

Marktgemeinde **Gamlitz**



BEBAUUNGSPLAN 31 „GAMLITZ WEST“



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

TERMINE DES VERFAHRENS

- Entwurfsauflage von/....../2026
bis/....../2026

Im Rahmen des Entwurfsverfahren sind --- Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt
(→ siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am

- Kundmachung von
bis

Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	6
§4 Infrastruktur:	6
§5 Bebauung	7
§6 Freiflächen	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
GRUNDLAGEN	12
Rechtliche Grundlage	15
ERLÄUTERUNGEN	17
Ausgangslage Bestandsanalyse:	18
Infrastruktur:	19
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	20
Allgemeine Anmerkungen:	22
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	23
BEILAGEN	31
ANHANG	33
Einwendungen und Stellungnahmen	33

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am beschlossenen **Bebauungsplan 31 „Gamlitz West“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBL. 20/2026) wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL31/GA26/01 vom 03/09/2026, 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.

§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.07) Gamlitz als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Neben der Wohnnutzung sind gem. §30 Abs. 1 Z.2 StROG auch andere Nutzungen und „Sonstige Betriebe“ zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechenden Verkehrs- und/oder Lärmbelastungen verursachen (z.B. Büro, od.ä.²)
- (3) Mängel / Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsplan

		Art		Zu- stän- dig
		Mangel	Öff. Int.	Behörde Privat
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der Hangwassersituation	X		X
(2)	Nachweis der technischen Infrastruktur	X		X
(3)	Innere Erschließung unter Beachtung der Anbindung von angrenzenden Potenzialflächen	X		X
(4)	Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden: - Innere Erschließung unter Einbeziehung bestehender Zufahrten und Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßigen Baugrundstücken - 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.

² Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Abgrenzungen der Erschließungsstraßen gelten als Straßenfluchtlinien im Sinne des §4 Z.57 BauG.
- (2) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.
Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:
 - ein Nebengebäude³ pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen⁴ ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21 Abs. 1 Z.2 Stmk. BauG und
 - Bauteile, wie z.B. *Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe*.
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem.. §13 Stmk. BauG einzuhalten.

§4 Infrastruktur:

(1) Erschließung und Wege

1. Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die westlich bestehende Erschließungsstraße (Gst. 115/1)
2. Zur inneren Erschließung des Areals wird ein Erschließungsstraße festgelegt, welcher mit einer Breite von mindestens 6,0m bzw. 5,0m gem. Rechtsplan auszuführen ist.
 - Es ist eine Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen.
 - Die Straßenplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
3. Je Bauparzelle ist ausschließlich eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6m (befestigte Fläche) zulässig.
4. Zufahrten sind gem. Rechtsplan zu errichten, wenn eine Festlegung erfolgt ist.
5. Toranlagen sind zulässig, wenn das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist
6. Pro Wohneinheit sind gem. Stellplatzverordnung der Gemeinde 2 Kfz-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen. Die Errichtung von mehr als 3 zusammenhängenden, offenen Stellenplätze ist unzulässig.

(2) Ver- und Entsorgung

1. Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung vom Land Steiermark in der Form erfolