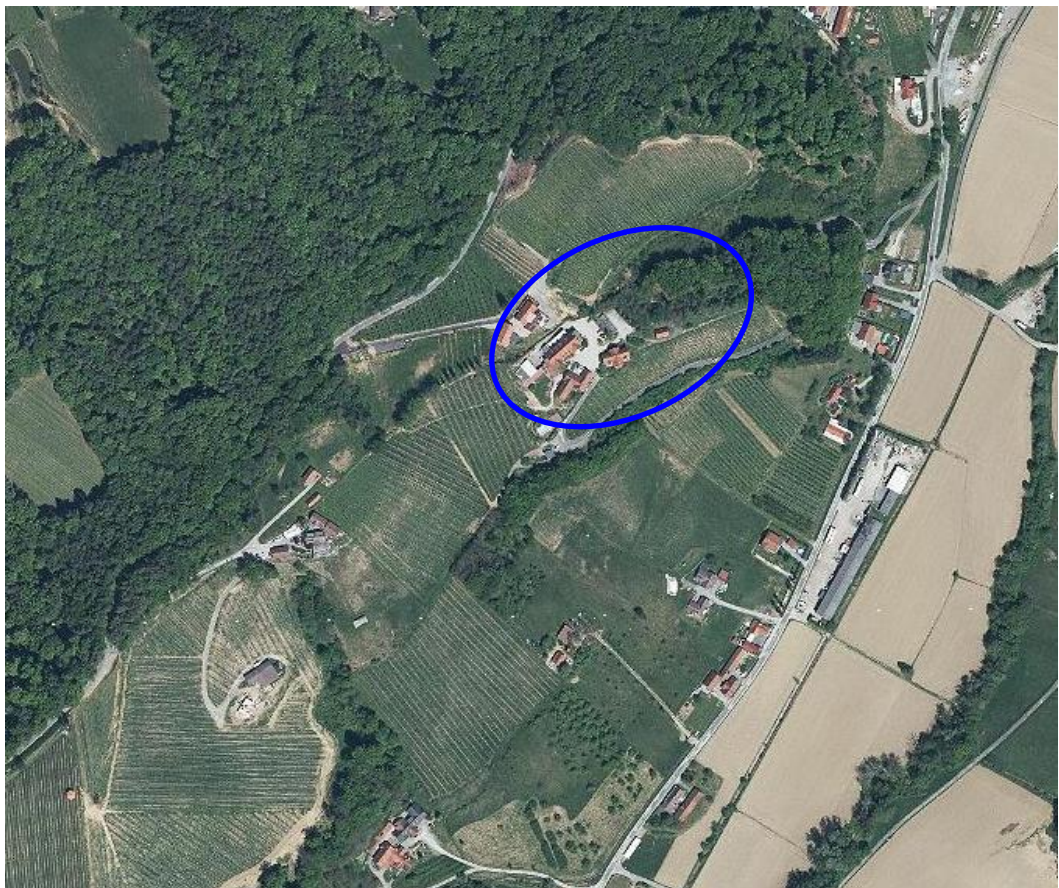
ERLÄUTERUNGEN

Das Bebauungsareal liegt südwestlich des Hauptortes der Marktgemeinde Gamlitz im Ortsteil Sernau in den Hügeln des südsteirischen Weinlandes.

Für das Areal wurde im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 1.09 eine geringfügige Erweiterung der seit vielen Jahren bestehenden Widmung als Erholungsgebiet vorgenommen. Zudem wurde das Gesamtareal als Aufschließungsgebiet für „Erholungsgebiet“ mit der verpflichtenden Bebauungsplanerstellung i.S. der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen festgelegt. Anzumerken ist, dass der Bereich des bestehenden touristischen Betriebes aufgrund seiner überregionalen Bedeutung als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist.

Durch die Ausweisung sowie den gegenständlichen Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, den Standort im Sinne der Zielsetzung der Marktgemeinde Gamlitz weiterzuentwickeln und eine ganzjährige touristische Nutzung zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit geschaffen werden den baulichen Bestand aufzuwerten und die künftige Bebauung bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

Der Umgebungsbereich zeichnet sich durch typische Hügellagen mit differenzierter Nutzungsstruktur (intensive Bewirtschaftungsflächen (Streuobst), Wiesenflächen, Waldflächen etc.) aus, sowie einigen Siedlungssplitter bzw. Hoflagen. Im Talraum befinden sich auch größerflächige Gewerbenutzungen.

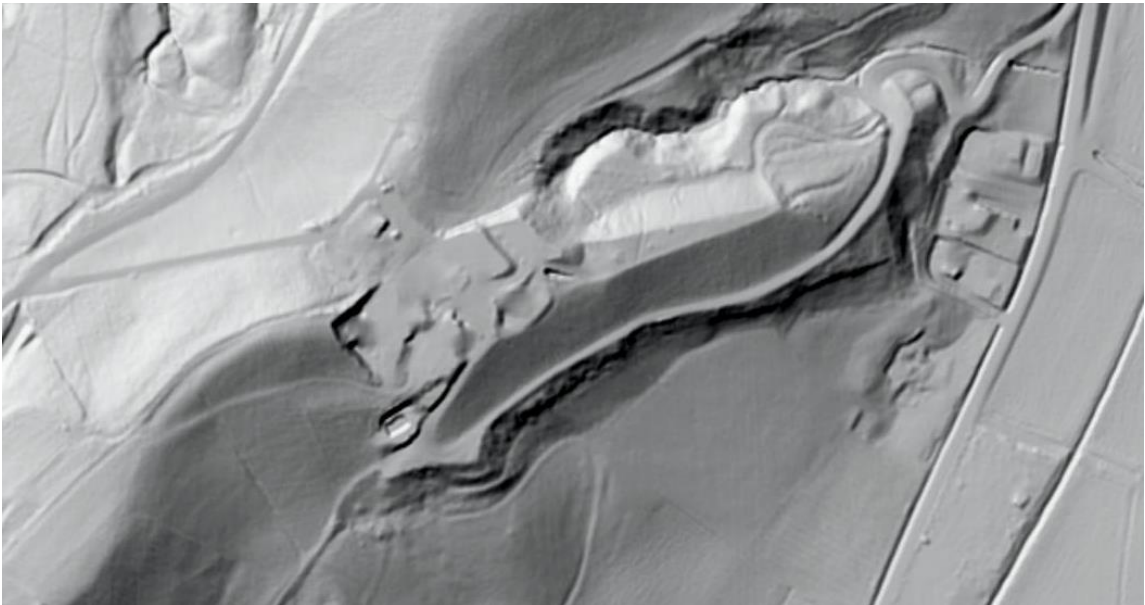


Orthofoto | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab

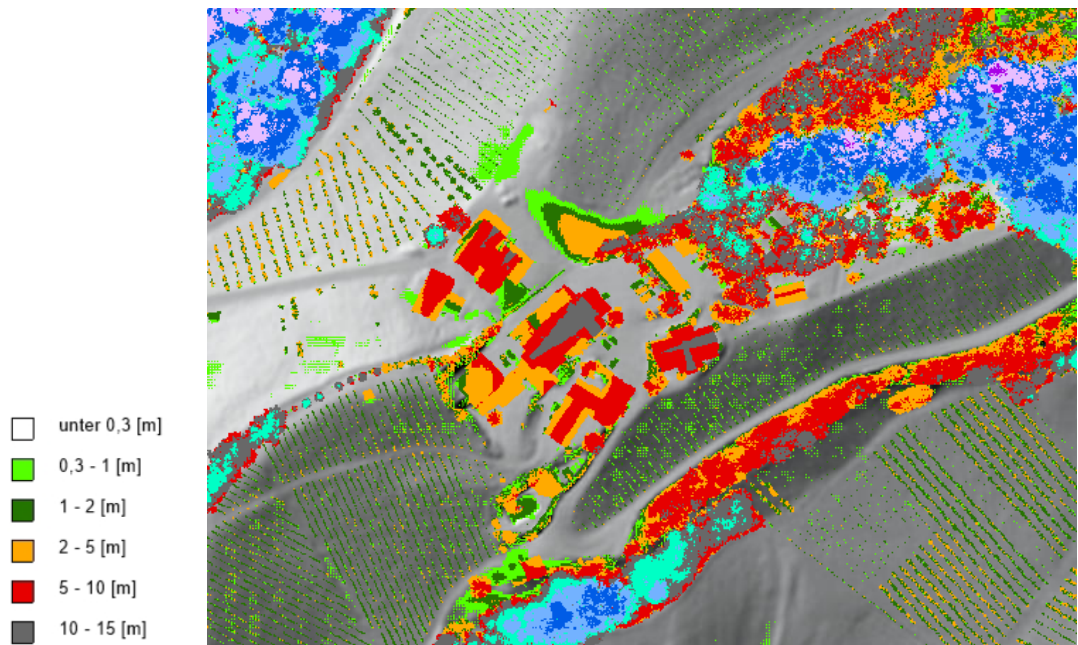
Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Das Planungsareal liegt, wie bereits erwähnt in einer, für die Region typischen Gastwirtschaftlichen Lage im Hügelnbereich abseits von großflächigeren Siedlungsstrukturen.

Das Areal stellt sich aufgrund der bereits vorhandenen Struktur als bereits baulich beeinflusste Lage (Plateau) dar, welches in Richtung Westen und Süden durch typische Weinhänge und in Richtung Norden und Osten durch einen Waldbestand begrenzt ist.



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



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



Planungsareal | eigene Aufnahmen

Infrastruktur:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die rechtmäßigen Bestandsstraßen (Hofer-schließung) von Süden gegeben.

Schmutzwasserkanal:

Innerhalb des Planungsbereich bzw. im direkten Umfeld ist ein öffentlicher Kanal gegeben, welcher zur Entsorgung des Planungsgebietes herangezogen werden kann.

Eine ev. erforderliche Umlegung der bestehenden Leitung hat auf Kosten des Bauherrn und in Abstimmung mit dem Abwasserverband Leibnitzerfeld-Süd zu erfolgen.

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Aufgrund der Bodenwertung (eBod) sowie der umgebenden, großflächigen Eigenflächen der Betriebsinhaber kann davon ausgegangen werden, dass eine, dem Leitfaden entsprechende ordnungsgemäße Verbringung der Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken möglich ist.

Um dies zu bestätigen wurde vom Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (s. Beilage, GZ: 431925 vom 20/04/2026) verfasst, welches vorsieht, die Gewässer retentiert und gedrosselt abzuleiten. In der Form ist keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals kann durch den örtlichen Energieversorger erfolgen.

Wasserversorgung

Innerhalb des Planungsbereich bzw. im direkten Umfeld ist gem. Bekanntgabe der Gemeinde eine Ortswasserleitung gegeben, über welche die Versorgung des Planungsgebietes sichergestellt werden kann.



Leistungsplan, Planungsbereich, Marktgemeinde Gamlitz

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 Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der inkl. Hangwassersituation**

Eine dem Leitfaden entsprechende ordnungsgemäße Verbringung der Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist umzusetzen.

Daher wurde vom Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept (s. Beilage, GZ: 431925 vom 20/04/2026) verfasst, welches vorsieht, die Gewässer retentiert und gedrosselt abzuleiten. In der Form ist keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten.

Die entsprechende Umsetzung im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung (Hrsg. Land Steiermark, Aug. 2017) ist im Bauverfahren entsprechend nachzuweisen.

- ✘ **Nachweis der technischen Infrastruktur:**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im direkten Nahebereich bzw. aufgrund der bestehenden Bebauung am Areal gegeben (siehe Pkt. Infrastruktur).

Die Planung und Ausführung der inneren Leitungsstruktur ist durch den/die Grundeigentümer noch durchzuführen bzw. nachzuweisen.

- ✘ **Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit**

Aufgrund der teilweisen starken Geländeneigung im Planungsgebiet ist - obwohl eine grundsätzliche Bebaubarkeit aufgrund der Bestandsbauten gegeben scheint – zur Sicherstellung der Unbedenklichkeit der Bauführung und Sicherstellung einer geeigneten Ausführung (Fundamentierung, Entwässerung, ...) im Bauverfahren ein entsprechender Nachweis auf Grundlage eines geotechnischen Gutachtens zu erbringen.

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

- **Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes**
Mit den Vorgaben im Bebauungsplan sichergestellt.

→ **Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt**

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan erfüllt.

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

Gem. §8 Abs.4 StROG 2010 ist 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.

Die Aufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter der Abstandnahme von Verfahren nach §38 StROG

Zuständigkeit für die Behebung der Aufschließungsmängel

Da als Grundlage / Voraussetzung für eine Bebauung des Areals noch Aufschließungsmängel bzw. -erfordernisse zu beheben sind, wird auf die im Flächenwidmungsplan festgelegte Zuständigkeit hingewiesen.

Demnach ist vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zur Herstellung von geeigneten Bauplätzen (im Sinne des §5 Stmk. BauG) die innere Erschließung sowie die innere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. §4 des Bebauungsplanes zu projektieren, die erforderlichen Bewilligungen dafür einzuholen und diese umzusetzen.

Die dafür erforderlichen Anbindungen an die öffentliche Infrastruktur ist gem. den o.a. Ausführungen im Umfeld gegeben, bzw. wird diese (bis zur Grundgrenze des Planungsgebietes) von der Gemeinde zur Verfügung gestellt bzw. errichtet.

Allgemeine Anmerkungen:

a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katastrerauszüge 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*).

Im nördlichen Bereich der Bebauungsplanung ist eine Umlegung der Grundstücke geplant. Dem Grundeigentümer des Bebauungsplanareals würden demnach auch die Nachbargrundstücke gehören.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2 Abs.1 – zulässige Nutzungen

Die Nutzung bzw. Dichte wird gem. der übergeordneten Planungsebene (Flächenwidmungsplan 1.0) übernommen.

Auszug aus dem §30(1) StROG 2010:

9. **Erholungsgebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für die touristische Beherbergung, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen;

Zu §3 Abs.1 – Baugrenzlinien

Die Festlegung der Baugrenzlinien erfolgt im Wesentlichen um eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen (Bauvolumen, ...) der Hoflage zu erzielen bzw. auf Grundlage einer dafür durchgeführten groben Bebauungsstudie, wobei verschiedene Varianten untersucht wurden (siehe Beilage).

Generell

Angemerkt wird, dass im Anschluss an die bestehende Bebauung eine Fortsetzung der „Haufenhofstruktur“ angestrebt wird und daher ein entsprechend größeres Baufeld festgelegt wurde, bzw. im östlichen Bereich separate Baufelder definiert wurden um eine formal klare Trennung der einzelnen Baukörper, welche sich an den Geländeverlauf anpassen sollen, sicherzustellen.

Des Weiteren wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine Grundbegründung des Areals zu gewährleisten (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*), um eine geordnete Entwicklung der Hofsituation sicherzustellen und um eine Bebauung in der Plateauzone weiterzuführen (*Vermeidung von Überbauung von Geländekanten*)

Aufgrund der Größe der möglichen Hauptbaukörper werden diese Bauten auf bestimmte Bereiche eingegrenzt (z.B. deutlich abgewandt von stark sichtexponierten) im Sinne der generellen Zielsetzungen (siehe vorher)

Baugrenzlinien für Hauptbaukörper bzw. sonstigen Gebäude

Hauptbaukörper sind die wesentlichen, vorrangig in Erscheinung tretenden Bauvolumen, durch welche die Gesamterscheinung der Gebäude geprägt wird, und daher auch konkrete Vorgaben zur Gestaltung festgelegt werden. Anzumerken ist, dass die Funktion dabei keine Relevanz hat.

Definition Hauptbaukörper

Aufgrund des im östlichen Planungsbereich abfallenden Geländeverlaufes wird, werden Bereiche festgelegt die den Bau von „Sockelzone“ ermöglichen.

Baugrenzlinien für Sockelgeschosse und untergeo.

Zudem werden untergeordnete Verbindungsbauten (gem. § 5 Abs.7 der gegenständlichen Verordnung) in diesem Bereich zugelassen.

Verbindungsbauten

Diese zusätzliche Baugrenzlinie sorgt für Anbauten, welche aufgrund des starken Geländeverlaufes zulässig sind, aber durch die Situierung deutlich kleinstrukturierter und gegenüber den Hauptbaukörper untergeordnet in Erscheinung treten.

Im Sinne des §4 Z.10 BauG wird des Weiteren festgelegt, dass die verordneten Baugrenzlinien für untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft sowie ein Nebengebäude gem. §21 Abs. Z.2 Stmk. BauG nicht gelten, womit ermöglicht werden soll, dass z.B.:

Ausnahmen

- *Nebengebäude, etc. bis 40m²,*
- *Befestigte Fläche und Terrassen, Einfriedungen sowie Tiefgaragen inkl. Zu- und Abfahrten und deren Überdachungen und*
- *unterirdische Tiefgaragen bzw. generell vollständige Gebäudeteile, welche sich unterirdisch befinden*

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils erforderlichen Standort errichtet werden können, da diese weitgehend nicht körperhaft in Erscheinung treten und daher keinen maßgeblichen Einfluss auf die in Erscheinung tretenden Bauvolumen haben.

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

Zu §4(1) – Erschließung und Wege

Das Areal soll auch künftig über die bestehende Hofzufahrten, welche an die Gemeindestraße anbindet erschlossen werden. Da es sich dabei um eine ausgebaute Straße handelt, welche bereits derzeit als Erschließung der touristischen Nutzung, dient soll diese beibehalten und ev. ausgebaut werden. Die Erschließung des Areals ist somit gewährleistet.

Erschließung

Betreffend der inneren Erschließungsstraße, wurde festgelegt, dass diese projektspezifisch (auf Basis der Bestandswege) zu erfolgen hat, da eine detaillierte Festlegung erst auf Grundlage einer tatsächlichen Projektierung sinnvoll möglich ist.

Innere Erschließung

Ergänzend wird jedoch auch festgelegt, dass die Erschließung der lt. Flächenwidmungsplan ausgewiesenen weitere Potenzialflächen im westlichen Anschluss über die festgelegte Erschließungszone erfolgen muss um dessen verkehrstechnische Erschließung langfristig sicherzustellen.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben wurde eine Parkierungszone- und Erschließungszone im zentralen Planungsareals festgelegt um die Parkierung zu regeln. Zudem wurden dafür Mindestanforderungen, sowie Einschränkungen und Vorgaben für notwendigen Infrastrukturen zur Erhaltung der Flächen festgelegt um eine geordnete Struktur im Planungsbereich sicherzustellen.

Parkierungs- u. Erschließungszone

Angemerkt wird, dass großflächige, zusammenhängende Parkplatzanlagen ausschließlich in diesem Bereich bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zulässig sind, um eine geordneten Parkplatzstruktur zu schaffen.

Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, und um bei hoher Anzahl an Besucher den Eindruck eines zu großen Parkplatzes in Mitten der südsteirischen Hügellandschaft zu vermeiden, wurde festgelegt, dass ein Großteil der Stellplätze (mehr als 50%) innerhalb von Gebäuden oder in Tiefgaragen auszuführen sind.

Parkplätze

Zur Sicherstellung einer Begrünung, Beschattung und zur formalen Gliederung von nicht überdeckten Stellplätzen wurde zusätzlich zu den generellen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben gem. §6 festgelegt, dass zumindest je 5 offenen Kfz-Stellplätzen eine trennende, gestalterische Gliederung z.B. durch eine Grüninsel mit Baumpflanzung erfolgen muss.

Parkplatz Begrünung

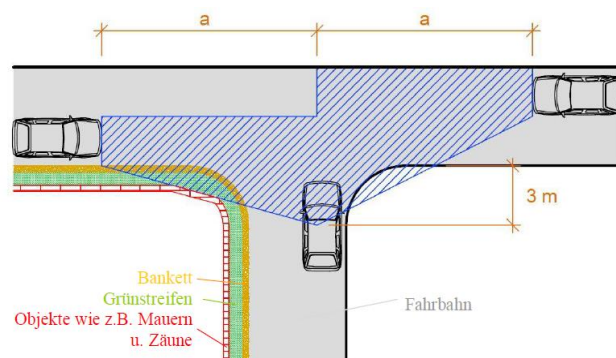
Diesbezüglich wird angemerkt, dass die verpflichtend festgelegten Bepflanzungen entlang der Straßen gem. §6 für die Beurteilung der Stellplatzbegrünung angerechnet werden können.

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

Anmerkung | Information Anfahrtsichtweiten 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 Sichträume definiert, welche jedenfalls freizuhalten sind.

Im Rechtsplan wurde daher ein potenzieller Ausfahrtspunkt festgelegt. Entsprechend der Abbildung und der max. zulässigen km/h wurden die Anfahrtsichtlinien ersichtlich gemacht und entsprechend berücksichtigt (Baugrenzlinien, Bepflanzungen etc.)



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

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage der Bodenbewertung lt. eBod bzw. der großflächigen Eigenflächen im direkten Umfeld des Planungsareals wurde festgelegt, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen ist, wobei insbesondere auf das Verschlechterungsverbot für Nachbargrundstücke hingewiesen wird.

Regenwässer

Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, dem Bau- und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf den Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 – August 2017, Stmk Landesregierung, Abteilung 14 verwiesen.

Im Umfeld des Planungsbereich befinden sich (u.a. aufgrund der bestehenden touristischen Bebauung) bestehende Infrastrukturleitungen (Kanal und Wasser). Die Anbindung an diese sind in Absprache mit der Marktgemeinde und dem zuständigen Abwasser- bzw. Wasserverband durchzuführen.

Kanal und
Wasser

Zu §5 –Bebauung

Der Bebauungsgrad wurde in Abstimmung auf den Gebietscharakter bzw. entsprechend der üblichen Vorgaben für touristische Anlagen im südsteirischen Hügelland festgelegt. Generell soll damit eine Fortsetzung des hohen Durchgrünungsanteil sichergestellt werden.

Bebauungsgrad
und Dichte

Die Dichtefestlegung entspricht ebenfalls den obgenannten Gründen, und es erfolgt daher eine Übernahme gem. der Festlegung im Flächenwidmungsplan.

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bauweise, etc. in Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. Strukturen im Umfeld, sodass eine entsprechende Einbettung in die Bestandsstrukturen sowie das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Bebauungs-
weise

Dementsprechend wurde betreffend der Bauweise eine Fortsetzung der grundsätzlich offenen Bebauung festgelegt.

Die Festlegung der zulässigen Hauptbaukörperausrichtungen bzw. deren Firstrichtung erfolgt zu einem aufgrund der bestehenden Baustruktur und der Zielsetzung diese Fortzuführen bzw. zum anderen aufgrund der Topografie.

Ausrichtung

Dementsprechend erfolgt im unmittelbaren Hofbereich die Festlegung eines größeren Gestaltungsspielraumes.

Zur Sicherstellung einer, der regionstypischen Gebäudestruktur sowie der bestehenden Gebäudestrukturen 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 längliche Gebäudestruktur den traditionellen Bauweisen am besten entspricht und demzufolge weitergeführt werden soll.

Proportionen

Auf Basis der Bestandsbebauung wird neben der Begrenzung durch Baugrenzl原因en auch die maximale Länge von Hauptbaukörper auf 30,0m begrenzt, um eine zu groß dimensionierte Bebauung zu vermeiden bzw. die künftige Bebauung an den Bestand anzupassen.

Um die Hauptbaukörper klar zu definieren, sind An- und Zubauten zulässig, wenn dies gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet (niedriger) ausgeführt werden. Des Weiteren wird zur klaren Abgrenzung des Hauptobjektes festgelegt, dass An- und Zubauten zudem nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden dürfen, sondern ein Versatz aufweisen müssen. Wenn die flächenbündige Fortsetzung, auf Grund des Geländes, unterirdisch erfolgt, und diese somit oberflächlich nicht ersichtlich ist, kann auf einen Versatz verzichtet werden.

An- & Zubauten

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen auch hinsichtlich der Höhe sicherzustellen, wurde - in Anlehnung an die bestehenden Bauten - die maximal zulässige Höhe (Firsthöhe mit Verschneidung des natürlichen Geländes) je Hauptbaukörper festgelegt. Diese Festlegung entspricht dabei die Zielsetzung gem. ÖEK-Festlegung.

Höhe

Zudem wurde i.S. der bestehenden Gebäude definiert, das in Richtung Süden (Hauptansichtsrichtung von der Haupterschließung | Gemeindestraße in Tallage) die Hauptbaukörper maximal zweigeschoßig (Vollgeschoße) in Erscheinung treten dürfen, um auch hinsichtlich der Geschossigkeit eine überdimensionierte Erscheinung zu vermeiden.

Die Sockelzone ist aufgrund dessen, dass sie nur maximal zu 50% aus dem natürlichen Gelände ragt nicht als Vollgeschoß anzusehen, da dies von außen nicht als solches wahrnehmbar ist, sondern nur als Art „Keller“ gem. § 4 Abs. 39 Stmk. BauG. Die Zielsetzung, gem. ÖEK zur Fortführung des Bestandsbaus wird damit gewährleistet.

Formal klar vom Hauptbaukörper abzugrenzende Ergänzungsbauten (vorspringende Sockel, ...) sind zulässig um einen Ausgleich der topografischen Gegebenheiten bzw. eine Nutzbarkeit der zulässigen Geschoße sicherzustellen. *(Anm.: Ohne diese Festlegung wäre i.S.: der Festlegungen bei den Baukörpern im östlichen Bereich (Baufeld 1-3) eine im Vergleich zum Bestand zu niedrige / jeweils im östlichen Bereich der Baukörper max. 1-geschoßige Ausführung möglich)*

Sockelzone

Um diese Sockelbauten zu definieren wird auf die baugesetzlichen Bestimmungen verwiesen und um die Höhenwirkung dieser formal zu minimieren zudem festgelegt, dass Vorpflanzungen bzw. Begrünungsmaßnahmen auszuführen sind.

Um trotz der formalen Baukörpergliederung im östlichen Planungsareal (siehe Baugrenzlinien) eine den Zielsetzungen entsprechende Nutzung zu ermöglichen (touristische Nutzung: durchgängige Innenerschließung jedenfalls erforderlich) wurde festgelegt, dass zwischen den Baufeldern Verbindungsbauten (z.B. Stiegehäuser, ...) zulässig sind.

Verbindungsbauten

Um dennoch die formale Hauptbaukörpergliederung sicherzustellen wurden für diese Bauten klare Festlegungen (Höhe, Versatz zum Hauptbaukörper, vom Hauptbaukörper eine klar abweichende bzw. rückhaltende Fassadengestaltung wie z.B. Glas, ...) getroffen und festgelegt, dass verbindende, durchgängige Balkone / Terrassen nicht zulässig sind, da damit die separate Erscheinung der Hauptbaukörper beeinträchtigt werden würde.

Da im Umgebungsbereich bzw. der bestehenden Hofbebauung 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 Neigung von zumindest 40° zulässig sind.

Dach

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

Ausgenommen von dieser Festlegung sind untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude. (*bis max. 40m²*), etc, wobei reine Foliendächer unzulässig sind, und diese mit Kies oder Begrünung auszuführen sind.

In diesem Sinn wird auch festgelegt, dass sonstige Dachflächen (*nicht Hauptbaukörper | Stellplatzüberdachung, Tiefgaragendach, etc.*) mit einer Fläche von über 40m², zu begrünen (zumindest extensiv) oder mit PV-Anlagen auszustatten 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- oder Solaranlagen

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 bzw. Erdfarbtöne 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 und großflächige Abänderung sind zur Wahrung des natürlichen Geländeverlaufes zu vermeiden.

Gelände-
veränderungen

Daher wurde festgelegt, dass Geländeänderungen über 1,0m in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form auszuführen sind, um künstlich wirkende Geländeänderung zu vermeiden sind.

Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des aktuellen bzw. zukünftigen Geländeverlaufes vorzulegen.

Da sich Stützmauern in einer durchgehenden Fläche nachteilig auf eine sensible Einbindung auswirken. wurde eine Beschränkung der Höhe und durchgängigen Länge für Stützbauwerke festgelegt. Zusätzlich wurde, um kahle – das Landschaftsbild massiv beeinträchtigende – Stützmaueransichten beschränkt und eine Begrünnungsverpflichtung festgelegt. Des Weiteren werden Steinschichtungen in Form von Wasserbausteine ausgeschlossen.

Stützmauern

Um eine Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Durchgrünung und somit Gliederung des Siedlungs- und Straßentraumes sicherzustellen wurden im Planungsareal Grünflächen festgelegt.

Grünflächen

Diese sind grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen, es sind jedoch auch Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächengewässer, Einfriedungen, Wegeinfrastruktur (Fußwege und Sitzmöglichkeiten) und technische Infrastrukturanlagen zulässig, da diese die Begrünung nicht maßgeblich beeinträchtigen.

Da durch dichte Einfriedungen eine massive Zerschneidung der Landschaft gegeben ist, wurde festgelegt, dass ausschließlich licht und luftdurchlässige Zäune sowie Hecken mit einer Höhe von maximal 1,5m zulässig sind.

Einfriedung

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der versiegelten Flächen (gem. §4 Z.18a Stmk. BauG) zur Bauplatzfläche dar.

Boden-
versiegelung

Im Sinne der Fortsetzung des Gebietscharakters wird dieser mit max. 55% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei angemerkt wird, dass die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden können.

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 %

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).

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 bestehende Durchgrünung des Gebietes fortzusetzen wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen, unabhängig der festgelegten Grünzonen, jedenfalls zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und Weiterführung der örtlichen Flora sicherzustellen

Bepflanzung

Im Planungsgebiet wurde in exponierten Bereichen, um eine generelle Grundbepflanzung des Landschaftsraumes sicherzustellen und eine Strukturierung des Areals 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

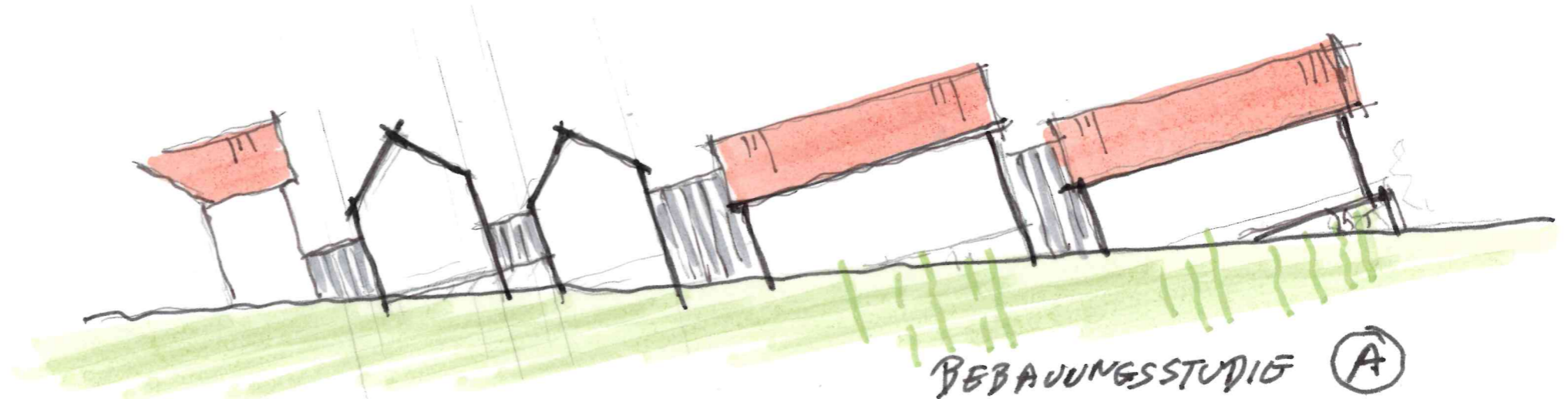
Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Einzel- bzw. Projektbeurteilung 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.

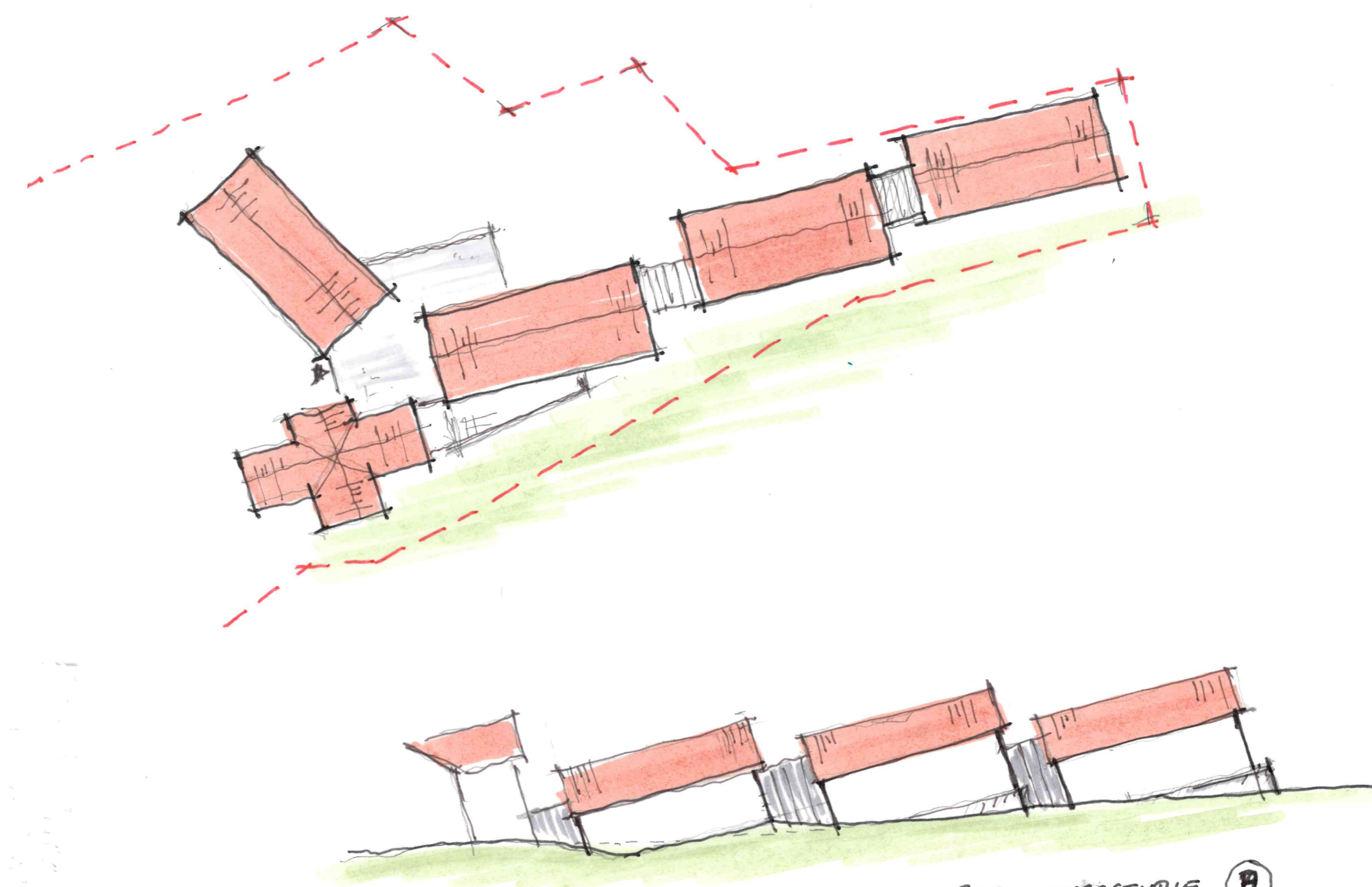
In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung und Gestaltung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann jedoch dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes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

BEILAGEN

- **Bebauungsstudie** | Arch. DI A. Krasser – Dez. 2024
- **Regenwasserbewirtschaftungskonzept**, Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH (GZ: 431925 vom 20/04/2026)
- **Leitungskataster** | Marktgemeinde Gamlitz
- **Lage und Höhenplan** | Vermessung Legat, 8435 Wagna



BEBAUUNGSSTUDIE (A)
1:500



BEBAUUNGSSTUDIE B

1:500

 **andreas** ziviltechniker
architekt **krasser**
st. veiter straÙe 13 • 8045 graz
0316 | 69 47 60-0 • office@arch-krasser.at

Johann Sattler

Sernau 2a
A-8462 Gamlitz

GZ Revision
431925 00

Bearbeiter Datum
Pe / Fis 20.04.2026

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

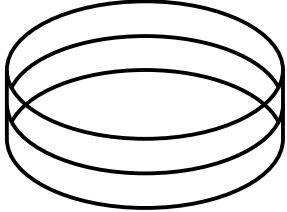
Technischer Bericht

Hotelanlage

Sattlerhof

8462 Gamlitz

Grundstücke Nr. 10 und 24 (Teilflächen)
KG 66173 Sernau

Projekt				
Hotelanlage Sattlerhof 8462 Gamlitz Grundstücke Nr. 10 und 24 (Teilflächen), KG 66173 Sernau				
05				
04				
03				
02				
01				
00	20.04.26	Freigabe	Fis	Pe
VA	-	Vorabzug	-	-
Rev.	Datum	Status	Bearbeitung	Prüfung
Auftragnehmer  INSITU [®] insitu.at			Auftraggeber Johann Sattler Sernau 2a A-8462 Gamlitz	
Inhalt <h2 style="text-align: center;">Regenwasserbewirtschaftungskonzept</h2> <h3 style="text-align: center;">Technischer Bericht</h3>				
GZ	431925		Seiten	Rev.
File	TB431925-00_Hotel Sattlerhof, 8462 Gamlitz_RWBK		44	00

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Unterlagen	4
2.1	Projektunterlagen.....	4
2.2	Normen und Richtlinien.....	4
3	Anlageverhältnisse	5
4	Gefährdungspotentiale	8
4.1	Hangwasser.....	8
4.2	Hochwasser.....	9
4.3	Grundwasser.....	9
4.4	Hangrutschung.....	10
5	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	11
5.1	Allgemeines.....	11
5.2	Rückhalt am eigenen Grund.....	11
5.3	Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund.....	11
5.4	Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstücks.....	13
5.5	Ableitung in eine Vorflut.....	14
5.6	Vorgeschlagenes Entwässerungskonzept.....	15
5.7	Mögliche Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen.....	18
6	Zusammenfassung	19

Beilagen

Beilage 1	Bebauungsstudie
Beilage 2	Niederschlagsdaten – Gitterpunkt 5964
Beilage 3	Fließgewässer im Projektgebiet
Beilage 4	Naturgefahren, Geländedaten, WIS
Beilage 5	Bodenform / Bodentyp
Beilage 6	Lageplan – Schema Entwässerungsmaßnahmen
Beilage 7	Vorbemessung der Retentionsanlagen

1 Einleitung

Teilflächen der Grundstücke Nr. 10 und 24 der KG 66173 Sernau im Gemeindegebiet von 8462 Gamlitz sollen tlw. umgewidmet und mit einer Hotelanlage bebaut werden.

Unser Büro wurde beauftragt, für das Projekt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept auszuarbeiten.

2 Unterlagen

2.1 Projektunterlagen

- [1] rhp-zt GmbH, 8452 Großklein:
Hotelanlage Sattlerhof; Bebauungsstudie – Lageplan, Grundrisse, Schnitt;
M 1:250; 03.03.2026
- [2] INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz:
Erweiterung Hotel Sattlerhof, 8462 Gamlitz; Geotechnisches Gutachten;
GZ 431925; 11.06.2025
- [3] GIS Land Steiermark, www.gis.stmk.gv.at/:
Planung und Kataster; Höhen- und Reliefkarte; Gewässer und Wasser-
informationen; Erhebung 04.2026
- [4] Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (BMLUK), 1010 Wien:
eHYD, www.ehyd.gv.at/; Hydrographischer Dienst Österreich;
Bemessungsniederschlag für Thannhausen / Gitterpunkt 5964
- [5] Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum (BFW), 1131 Wien:
eBOD, www.bodenkarte.at/; Erhebung 04.2026
- [6] Bundesministerium für Landwirtschaft, Region und Tourismus, 1010 Wien:
eHORA, www.hora.gv.at/; Erhebung 04.2026

2.2 Normen und Richtlinien

- [7] Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 14, 8010 Graz:
Leitlinie zur Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts;
02.2013
- [8] ÖNORM B 2506-1: Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von
Dachflächen und befestigten Flächen – Anwendung, hydraulische
Bemessung, Bau und Betrieb; 2013-08-01
- [9] ÖNORM B 2506-2: Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von
Dachflächen und befestigten – Qualitative Anforderungen an das zu
versickernde Regenwasser, Bemessung, Bau und Betrieb von
Reinigungsanlagen; 2012-11-15

- [10] Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband, 1010 Wien:
ÖWAV-Regelblatt 45, Oberflächenentwässerung durch Versickerung in
den Untergrund; 2025
- [11] Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband, 1010 Wien:
ÖWAV-Regelblatt 35, Einleitung von Niederschlagswasser in Ober-
flächengewässer; 2019
- [12] DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138:
Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder-
schlagswasser; 2005
- [13] Land Steiermark: Leitfaden für die Oberflächenentwässerung, Version 2.1;
2017-08

3 Anlageverhältnisse

Das Projektgebiet bzw. das gegenständliche Areal (Teilflächen der Grundstücke Nr. 10 und 24; KG 66173 Sernau) befindet sich östlich des bestehenden „Sattlerhofes“ in 8462 Gamlitz im Bezirk Leibnitz, ca. 1,2 km südwestlich des Ortszentrums von Gamlitz (Abbildung 1).

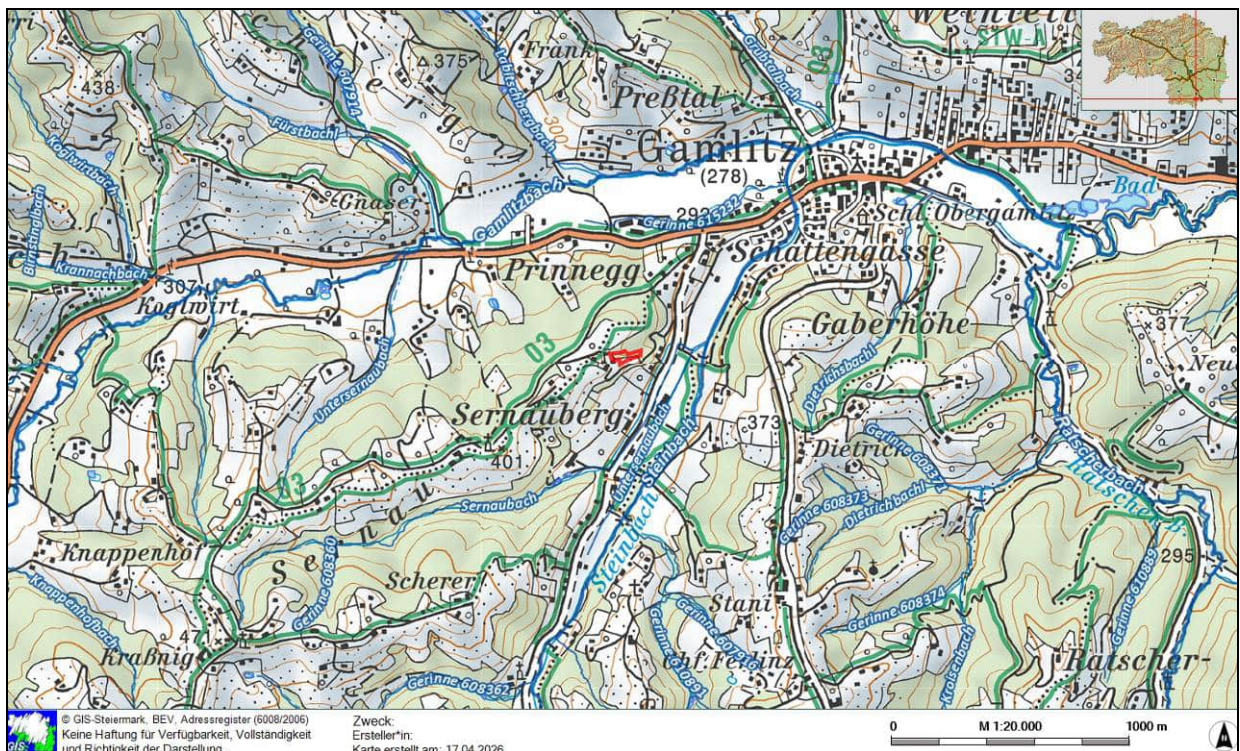


Abbildung 1 Lage des Projektgebiets (GIS-Steiermark, 2026; [3])

Das Areal ist bis auf eine Holzscheune, welche im Zuge des geplanten Neubaus abgebrochen werden soll, unbebaut und großteils bewaldet. Das Projektgebiet befindet sich auf einem in Richtung West-Ost verlaufenden Hangrücken, dessen

Geländeoberfläche von Westen (ca. Kote 354 müA) in Richtung Osten auf eine geodätische Höhe von etwa 341 müA fällt. In Richtung Norden fällt das Gelände steil bis auf eine Kote von rund 336 müA ab (Beilage 4).

Die Zufahrt erfolgt derzeit über den westseitig angrenzenden „Sattlerhof“. Die umliegenden Parzellen sind bewaldet oder werden landwirtschaftlich für den Weinanbau genutzt (Abbildung 2).

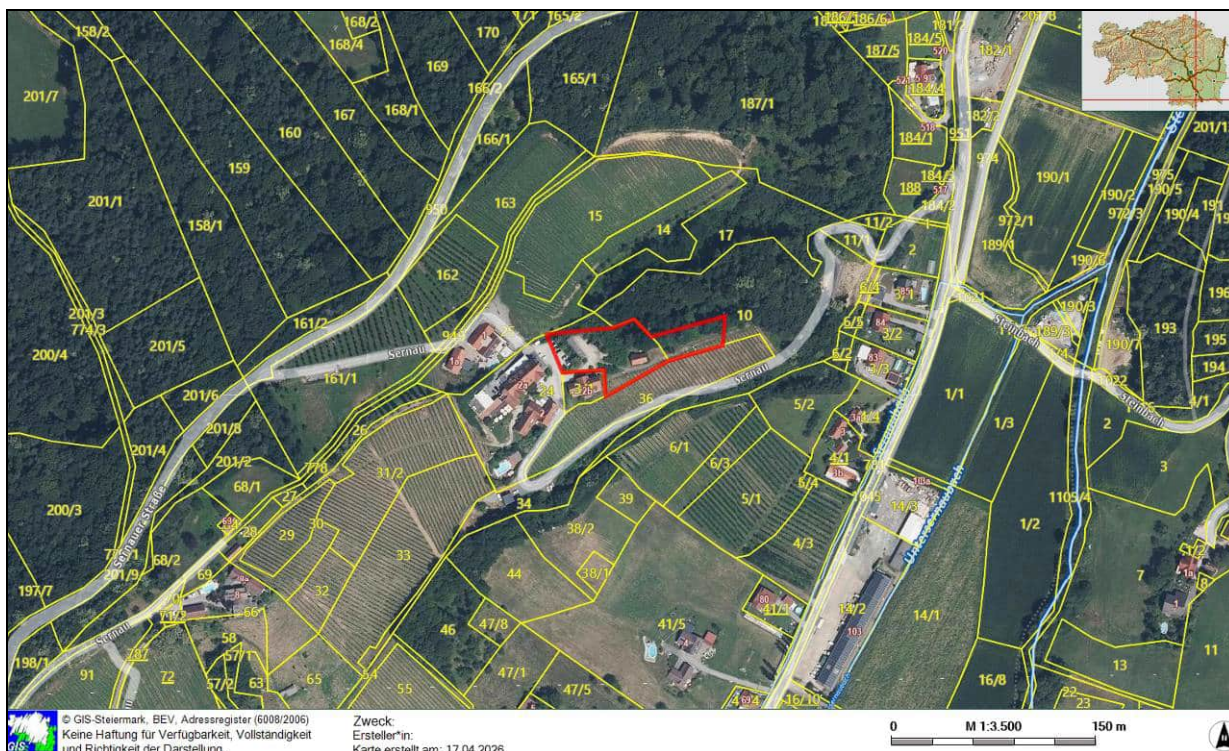


Abbildung 2 Katasterplan im Projektgebiet (GIS-Steiermark, 2026; [3])

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen [1] soll das Planungsareal mit einer Fläche von ca. 4.000 m² tlw. umgewidmet und mit einer Hotelanlage bebaut werden. Gemäß Flächenwidmungsplan weisen die umliegenden Grundstücke eine Bebauungsdichte zwischen 0,2 bis 0,4 auf (Abbildung 3).

4 Gefährdungspotentiale

4.1 Hangwasser

Entsprechend der Fließpfadkarte [3] (Abbildung 4), welche Informationen über die theoretischen Fließpfade auf Basis einer Geländeanalyse darstellt, fließen innerhalb des gegenständlichen Areals konzentrierte Oberflächenwässer eines kleinen Einzugsgebietes in Richtung Nordosten ab (Fließpfade mit einem Einzugsgebiet < 1 ha). Talseitig des Projektgebiets vereinen sich die Hangwässer der umliegenden Geländeoberfläche (Einzugsgebiet) zu einem größeren Fließpfad, welcher in den Sernaubach mündet.

Nördlich des Projektareals befindet sich ein Graben, wobei die Fließpfade entlang des Grabens ins Tal verlaufen und in den Sernaubach münden.



Abbildung 4 Fließpfade im Bereich des Projektgebiets (GIS-Steiermark, 2026; [3])

In einer Entfernung von ca. 140 m in südöstliche Richtung verläuft der Sernaubach (Einzugsgebiet Gewässer < 10 km²; Gewässerbaum: Sernaubach (1) – Steinbach (24) – Gamlitzbach – Ewitschbach – Mur), welcher im gegenständlichen Bereich etwa von Südwesten nach Nordosten fließt und als Vorfluter für die gegenwärtig abfließenden Oberflächenwässer dient (Beilage 4). Etwa 50 m östlich bzw. parallel zum Sernaubach verläuft der Untersernaubach (Einzugsgebiet Gewässer < 10 km²; Gewässerbaum: Untersernaubach – Sernaubach (1) – Steinbach (24) – Gamlitzbach – Ewitschbach – Mur), welcher etwa 220 m östlich des gegenständlichen Areals in den Sernaubach mündet. Der Sernaubach

mündet schließlich ca. 300 m östlich in den Steinbach (Einzugsgebiet Gewässer 10 bis 100 km²; Gewässerbaum: Steinbach (24) - Gamlitzbach - Ewitschbach - Mur).

Grundsätzlich ist gegenüber den derzeitigen Verhältnissen mit einer Verringerung der Fließpfade im Zuge einer Bebauung zu rechnen.

Auf Grundlage der Darstellung in der Fließpfadkarte sowie der Beobachtungen im Zuge der Geländebegehung und der topographischen Situation ist mit einer Gefährdung durch Hang- bzw. Hinterlandwässer nicht zu rechnen.

4.2 Hochwasser

Das Projektgebiet befindet sich auf einem in Richtung West-Ost verlaufenden Hangrücken, dessen Geländeoberfläche von Westen (ca. Kote 354 müA) in Richtung Osten auf eine geodätische Höhe von etwa 341 müA fällt. In Richtung Norden fällt das Gelände steil bis auf eine Kote von rund 336 müA ab.

Südöstlich des Areals im Talboden in einem Abstand von ca. 140 m, 200 m und 280 m verlaufen der Sernaubach, der Untersernaubach und der Steinbach. Die Bachsohlen liegen im gegenständlichen Grundstücksbereich zwischen etwa Kote 291,0 müA (Sernaubach), Kote 289,5 müA (Untersernaubach) und Kote 288,0 müA (Steinbach).

Entsprechend [3] und [6] liegt das gegenständliche Areal außerhalb von Hochwasserabflussbereichen HQ30, HQ100 und HQ300.

Auf Grundlage der Darstellung in der Fließpfadkarte sowie der Beobachtungen im Zuge der Geländebegehung und der topografischen Situation kann eine Gefährdung durch Hochwasser bzw. Starkregenabflüsse ausgeschlossen werden.

4.3 Grundwasser

Entsprechend [3] und [4] sind im unmittelbaren Nahbereich zum Projektgebiet keine Grundwassermessstellen vorhanden bzw. keine entsprechenden Messergebnisse verfügbar. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Vorflutern ist zu erwarten, dass der Grundwasserstand des lokal begrenzten Grundwasserkörpers im Talboden grundsätzlich mit den Pegeln der Vorfluter korreliert. Demnach haben die Vorfluter im Nahbereich des untersuchten Areals einen wesentlichen Einfluss auf die hydrogeologischen Verhältnisse des vorflutbegleitenden Geländes innerhalb des Projektgebiets.

Durch die Wechsellagerung und die laterale Verzahnung der Sedimente ist lokal ein Wechsel von gering bis sehr gering durchlässigen Schichten, sowohl in vertikaler als auch horizontaler Richtung, zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit der anstehenden Feinsedimente (Urler Sand-Blockschutt und Steirischer Schlier) fließen Niederschlagswässer oberflächennah ab.

Im Zusammenhang mit Niederschlagsereignissen muss in höher durchlässigen Bodenzonen mit dem Auftreten von lokalen Schichtwässern in strähniger Form bzw. "hängenden" Grundwässern gerechnet werden.

Das Projektgebiet befindet sich auf einem in Richtung West-Ost verlaufenden Hangrücken, dessen Geländeoberfläche von Westen (ca. Kote 354 müA) in Richtung Osten auf eine geodätische Höhe von etwa 341 müA fällt. In Richtung Norden fällt das Gelände steil bis auf eine Kote von rund 336 müA ab. Der Talboden im Süden mit dem lokal begrenzten Grundwasserkörper liegt ca. auf Kote 288 müA (Steinbach).

Eine Gefährdung durch Grundwasser kann auf Grundlage der vorliegenden Informationen und der topografischen Verhältnisse ausgeschlossen werden.

4.4 Hangrutschung

Aufgrund der Geländeform und der Geländeneigung zwischen ca. 15° bis 30° sowie in Teilbereichen zwischen ca. 35° bis 45° können Hangrutschungen im Projektgebiet im Zusammenhang mit Starkregenereignissen und der Überlastung von Entwässerungssystemen nicht ausgeschlossen werden.

Etwa 80 m von der südlichen Grundstücksgrenze und etwa 260 m von der südwestlichen Grenze entfernt sind in der Vergangenheit Rutschungen aufgetreten, welche gem. [3] ausgebaut bzw. saniert wurden (Abbildung 5).

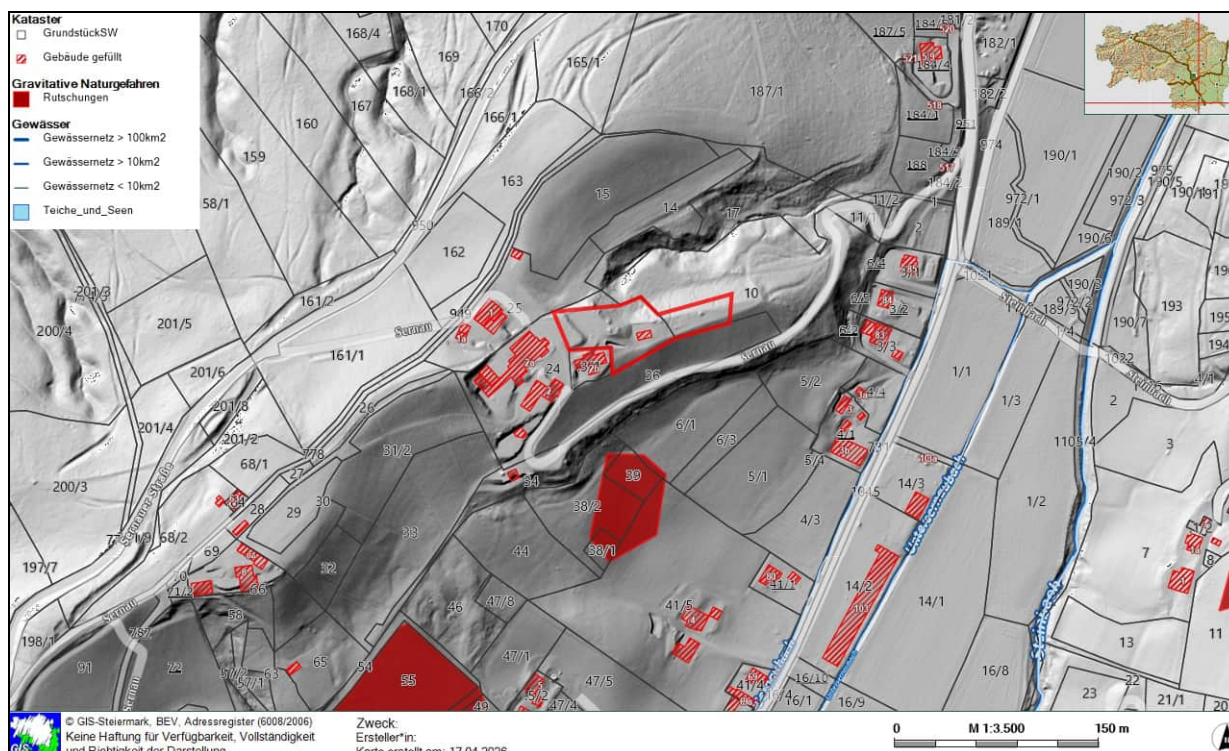


Abbildung 5 Geländeerelief im Bereich des Projektgebiets mit eingetragenen Rutschungen (GIS-Steiermark, 2026; [3])

Eine Gefährdung durch Hangrutschung kann auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht ausgeschlossen werden.

5 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

5.1 Allgemeines

In der Leitlinie zur Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts [7] bzw. im Leitfaden für Oberflächenentwässerung [13] werden unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen nachfolgende Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung vorgesehen:

- Rückhalt am eigenen Grund
- Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund
- Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstücks
- Ableitung in eine Vorflut

Im Rahmen des gegenständlichen Konzeptes werden diese Möglichkeiten unter Berücksichtigung der erhobenen Gefährdungen beurteilt und daraus ein Lösungsvorschlag ausgearbeitet.

5.2 Rückhalt am eigenen Grund

Gegenwärtig weist die Geländeoberfläche mehrheitlich eine starke bis geringe Geländeneigung auf. Im Zuge der Bebauung des Areals sind voraussichtlich markante Geländemodellierungen (z.B. Böschungen im Zusammenhang von Terrassierungen) zu erwarten.

Für die Grünflächen wird daher ein Rückhalt am eigenen Grund vorgeschlagen.

Für die Dachflächen und die Verkehrsflächen ist ein Rückhalt am eigenen Grund nur sehr eingeschränkt möglich.

5.3 Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund

In der Bodenkarte eBOD [5] wird für den Bereich des gegenständlichen Projektgebiets bzw. der umliegenden Areale eine „hohe“ bis „geringe“ Durchlässigkeit des Untergrundes angegeben (Abbildung 6). Entsprechend der Bodenkarte ist entlang der Vorfluter im Talboden mit einer „hohen“ Durchlässigkeit zu rechnen, wobei der relevante Versickerungsbereich gemäß [13] bei Durchlässigkeiten zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt.

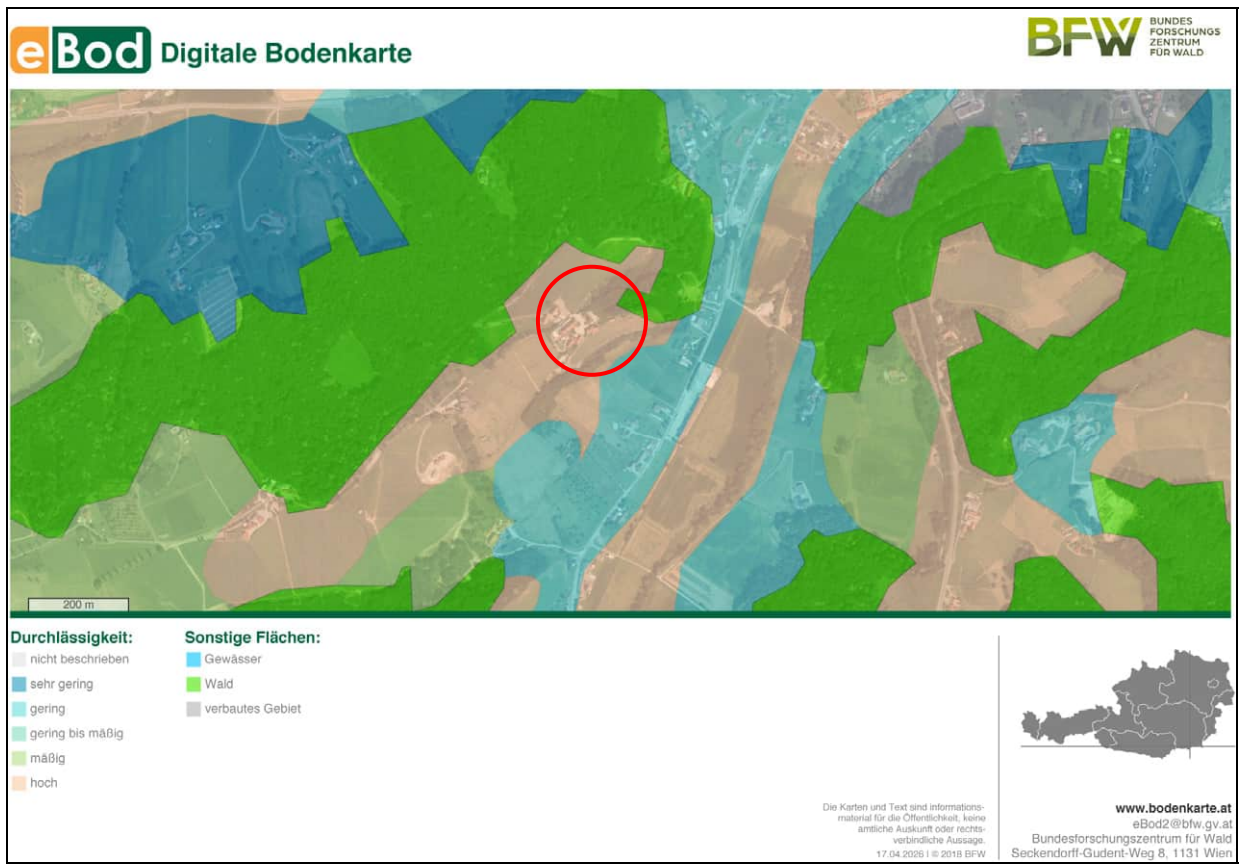


Abbildung 6 Durchlässigkeit des Untergrundes (BFW, 2026; [5])

Als Bodentypen werden im Bereich des Projektgebiets bzw. der umliegenden Areale „Braunerde“, „Gley“ und „untypischer Boden“ angegeben (Abbildung 7). Diese Bodentypen weisen zumindest einen Bodenhorizont auf, über dem sich Tagwasser (Niederschlagswasser) staut. Dies kann zu einer zeitweiligen Ver-nässung des Bodens und zu oberflächennahen Abflüssen führen, da das Niederschlagswasser nicht oder nicht ausreichend versickern kann (Beilage 5).

Auf Grundlage der projektspezifischen Erkundung [3] kann der Durchlässigkeits-beiwert k für das oberflächennahe verwitterte Neogen zwischen etwa $1 \cdot 10^{-6}$ m/s und $1 \cdot 10^{-7}$ m/s abgeschätzt werden. Die Sedimente weisen demnach mehrheitlich eine „sehr geringe bis geringe“ Sickerfähigkeit auf. Das unterlagernde un-verwitterte Neogen bildet den Wasserstauer und wurde nicht erkundet [3].

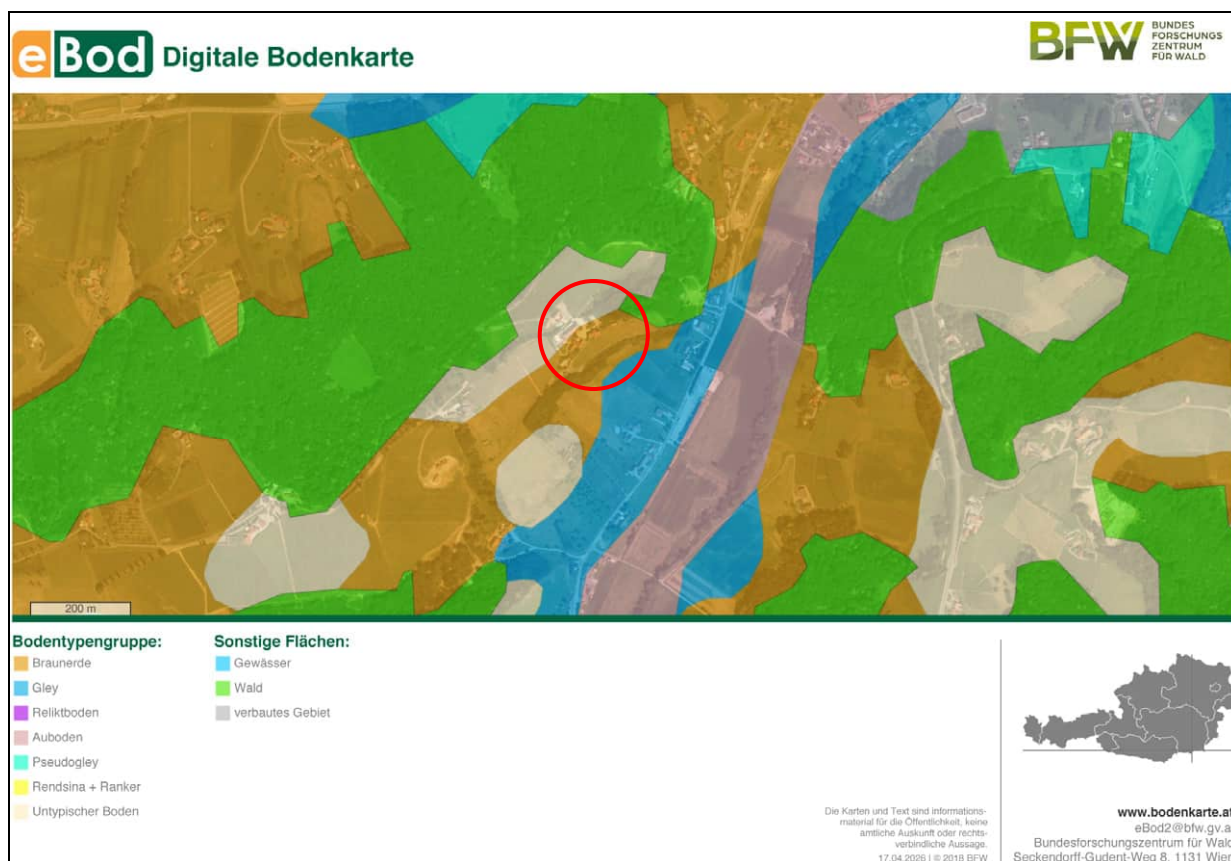


Abbildung 7 Bodentypen (BFW, 2026; [5])

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen im Hinblick auf die zu erwartende Durchlässigkeit [2] ist eine Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund nur eingeschränkt möglich.

5.4 Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstücks

Unmittelbar außerhalb des Projektgebiets ist, mit Ausnahme des Talbodens, entsprechend Abbildung 6 und 7 mit denselben Untergrundverhältnissen wie am gegenständlichen Areal zu rechnen. Eine Versickerung/Verrieselung ist daher auch außerhalb des eigenen Grundstücks nur eingeschränkt möglich.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen im Hinblick auf die zu erwartende Durchlässigkeit in der Umgebung des Projektgebiets ist eine Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstücks eingeschränkt möglich.

5.5 Ableitung in eine Vorflut

In der unmittelbaren Umgebung zum Projektgebiet existieren mehrere Vorfluter als Zubringer zur Mur (Abbildung 8). Der Sernaubach im Südosten (Gewässerbaum: Sernaubach (1) – Steinbach (24) – Gamlitzbach – Ewitschbach – Mur), verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m bezogen auf die südöstliche Grundstücksgrenze.

Gemäß Abbildung 4 und 8 (Fließpfadkarte) fungiert der Sernaubach bereits im IST-Zustand als Vorfluter und liegt bezogen auf das umliegende Gelände im Talboden ca. auf Kote 291 müA. Die Fließrichtung des Bachs ist im Projektgebiet etwa von Südwesten nach Nordosten gerichtet.

Nördlich des Projektareals befindet sich ein Graben, wobei die Fließpfade entlang des Grabens ins Tal verlaufen und in den Sernaubach münden (Beilage 4).

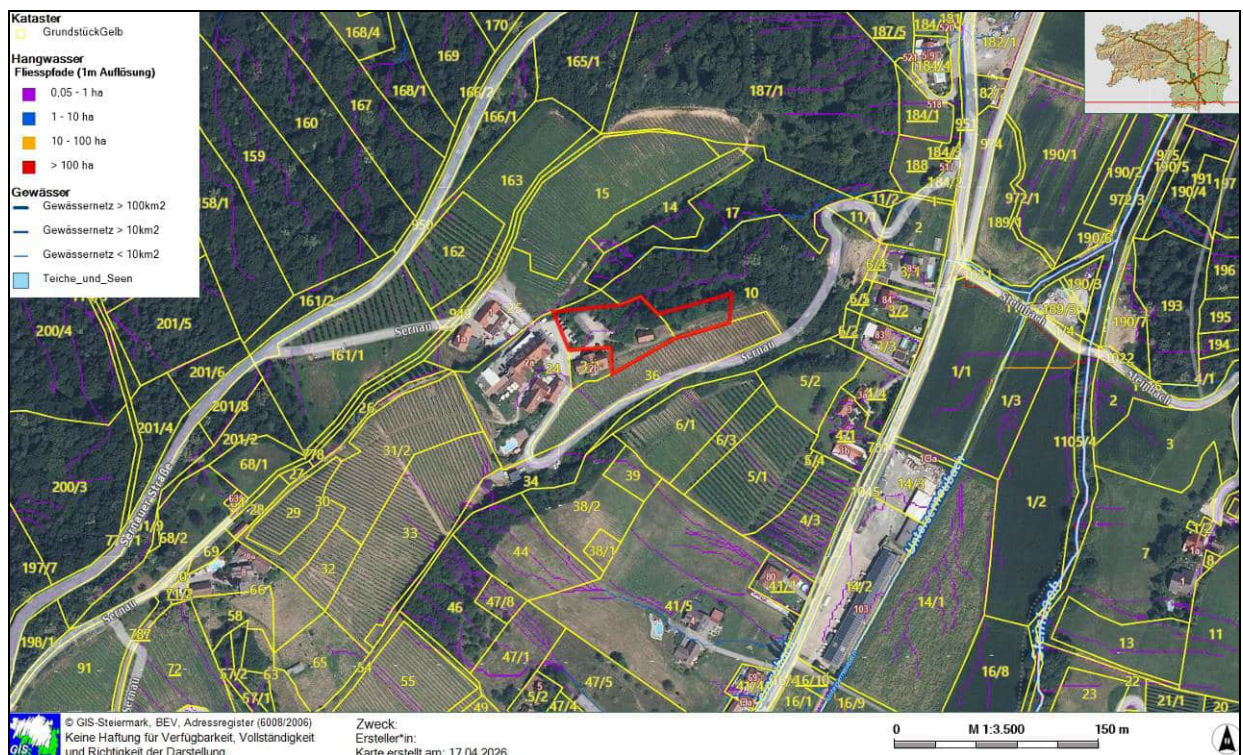


Abbildung 8 Fließgewässer und Fließpfade im Bereich des Projektgebiets (GIS-Steiermark, 2026; [3])

Da bereits im Bestand sämtliche Oberflächenwässer aus dem Projektgebiet entsprechend der Fließpfadkarte (Abbildung 8) an der Geländeoberfläche über den nördlich befindlichen Graben in den Sernaubach gelangen und es teilweise zu Überflutungen von Flächen außerhalb des Gewässers bzw. der Vorfluter kommen kann, darf eine zusätzliche Einleitung nur dann erfolgen, wenn durch den zusätzlichen Abfluss keine tatsächlich fühl- und wahrnehmbaren Beeinträchtigungen auftreten oder der zusätzliche Abfluss vollständig zurückgehalten wird.

Im vorliegenden Fall werden die bisher ungedrosselt abfließenden Oberflächenwässer des gegenständlichen Projektgebiets durch entsprechende Retentionsmaßnahmen bis zum Bemessungsereignis vollständig zurückgehalten bzw. gedrosselt in den Graben bzw. den Sernaubach eingeleitet. Dadurch treten keine tatsächlich fühl- und wahrnehmbaren Beeinträchtigungen auf und wird im Überlastfall eine deutlich geringere Wassermenge gegenüber dem ursprünglichen Bestand in den Sernaubach bzw. die Vorfluter eingeleitet, da das Einzugsgebiet durch die geplanten Maßnahmen verringert wird.

Auf Grundlage der vorliegenden Randbedingungen wird daher vorgeschlagen, die auf den künftigen Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer zu retentieren und gedrosselt in die bestehenden Vorfluter (Sernaubach) einzuleiten [2].

Die Drosselung hat dabei so zu erfolgen, dass trotz Befestigung von Flächen künftig bei einem Niederschlagsereignis nicht mehr Oberflächenwasser in den Vorfluter eingeleitet wird als derzeit.

5.6 Vorgeschlagenes Entwässerungskonzept

Nach Prüfung der gemäß Leitlinie zur Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts [7] möglichen Oberflächenentwässerungsverfahren werden für die geplante Bebauung Retentionsanlagen mit gedrosselter Ableitung in den Sernaubach vorgeschlagen. Hierfür sind in der Planungsphase entsprechende Platzreserven für die Retentions- bzw. Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.

5.6.1 IST-Situation

Das Areal ist bis auf eine Holzscheune, welche im Zuge des geplanten Neubaus abgebrochen werden soll, unbebaut und großteils bewaldet. Das Projektgebiet befindet sich auf einem in Richtung West-Ost verlaufenden Hangrücken, dessen Geländeoberfläche von Westen (ca. Kote 354 müA) in Richtung Osten auf eine geodätische Höhe von etwa 341 müA fällt. In Richtung Norden fällt das Gelände steil bis auf eine Kote von rund 336 müA ab.

Die anfallenden Niederschlagswässer versickern in geringem Maße in den oberflächennahen Schichten (Oberboden) bzw. fließen bei Sättigung dieser Schicht an der Geländeoberfläche in Richtung Norden in den Graben ab, wobei die Wässer über den Graben in den Sernaubach gelangen (Abbildung 8).

Unter der Annahme, dass das zur Bebauung vorgesehene Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m² bei Starkregen (gesättigte Bodenzone) in Richtung Norden und in weiterer Folge in den Vorfluter (Sernaubach) entwässert, kann auf Grundlage des in [8] angegebenen Abflussbeiwerts a_n für Grünland und steil geneigtes Gelände (Bergland) von 0,30 nachfolgende Beitragsfläche ermittelt werden (Tabelle 1).

Tabelle 1 IST-Zustand - Beitragsfläche

Flächentyp / Oberfläche	Fläche [m ²]	Abflussbeiwert a _n [-]	wirksame Fläche [m ²]
Projektgebiet bebaubar / Wiese bzw. Wald	4.000	0,30	1.200

Anhand des Bemessungsniederschlags (Regenreihe) für den Gitterpunkt 5964 [4] und unter der Voraussetzung, dass derzeit kein Retentionsvolumen am Grundstück vorhanden ist, kann der Abfluss Q im IST-Zustand ermittelt werden. In der Tabelle 2 sind die Werte für ein Starkregeneignis mit einer Dauer von 15 min und einer Wiederkehrzeit T von 1 Jahr unter Zugrundelegung der o.a. wirksamen Fläche angegeben.

Tabelle 2 Werte für den Abfluss Q im IST-Zustand (ohne Retention)

Dauerstufe D [min]	Wiederkehrzeit T [Jahre]	Bemessungsniederschlag [l/m ²]	wirksame Fläche [m ²]	Abfluss Q [l/s]
15	1	15,1	1.200	20,1

Unter der sehr ungünstigen Annahme, dass keine Verzögerung des Niederschlagsabflusses und keine Zwischenspeicherung (Retention) der Wässer erfolgt, muss somit davon ausgegangen werden, dass im IST-Zustand im Falle von Starkniederschlägen ein Abfluss von > 20 l/s auftreten kann.

Unter der realistischen Annahme, dass eine Abflussverzögerung eintritt, kann die maximale Abflussmenge im IST-Zustand bei Starkniederschlägen mit ungefähr Q = 15 l/s abgeschätzt werden. Es ist demnach davon auszugehen, dass diese Wassermenge derzeit bei Starkniederschlägen über den Graben im Norden in den Sernaubach gelangt.

Bei einer zukünftigen Bebauung ist der gesamte Abfluss des Projektareals aus dem Bereich der Gebäude und der Verkehrsflächen in den Vorfluter daher auf **15 l/s** zu drosseln.

5.6.2 Bemessungsgrundlagen

Die Vorbemessung der erforderlichen Retentionsanlagen erfolgt entsprechend den gültigen Normen ([8],[9]) und den ÖWAV-Regelblättern ([10],[11]) wobei der Berechnung eine vom Hydrografischen Dienst Österreich veröffentlichte Regenreihe mit einer Jährlichkeit von 1 in 10 (Wiederkehrzeit 10) für ländliche Gebiete für den Gitterpunkt 5964 [4] zugrunde gelegt wird. Für die Vordimensionierung der Retentionsanlagen wird der Regenwasserabfluss mit insgesamt 15 l/s für das gesamte Projektareal angesetzt.

Auf Grundlage der zu erwartenden Untergrundverhältnisse kann festgestellt werden, dass die Bodenschichten aufgrund der sehr geringen bis geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung/Verrieselung weitgehend nur ober-

flächennah geeignet sind. Der Durchlässigkeitsbeiwert k der verwitterten neogenen Sedimente kann entsprechend den vorliegenden Informationen [3] mit $5 \cdot 10^{-7}$ m/s abgeschätzt werden [2].

Auf Basis der vorliegenden Angaben sind für die Berechnung der auftretenden Niederschlagswässer und die Vorbemessung der Retentionsanlagen (Flächentyp F1 und F3 gem. [10]) die in den nachfolgenden Tabellen 3 und 4 angegebenen Flächen heranzuziehen. Die in den Tabellen enthaltenen Abflussbeiwerte a_n wurden entsprechend ÖN B 2506-1 [8] auf der sicheren Seite liegend gewählt.

Tabelle 3 Flächen zur Vorbemessung der Retentionsanlage für den Gebäudekomplex (RA-G)

Flächen (Oberflächen)	Flächentyp [-]	Fläche [m²]	Dichte [-]	Abflussbeiwert a_n [-]	wirksame Fläche [m²]
Gebäude (hart gedeckt)	F1	1.950	0,75	1,00	1.950

Gemäß obenstehender Tabelle 3 beträgt die abflusswirksame Fläche für die Vordimensionierung der Retentionsanlage für den Gebäudekomplex (RA-G) ca. 1.950,0 m².

Tabelle 4 Flächen zur Vorbemessung der Retentionsanlage für die Zufahrtsstraße (RA-S)

Flächen (Oberflächen)	Flächentyp [-]	Fläche [m²]	Dichte [-]	Abflussbeiwert a_n [-]	wirksame Fläche [m²]
Zufahrtsstraße (Asphalt)	F3	1.500	0,75	0,90	1.350

Gemäß obenstehender Tabelle 4 beträgt die abflusswirksame Fläche für die Vordimensionierung der Retentionsanlage für die Zufahrtsstraße (RA-S) etwa 1.350 m².

5.6.3 Vorbemessung der Retentionsanlagen

Die Vorbemessung ergibt die nachstehend angegebenen Mindestabmessungen für den Retentionsraum. Details zur Dimensionierung können dem Berechnungsblatt in der Beilage 7 entnommen werden.

Für die Verbringung der anfallenden Niederschlagswässer aus den Dachflächen des Gebäudekomplexes (Flächentyp F1) und der Wässer aus der Zufahrt (Flächentyp F3) ist der erforderliche Retentionsraum mit dem maßgebenden Regenereignis unter den vorliegenden Randbedingungen in der nachstehenden Tabelle 5 angegeben.

Tabelle 5 Erforderlicher Retentionsraum Gesamt (Gebäudekomplex und Zufahrt) RA

Retentionsanlage (Gebäudekomplex und Zufahrt)	Erforderliches Retentionsvolumen [m³]	Maximaler Drosselabfluss [l/s]	Maßgebendes Regenereignis	
			Dauer	[l/m²]
RA (RA-G & RA-S)	117,7	15,0	45 Minuten	42,0

Die Retentionsanlage muss demnach ein Retentionsvolumen von mind. 118 m³ aufweisen, wobei die bestehende Anlage im Nordwesten des Projektareals mit einem Fassungsvermögen von ca. 80 m³ genutzt und adaptiert werden soll. Aus dieser Anlage (ehemals Kläranlage) wurden bereits Wässer gedrosselt in den nördlichen Graben abgeleitet.

Der Drosselabfluss erfolgt in den bestehenden Graben im Norden und in weiterer Folge in den Sernaubach, wobei die bestehende Ableitung verwendet werden soll. Die Ableitung muss auf eine max. Menge von 15 l/s gedrosselt werden.

Details zu den Nachweisen gemäß ÖWAV-Regelblatt für die Regenreihen mit einer Jährlichkeit von 10 enthält die Beilage 7.

5.7 Mögliche Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen

Nachfolgend werden entsprechend [7] die möglichen Auswirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Abfluss des Oberflächenwassers einschließlich Fließgewässer und das Grundwasser dargestellt.

5.7.1 Hangwasser

Da die Niederschlagswässer der Dach- und Verkehrsflächen mittels Retentionsanlage und Drosselabfluss in den Vorfluter eingeleitet werden, ist grundsätzlich gegenüber den derzeitigen Verhältnissen mit einer Verringerung der Fließpfade im Zuge einer Bebauung zu rechnen.

Es kann festgestellt werden, dass durch das vorgeschlagene Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit keiner Verschlechterung der Hangwassersituation zu rechnen ist.

5.7.2 Hochwasser

Das vorgeschlagene Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht eine Retention und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter vor.

Durch die gedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer ist mit keiner Verschlechterung der Hochwassersituation zu rechnen.

5.7.3 Grundwasser

Das vorgeschlagene Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Niederschlagswässer der Dach- und Verkehrsflächen grundsätzlich eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter vor.

Bei Ausführung der Retentionsanlage nach dem Stand der Technik, kann eine Verschlechterung der Grundwassersituation ausgeschlossen werden.

5.7.4 Hangrutschungen

Das vorgeschlagene Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Niederschlagswässer der Dach- und Verkehrsflächen grundsätzlich eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter vor.

Bei Ausführung der Retentionsanlage nach dem Stand der Technik, kann eine Gefährdung durch Hangrutschungen ausgeschlossen werden.

6 Zusammenfassung

Das vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept enthält die Konzeption und die Vorbemessung der Anlagen zur Verbringung der Niederschlagswässer für die geplante Hotelanlage auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 10 und 24 der KG 66173 Sernau im Gemeindegebiet von 8462 Gamlitz. Das Projektareal mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m², ist tlw. bebaut und gegenwärtig bewaldet.

Auf Grundlage der zu erwartenden Untergrundverhältnisse kann festgestellt werden, dass die Bodenschichten aufgrund der sehr geringen bis geringen Durchlässigkeit und der Gefahr von Rutschungen für eine Versickerung/Verrieselung nur eingeschränkt geeignet sind.

Das vorgeschlagene Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht auf Grundlage der vorliegenden Randbedingungen vor, die auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer zu retentieren und gedrosselt über den nördlichen Graben in den Vorfluter (Sernaubach) einzuleiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich keine Verschlechterung der bestehenden Situation bewirken.



INSITU GEOTECHNIK ZT GMBH
LESNIK ■ PESCHV ■ SCHULLER
Detriehsplatz 18/19, 8010 Graz, Austria
T +43 316 24050 30, F +43 316 225312-15
office@insitu.at, www.insitu.at

gez. Dr. Gerd Peschl

Beilagen

Beilage 1	Bebauungsstudie
Beilage 2	Niederschlagsdaten – Gitterpunkt 5964
Beilage 3	Fließgewässer im Projektgebiet
Beilage 4	Naturgefahren, Geländedaten, WIS
Beilage 5	Bodenform / Bodentyp
Beilage 6	Lageplan – Schema Entwässerungsmaßnahmen
Beilage 7	Vorbemessung der Retentionsanlagen

Beilage 1

Bebauungsstudie

rhp-zt GmbH



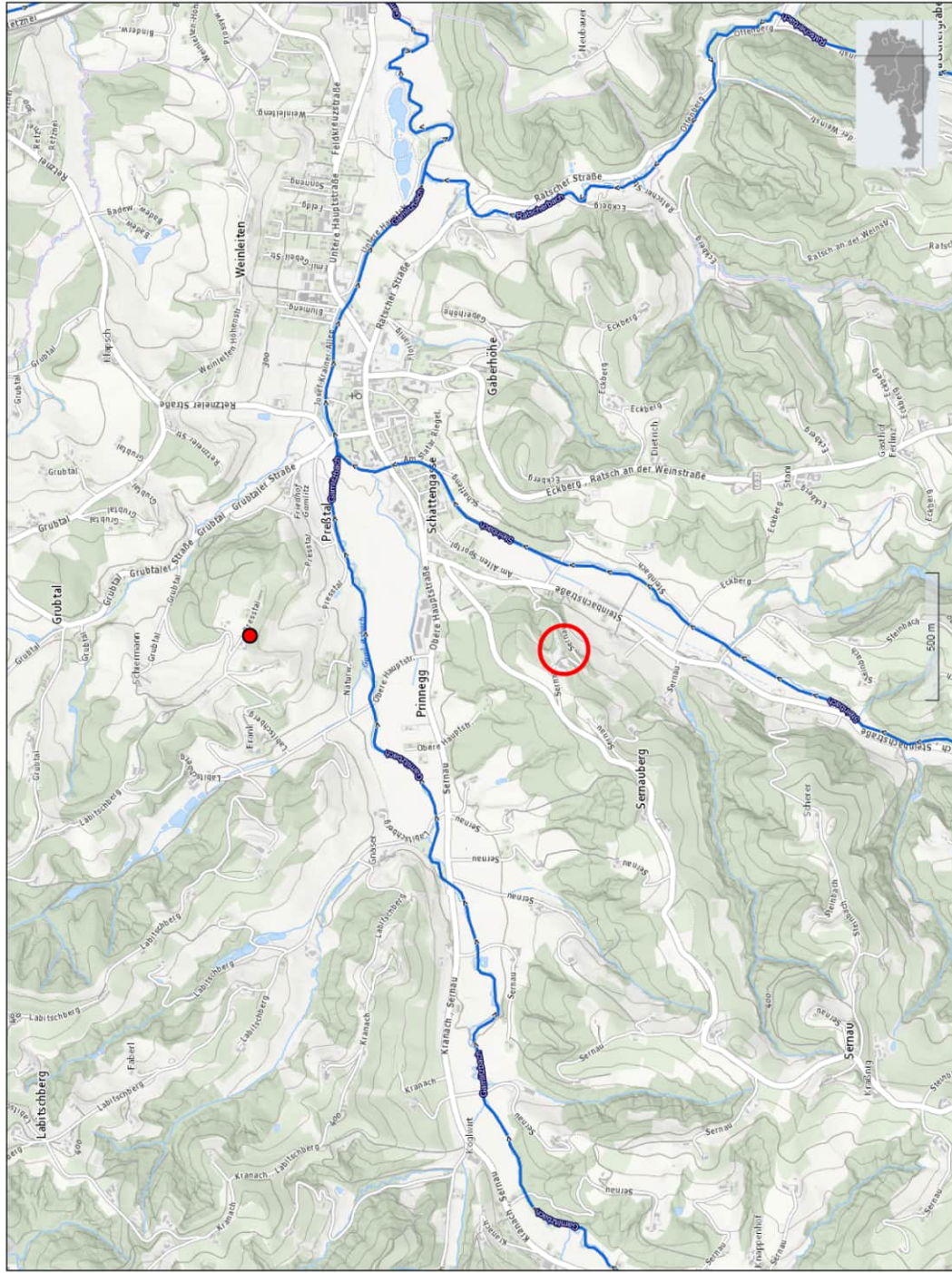
Beilage 2

Niederschlagsdaten – Gitterpunkt 5964

eHYD – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (BMLUK)

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

Bemessungsniederschlag 2020



© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Maßstab: 1 : 23.200

<https://ehyd.gv.at>

Druckdatum: 17.4.2026

eHYD
 ELEKTRONISCHE
 HYDROGRAPHISCHE DATEN

Für die Berechnungen von Kanälnetzen, die Dimensionierung von Versickerungsanlagen, Regenentwässerungen und Rückhaltebecken sowie Niederschlags- Abflussmodelle sind theoretische Niederschlagsauswertungen eine wichtige Eingangsgröße. Eine einheitliche Auswertung dieser Bemessungsniederschläge und die Daten dazu, werden mit dieser Karte angeboten.

Die Karte enthält an den dargestellten Gitterpunkten die im Jahr 2020 aktualisierten Niederschlags-Bemessungswerte.

Allgemeine Informationen zur Fachkarte Bemessungsniederschlag 2020 siehe Dokument WebGIS-Applikation eHYD, zusätzliche fachliche Erläuterungen siehe Dokument eHYD-Fachkarten: Bemessungsniederschlag 2020.

● Gitterpunkt

13.11.2020 15:45

Hydrographischer Dienst in Österreich

Bemessungsniederschlag mit MaxModN (oberen)- und ÖKOSTRA (unteren)-Werten [mm]
Gitterpunkt: 5964; (M34, R: -60511m, H: 5176454m)
Flächenabminderung: keine

Wiederkehrzeit (T)	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
Dauerstufe (D)	8,6	10,5	11,9	13,7	16,1	18,6	19,4	20,0	21,8	23,3	24,3
5 Minuten	8,4	10,0	11,2	12,6	14,5	16,4	17,1	17,6	19,0	20,2	21,0
	8,2	9,4	10,2	11,1	12,4	13,7	14,1	14,5	15,4	16,2	16,7
10 Minuten	12,8	15,4	17,4	20,8	25,4	30,0	31,5	32,7	36,1	38,9	40,8
	12,5	15,1	16,8	19,4	23,0	26,5	27,7	28,6	31,2	33,4	34,9
	12,2	14,7	16,1	17,9	20,3	22,7	23,5	24,1	25,9	27,4	28,4
15 Minuten	15,5	18,8	21,2	25,6	31,7	37,7	39,6	41,2	45,6	49,2	51,7
	15,1	18,3	20,5	23,8	28,4	32,9	34,4	35,6	38,9	41,7	43,6
	14,8	17,9	19,8	22,1	25,2	28,2	29,2	30,1	32,3	34,3	35,5
20 Minuten	17,3	21,2	23,7	28,8	35,7	42,6	44,8	46,6	51,7	55,7	58,6
	16,9	20,7	23,0	26,8	32,0	37,2	38,9	40,2	44,1	47,0	49,2
	16,5	20,2	22,4	25,0	28,6	32,1	33,3	34,2	36,9	38,9	40,3
30 Minuten	19,6	24,3	27,6	33,7	41,9	50,1	52,7	54,8	60,9	65,7	69,1
	19,1	23,7	26,5	31,1	37,2	43,3	45,2	46,7	51,2	54,8	57,4
	18,7	23,1	25,6	28,9	33,1	37,5	38,7	39,8	42,9	45,5	47,3
45 Minuten	21,7	27,1	31,7	38,7	48,2	57,6	60,7	63,2	70,2	75,7	79,6
	21,1	26,4	30,0	35,1	42,0	48,9	51,2	53,0	58,1	62,2	65,0
	20,6	25,8	28,7	32,3	37,2	42,1	43,7	45,0	48,6	51,6	53,6
60 Minuten	23,6	28,9	34,8	42,4	52,8	63,2	66,5	69,3	76,9	83,0	87,3
	23,0	28,1	32,2	37,6	44,8	52,0	54,3	56,2	61,4	65,8	68,7
	22,5	27,5	30,3	34,0	38,9	43,7	45,3	46,5	50,1	53,1	55,1
90 Minuten	26,7	32,6	39,4	48,0	59,7	71,3	75,1	78,1	86,7	93,5	98,3
	25,9	31,2	35,7	41,2	48,7	56,2	58,7	60,6	66,2	70,6	73,6
	25,4	30,3	33,2	36,7	41,4	46,1	47,7	48,9	52,5	55,2	57,1

MaxModN - maximierte Modellniederschläge [HAO=Hydrologischer Atlas Österreichs (konvexives N-Modell); ALADIN-Vorhersagemodell (modifiziert)]
Bemessungsniederschlag - gewichteter Wert zwischen MaxModN und ÖKOSTRA
ÖKOSTRA - interpolierte extremwertstatistische Niederschlagsauswertungen (DWA-A 531, modifiziert)

13.11.2020 15:45

Hydrographischer Dienst in Österreich

Bemessungsniederschlag mit MaxModN (oberen)- und ÖKOSTRA (unteren)-Werten [mm]

Gitterpunkt: 5964; (M34, R: -60511m, H: 5176454m)

Flächenabminderung: keine

Fortsetzung

Wiederkehrzeit (T)	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
Dauerstufe (D)	29.2	35.3	42.7	51.9	64.4	76.9	81.0	84.3	93.5	100.8	106.0
2 Stunden	28.3	33.6	38.3	43.9	51.6	59.3	61.6	63.6	69.4	73.8	77.0
	27.8	32.6	35.5	38.9	43.5	48.2	49.5	50.7	54.3	56.9	58.8
3 Stunden	33.0	39.8	48.0	58.3	72.3	86.3	90.8	94.5	104.8	113.0	118.8
	32.0	37.6	42.2	48.1	56.1	64.1	66.8	68.7	74.7	79.4	82.7
	31.4	36.3	38.9	42.3	46.9	51.4	53.1	54.0	57.5	60.1	62.0
4 Stunden	35.5	43.0	51.8	62.9	77.9	93.0	97.8	101.8	112.9	121.7	127.9
	34.4	40.6	45.5	52.0	60.3	69.1	71.7	74.0	80.2	85.1	88.7
	33.8	39.2	42.0	45.9	50.6	55.8	57.2	58.5	62.0	64.8	66.9
6 Stunden	39.2	50.6	60.3	72.4	88.9	105.4	110.7	115.0	127.2	136.8	143.6
	38.0	45.9	51.5	58.7	68.4	78.1	81.3	83.8	90.7	96.5	100.5
	37.3	43.0	46.1	50.2	55.7	61.1	63.0	64.4	68.1	71.5	73.7
9 Stunden	43.3	58.9	69.5	82.6	100.2	117.9	123.5	128.1	141.2	151.4	158.9
	42.1	52.5	59.1	67.5	78.6	89.5	93.1	96.0	104.2	110.7	115.4
	41.2	47.5	51.1	55.7	61.8	67.5	69.5	71.0	75.4	79.1	81.6
12 Stunden	46.7	65.6	76.9	91.0	109.1	127.2	133.0	137.9	151.1	161.7	169.4
	45.6	58.1	65.5	74.8	86.9	99.1	102.9	106.2	114.9	122.0	127.1
	44.5	51.2	54.9	59.8	66.3	73.1	75.1	76.8	81.4	85.3	88.0
18 Stunden	56.1	78.3	91.4	107.8	125.3	143.9	149.5	153.9	167.0	177.3	184.5
	53.0	67.8	76.4	87.4	99.8	112.8	116.9	119.9	129.2	136.7	141.7
	49.9	57.3	61.5	67.2	74.5	81.8	84.4	86.1	91.6	96.4	99.2
1 Tag	64.8	89.6	104.2	122.5	146.9	166.0	172.2	176.7	190.3	201.1	208.5
	60.5	77.1	86.8	98.9	115.3	128.8	133.2	136.6	146.3	154.1	159.5
	56.3	64.7	69.5	75.4	83.7	91.7	94.2	96.5	102.3	107.1	110.6

MaxModN - maximierte Modellniederschläge [HAO=Hydrologischer Atlas Österreichs (konvexives N-Modell); ALADIN-Vorhersagemodell (modifiziert)]

Bemessungsniederschlag - gewichteter Wert zwischen MaxModN und ÖKOSTRA

ÖKOSTRA - interpolierte extremwertstatistische Niederschlagsauswertungen (DWA-A 531, modifiziert)

13.11.2020 15:45

Hydrographischer Dienst in Österreich

Bemessungsniederschlag mit MaxModN (oberen)- und ÖKOSTRA (unteren)-Werten [mm]
Gitterpunkt: 5964; (M34, R: -60511m, H: 5176454m)
Flächenabminderung: keine

Fortsetzung

Wiederkehrzeit (T)	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
Dauerstufe (D)	79.5	108.1	124.8	145.8	174.4	195.2	201.5	206.2	220.9	232.4	240.1
2 Tage	72.2	91.8	103.1	117.4	136.9	152.5	157.4	160.8	172.0	180.7	186.9
	64.9	75.5	81.3	88.9	99.4	109.8	113.2	115.4	123.1	128.9	133.6
3 Tage	87.4	117.3	135.1	157.4	187.7	213.6	220.6	225.8	241.7	254.3	262.4
	79.6	100.3	112.6	128.0	149.3	167.8	173.2	177.3	189.4	199.2	205.6
	71.7	83.3	90.1	98.6	110.9	122.0	125.7	128.7	137.1	144.1	148.8
4 Tage	94.6	123.9	142.3	165.6	197.1	228.6	235.9	242.0	259.1	272.4	281.6
	86.2	107.0	119.9	136.1	158.2	180.4	185.7	190.4	203.6	213.8	221.0
	77.7	90.0	97.4	106.6	119.3	132.1	135.4	138.8	148.0	155.1	160.3
5 Tage	95.8	129.0	148.0	171.9	204.3	236.8	247.2	254.9	272.9	287.1	296.6
	91.5	112.5	125.8	142.6	165.6	188.7	195.9	201.5	215.1	225.8	233.3
	83.1	95.9	103.6	113.3	126.8	140.5	144.5	148.1	157.3	164.5	169.9
6 Tage	104.8	133.2	152.5	177.1	210.3	243.5	254.2	263.0	285.6	300.4	310.5
	96.4	117.3	130.9	148.2	171.5	195.4	203.0	209.2	225.5	236.5	244.3
	87.9	101.3	109.2	119.3	132.6	147.2	151.8	155.3	165.4	172.6	178.1

MaxModN - maximierte Modellniederschläge [HA0=Hydrologischer Atlas Österreichs (konvexives N-Modell); ALADIN-Vorhersagemodell (modifiziert)]

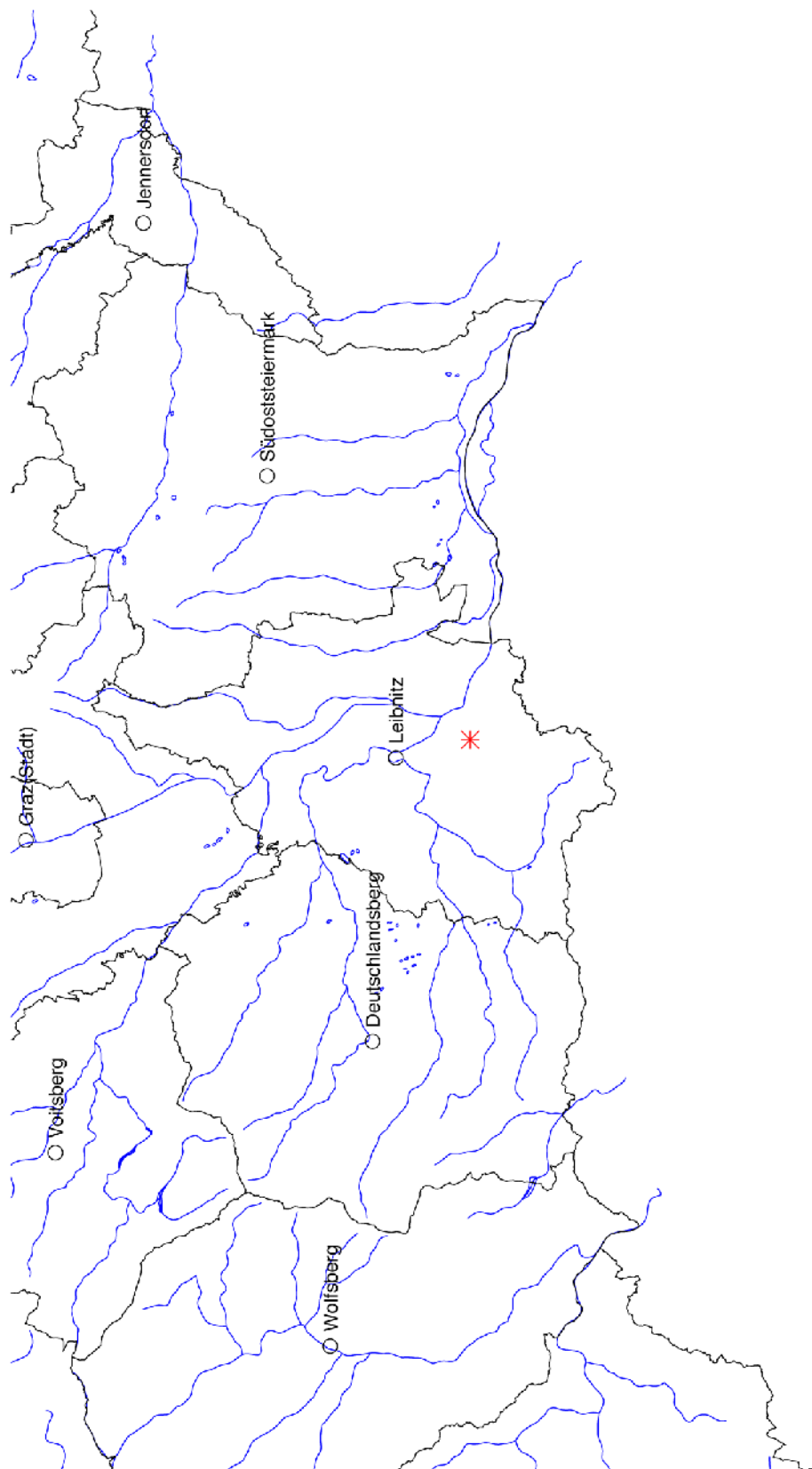
Bemessungsniederschlag - gewichteter Wert zwischen MaxModN und ÖKOSTRA

ÖKOSTRA - interpolierte extremwertstatistische Niederschlagsauswertungen (DWA-A 531, modifiziert)

13.11.2020 15:45

Hydrographischer Dienst in Österreich

Gitterpunkt: 5964 (Rot); Bezirksgrenzen (Schwarz); Gewässernetz (Blau)



Beilage 3

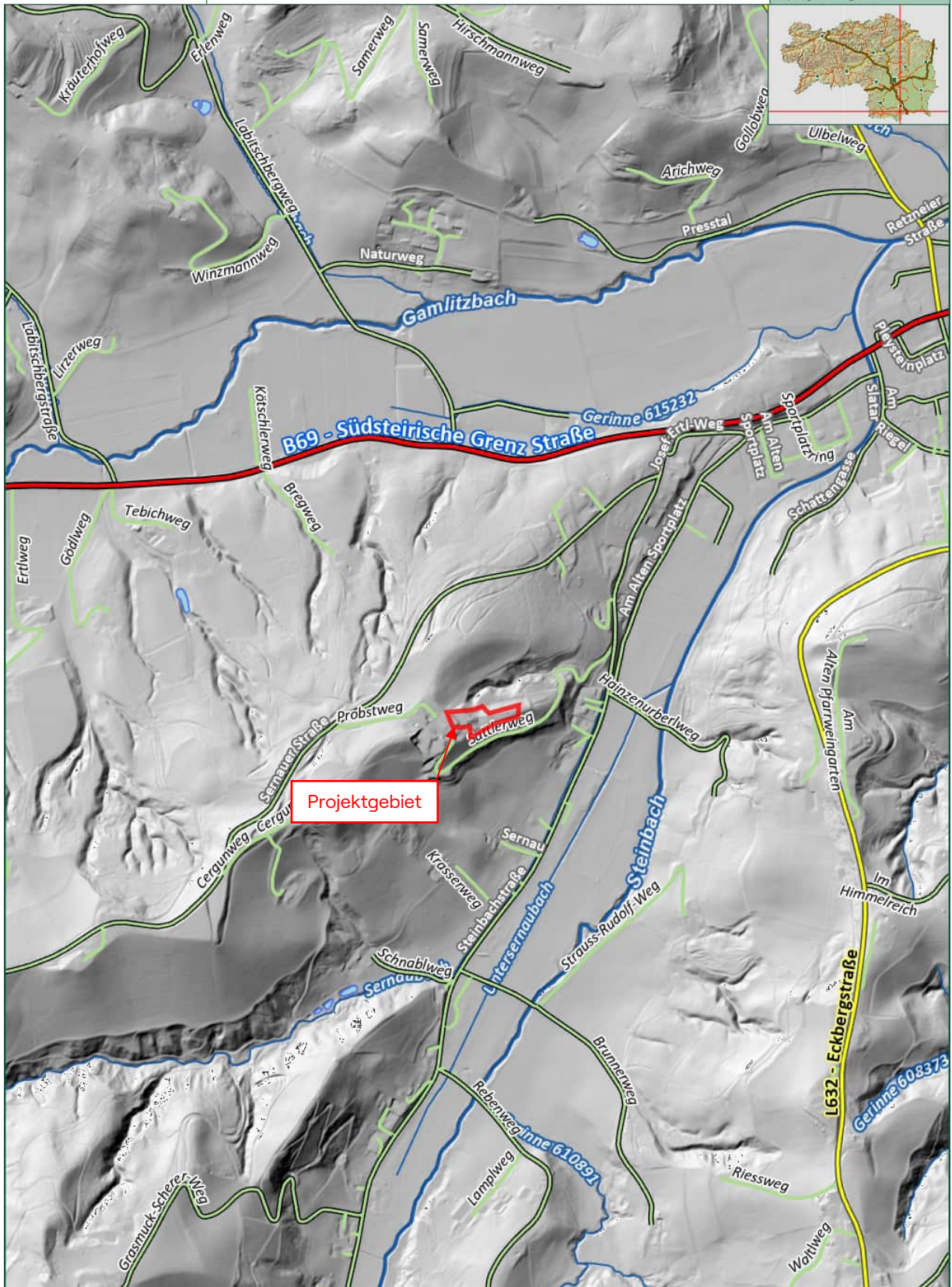
Fließgewässer im Projektgebiet

GIS Land Steiermark



Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 17.04.2026

0 M 1:10.000 500 m

Beilage 4

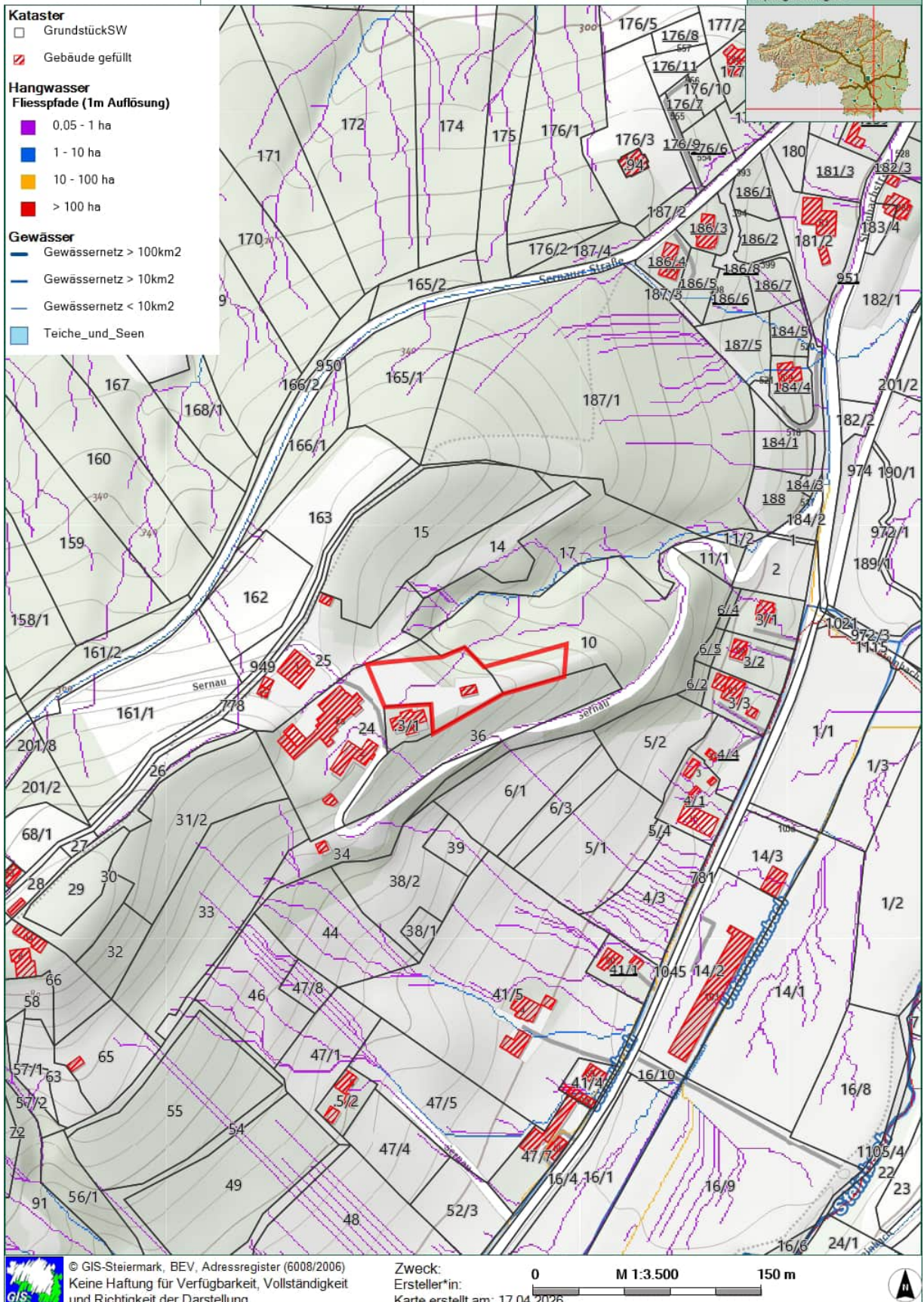
Naturgefahren, Geländedaten, WIS

GIS Land Steiermark



Digitaler Atlas Steiermark

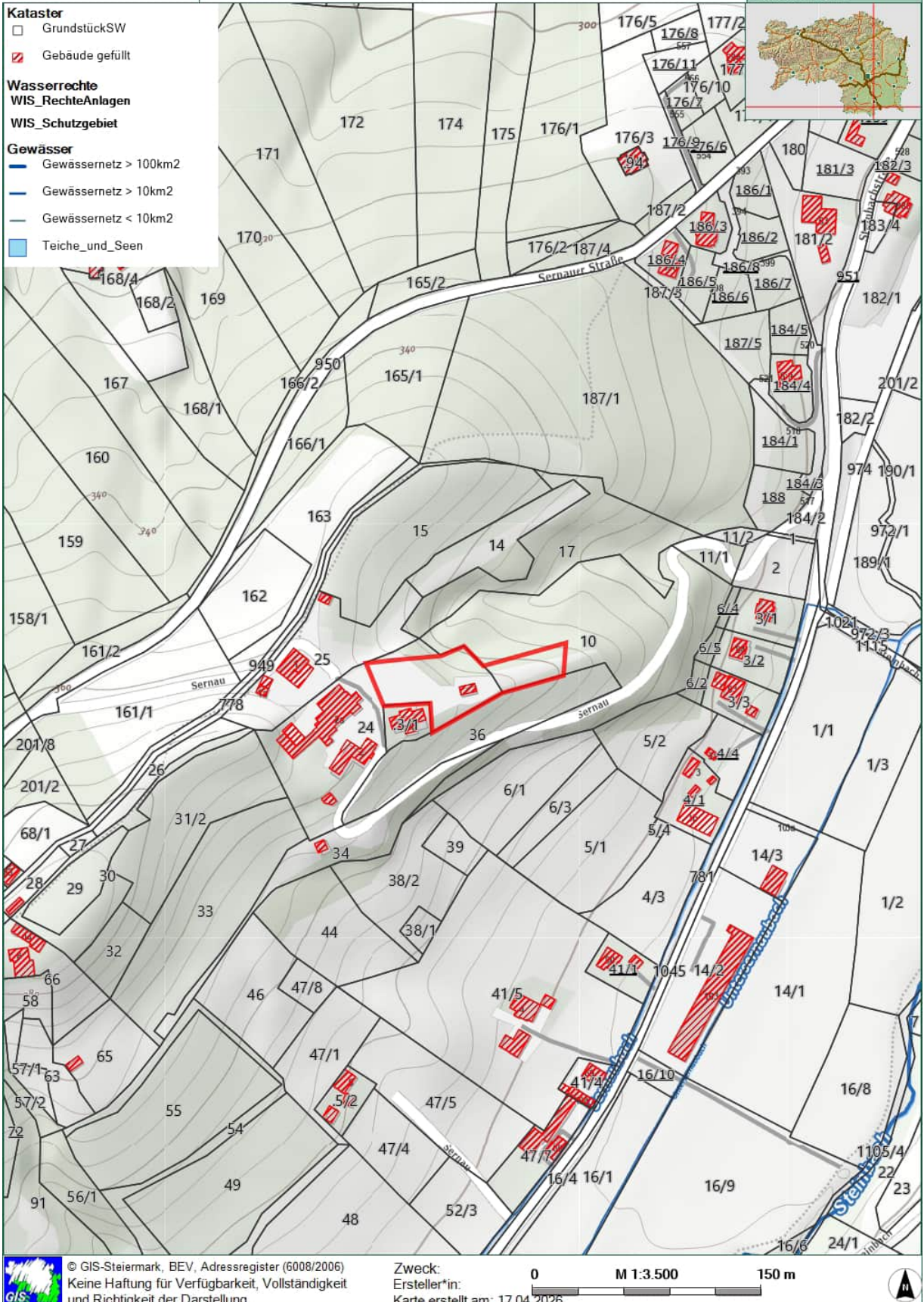
A17 - Geoinformation
 Trauttmansdorffgasse 2
 A-8010 Graz
 geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>





Digitaler Atlas Steiermark

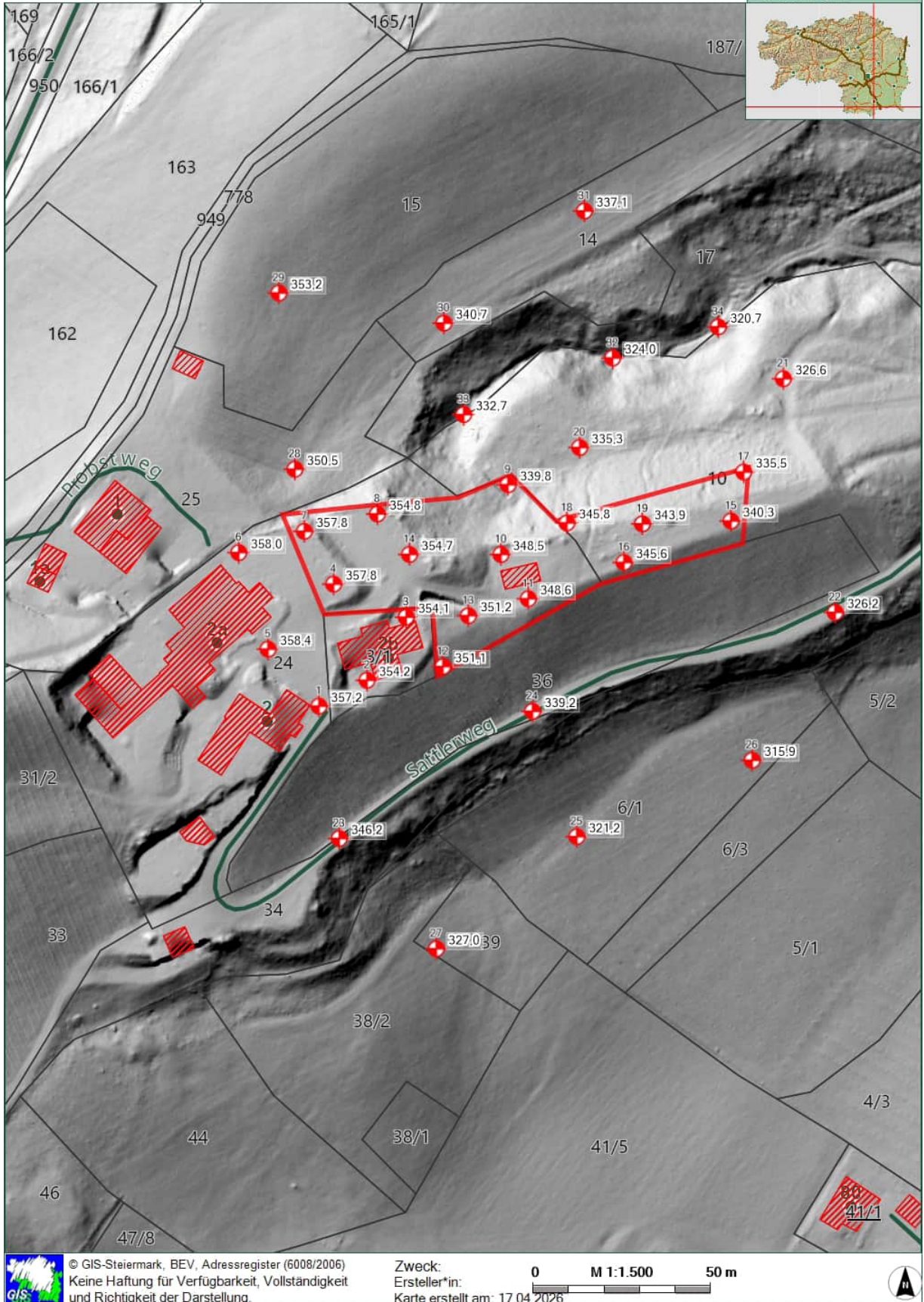
A17 - Geoinformation
 Trauttmansdorffgasse 2
 A-8010 Graz
 geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>





Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



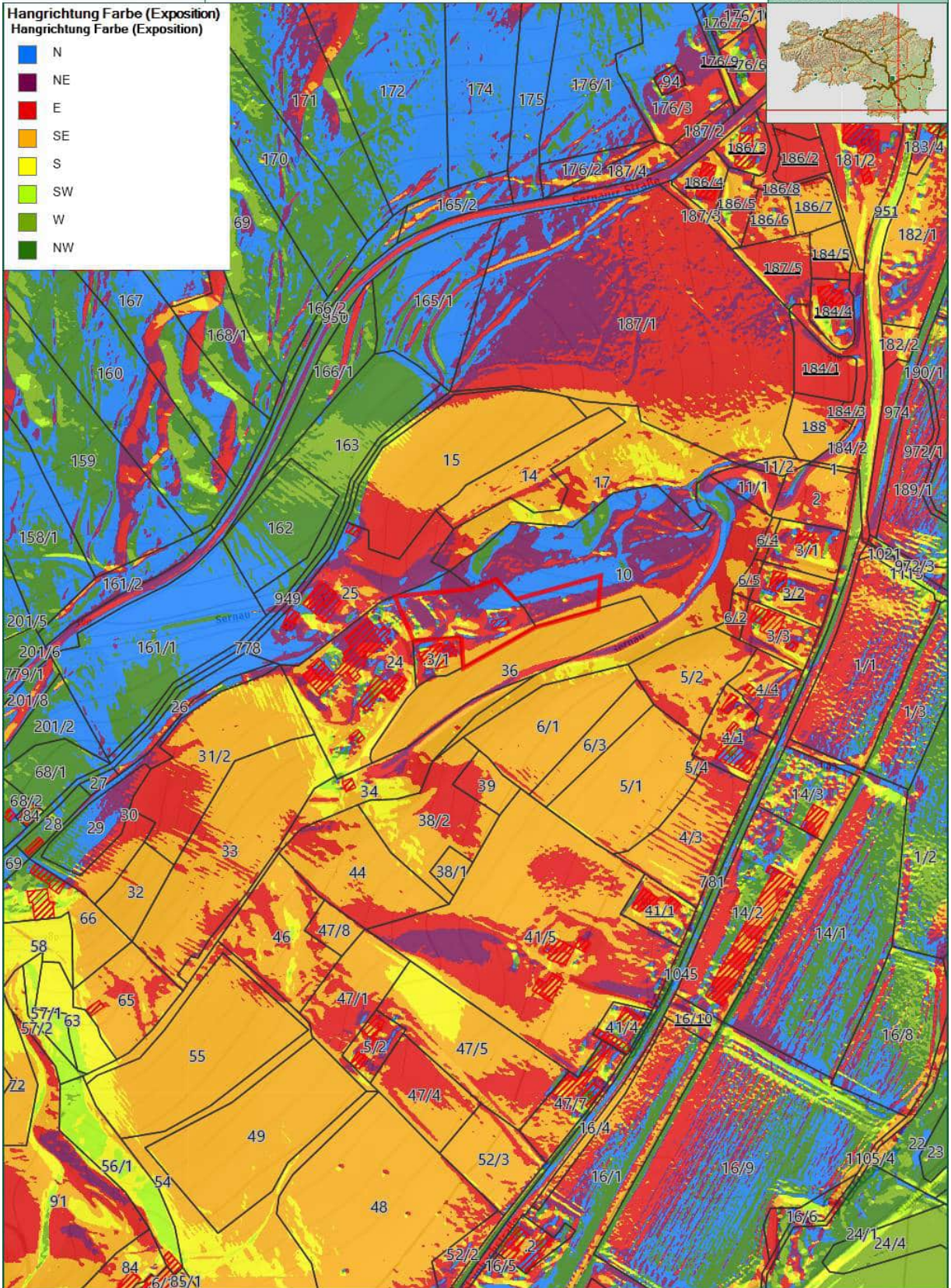


Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>

Hangrichtung Farbe (Exposition)
Hangrichtung Farbe (Exposition)

Blue	N
Dark Purple	NE
Red	E
Orange	SE
Yellow	S
Light Green	SW
Green	W
Dark Green	NW



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

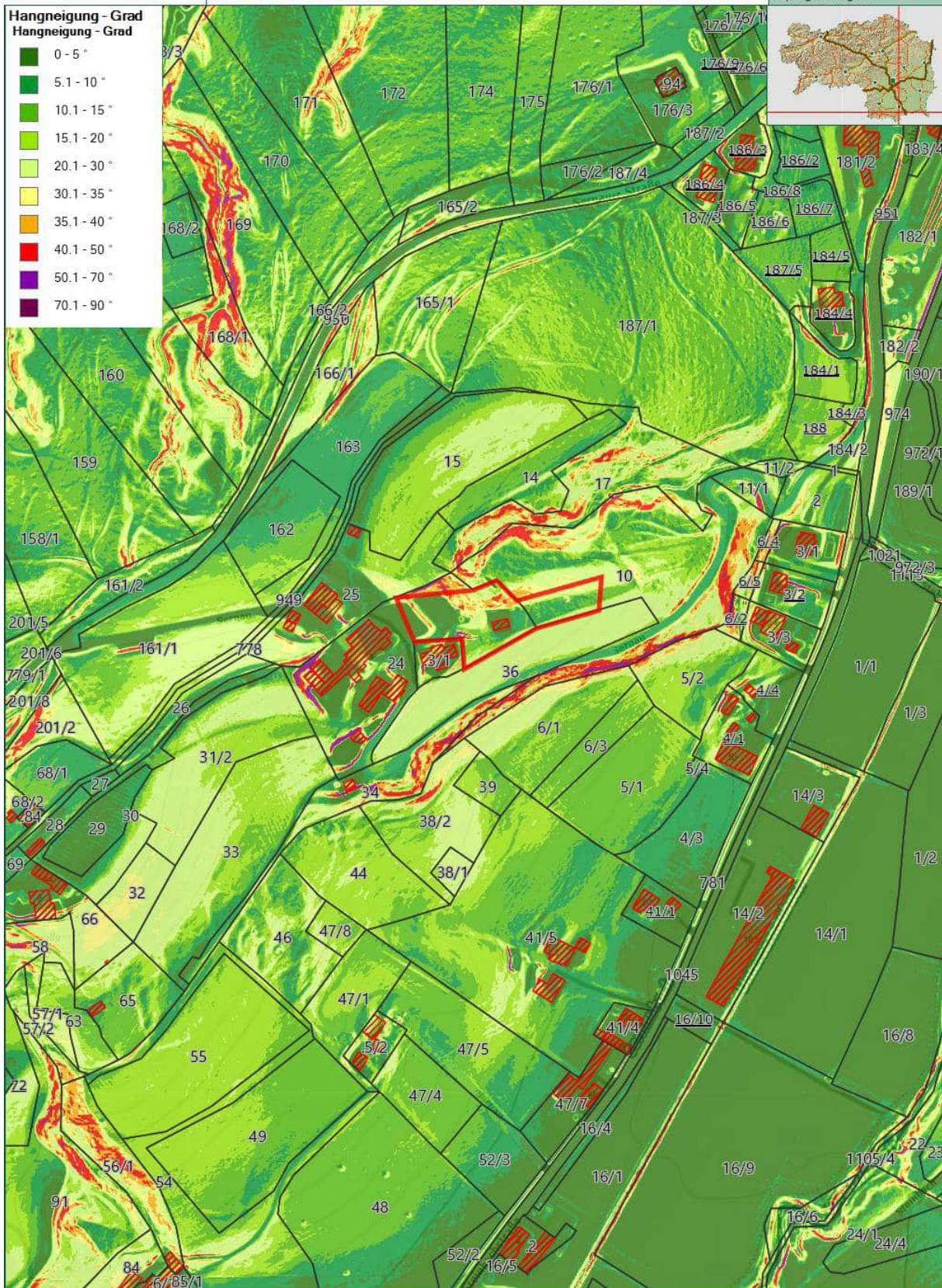
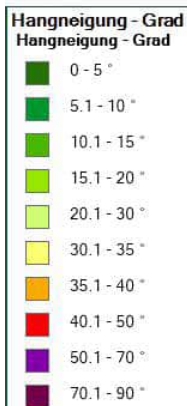
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 17.04.2026





Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
 Trauttmansdorffgasse 2
 A-8010 Graz
 geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
 Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Darstellung.

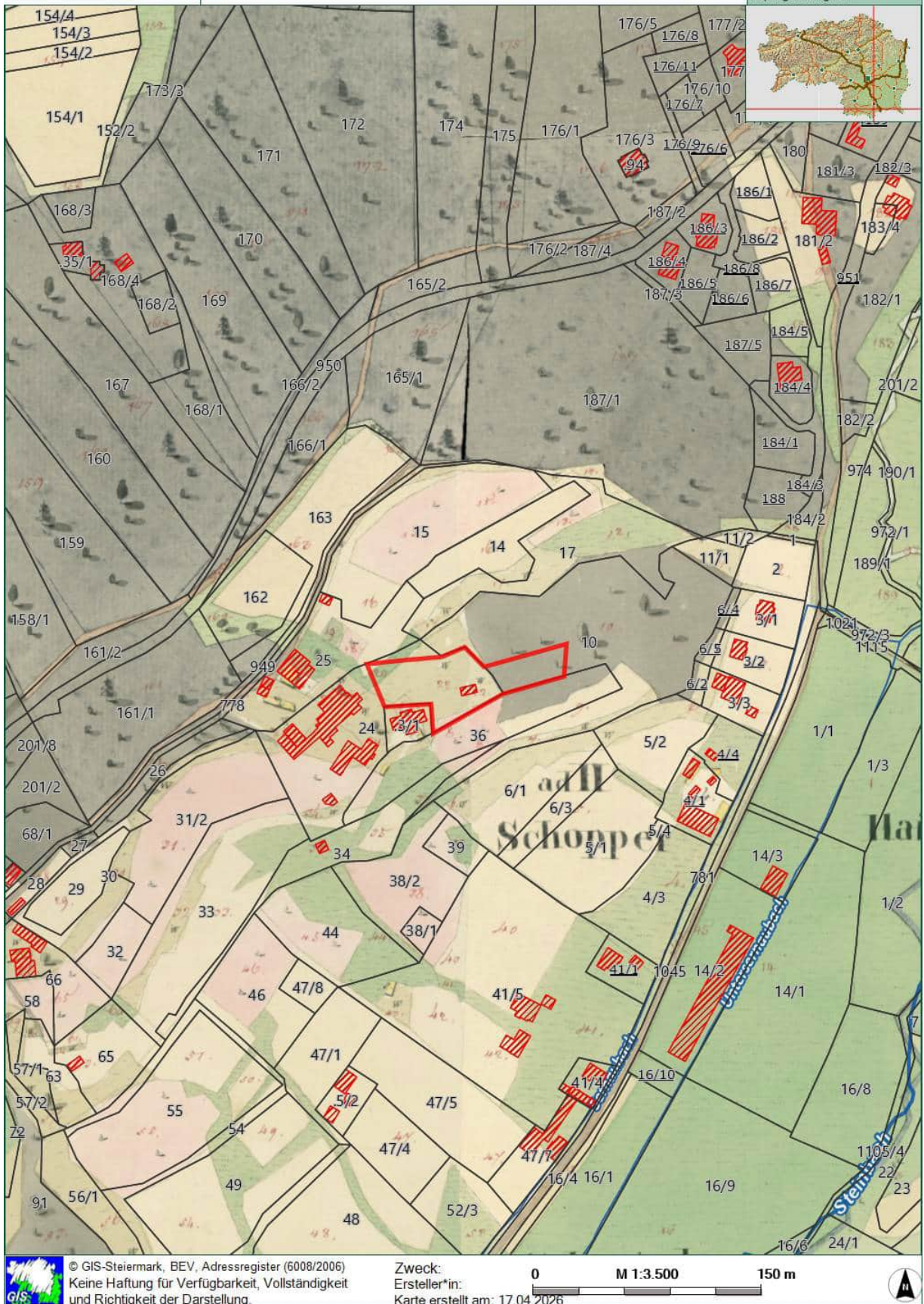
Zweck:
 Ersteller*in:
 Karte erstellt am: 17.04.2026





Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



Beilage 5

Bodenform / Bodentyp

eBOD – Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum

① Beschreibung der Bodenform - ID 44 | KB 20 | Bodentyp sLB

Zur Profilstelle

Größe der Bodenform

etwa 710 ha = ca.3,8 % der kart. Fläche des KB 20

Lage und Vorkommen

Landschaftsraum Hügelbereich, Hanglage,
Rutschhang; meist steilhängig; wellig, buckelig

Bodentyp

kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus sandig-
lehmigem Tertiär-Material (kolluvial beeinflusst)

Wasserverhältnisse

mäßig trocken; in der Fläche treten jedoch auch
feuchte und nasse Stellen (um Quellfluren) auf;
mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit

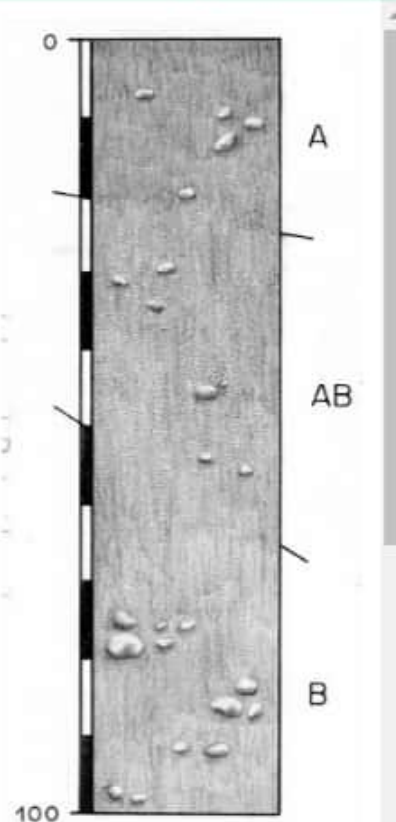
Horizonte

(jeweils untere Begrenzung in cm)

A(20-25); AB(50-65); B(100)

Bodenart und Grobanteil

A,AB,B lehmiger Sand mit geringem bis
mäßigem Grobanteil (Kies und Schotter),
vereinzelt sandiger Lehm



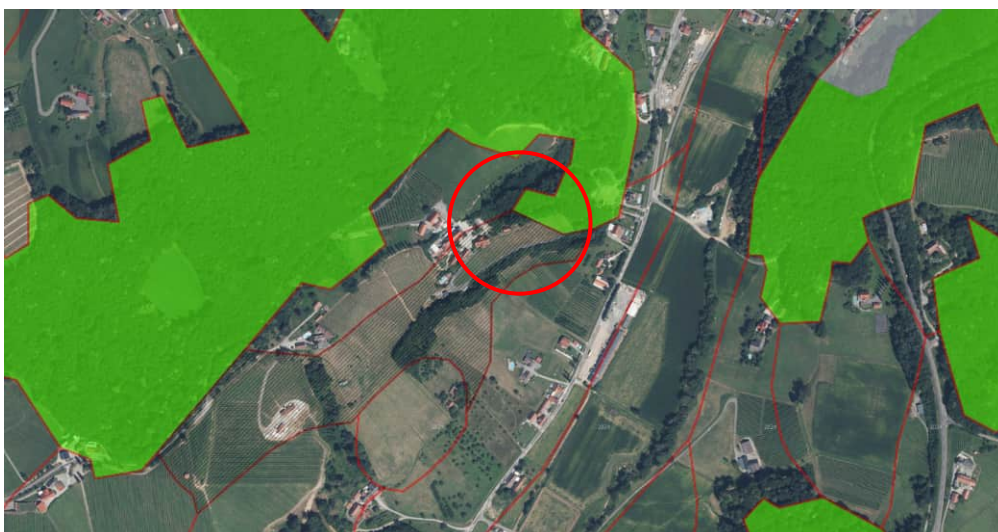
Humusverhältnisse

A mittelhumos; Mull

AB schwach humos; Mull

Kalkgehalt

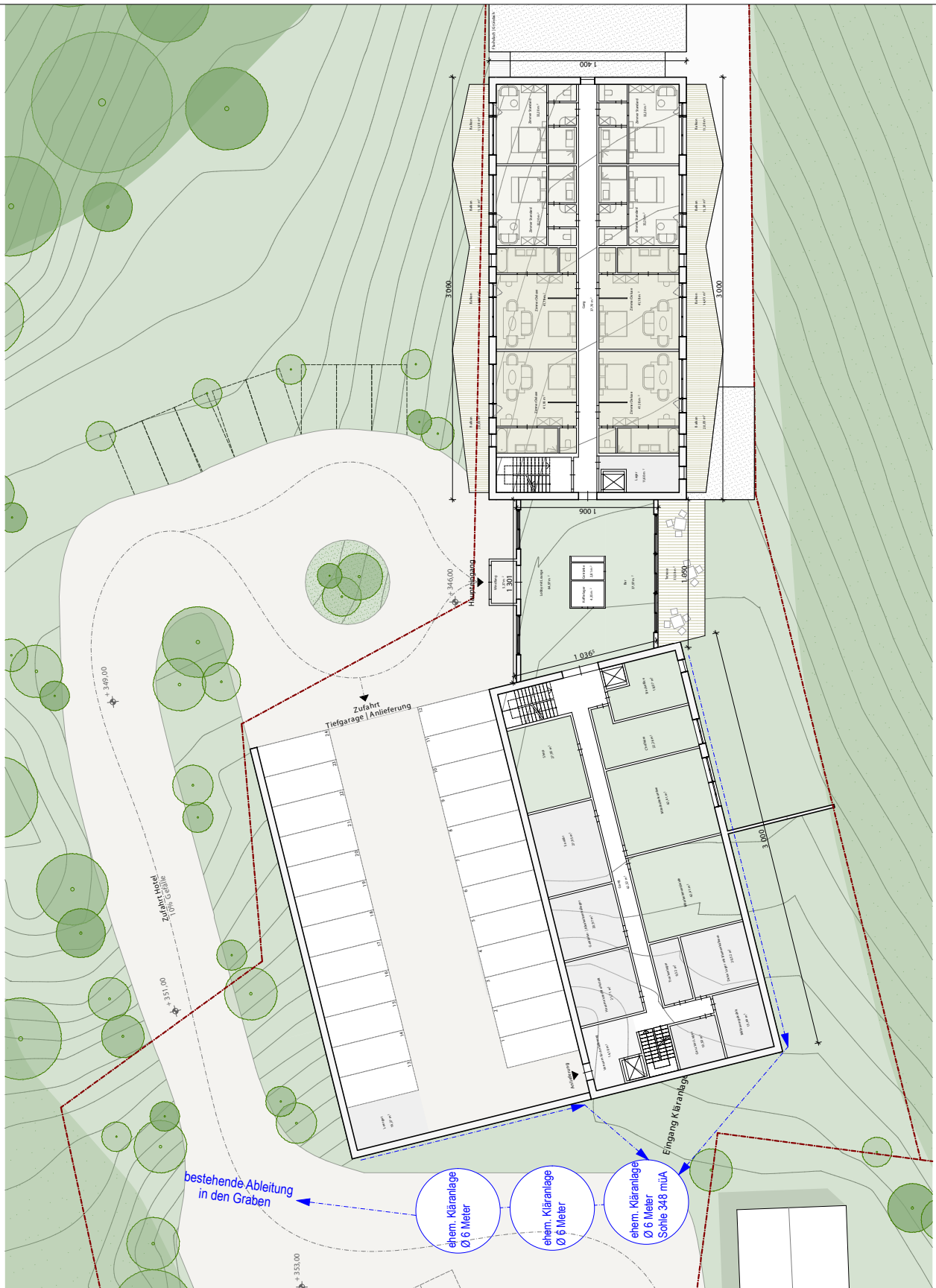
kalkfrei



Beilage 6

Lageplan

Schema Entwässerungsmaßnahmen



PLANGRUNDLAGEN:

rhp-zt GmbH, 8452 Großklein:
 Hotelanlage Sattlerhof; Bebauungsstudie – Lageplan,
 Grundrisse, Schnitt; M 1:250; 03.03.2026

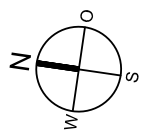


INSITU®

INSITU®
 Geotechnik
 ZT GmbH

Dietrichsteinplatz 15/2, 8010 Graz

insitu.at



LEGENDE:



Retentionsanlage

Projekt: **Hotelanlage Sattlerhof
 8462 Gamlitz**

GZ: **431925**

Planinhalt: **LAGEPLAN
 Schema Entwässerungsmaßnahmen**

Datum: **20.04.2026**

Plannummer: **431925_LP_RW_00**

Maßstab: **1:400**

Gez.: **Aic**

Format: **A4**

Beilage 7

Vorbemessung der Retentionsanlagen

Ergebnisse

REGENRÜCKHALTEBECKEN



v251125

Projektbezeichnung:	GZ431925 Hotelanlage Sattlerhof, 8462 Gamlitz		
Bearbeiter:	Pe	Firma:	INSITU Geotechnik ZT GmbH
Bemerkungen:	Retentionsanlage Gesamt (RA-G & RA-S)		

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Gebäudekomplex	1,00	1950,0 m ²	1950,0 m ²
Teilfläche 2	Zufahrt	0,90	1500,0 m ²	1350,0 m ²
Teilfläche 3				0,0 m ²
Teilfläche 4				0,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			3450,0 m²	3300,0 m²
Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]				5,00 min
Drossel / Durchflussregler				Durchfluss konstant
maximaler Drosselabfluss [l/s]				15,00 l/s
Drosselabfluss [l/s] für Berechnung			Q_D	15,00 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]			q_D	45,45 l/s/ha
Zuschlagsfaktor			f_z	1,20
Abminderungsfaktor			f_a	1,00

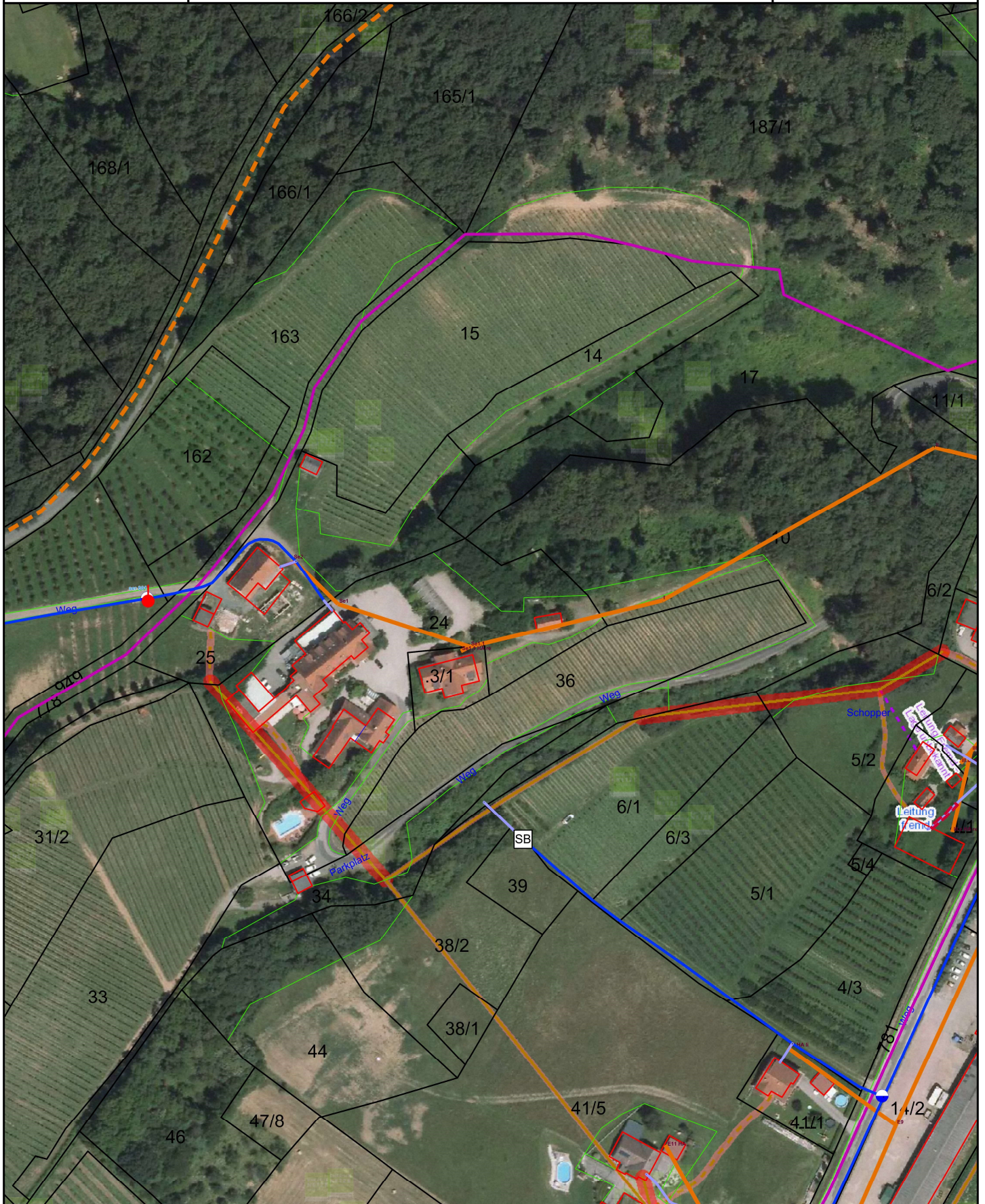
Berechnung Retentionsvolumen		
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit	
	10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speichervolumen V_s [m ³]
0 min	0,00	-
5 min.	14,50	52,0
10 min.	23,00	80,3
15 min.	28,40	96,3
20 min.	32,00	105,1
30 min.	37,20	114,9
45 min.	42,00	117,7
60 min.	44,80	112,6
90 min.	48,70	95,7
2 h	51,60	74,7
3 h	56,10	27,8
4 h	60,30	-
6 h	68,40	-
9 h	78,60	-
12 h	86,90	-
18 h	99,80	-
1 d	115,30	-
2 d	136,90	-
3 d	149,30	-
4 d	158,20	-
5 d	165,60	-
6 d	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen V_s	117,7 m ³	
Maßgebliches Regenereignis	45 min.	42,00 l/m ²

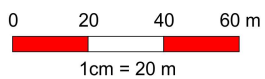


Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz
Tel: (0043) (0)3453 / 2667
gde@gamlitz.steiermark.at

Datum: 12.12.2024
Bearbeiter:

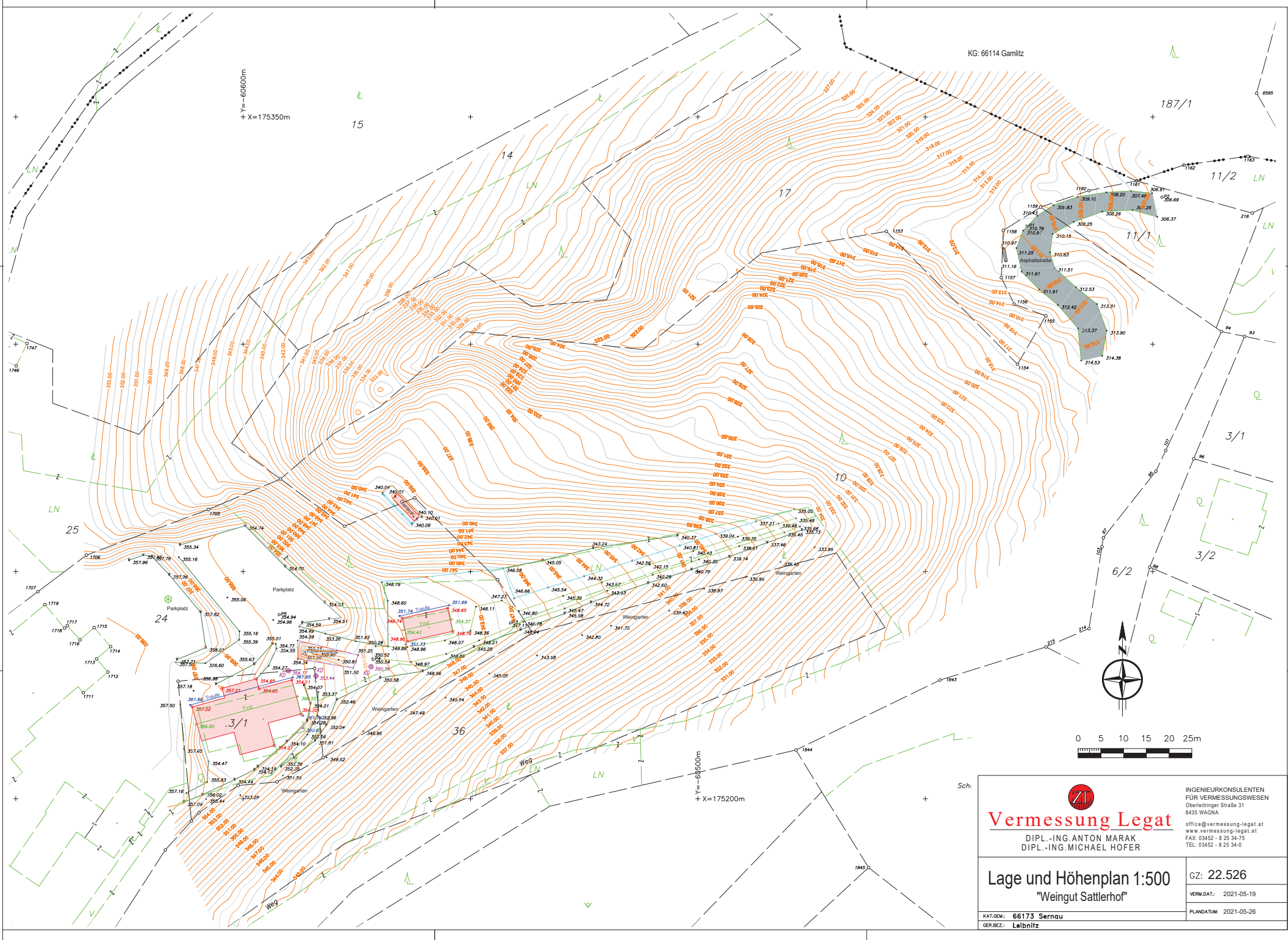


Maßstab 1 : 2 000



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2023. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

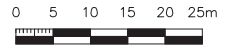




KG: 66114 Gamitz

Y=60600m
+X=175350m

Y=60500m
+X=175200m



 Vermessung Legat DIPL.-ING. ANTON MARAK DIPL.-ING. MICHAEL HOFER		INGENIEURKONSULENTEN FÜR VERMESSUNGSWESEN Oberleitinger Straße 31 8435 WAGNA office@vermessung-legat.at www.vermessung-legat.at FAX: 03452 - 8 25 3475 TEL: 03452 - 8 25 34-0
Lage und Höhenplan 1:500 "Weingut Sattlerhof"		GZ: 22.526 VERM.DAT.: 2021-05-19 PLAN.DATUM: 2021-05-26
KAT.GEM.: 66173 Sernau GER.BEZ.: Leibnitz		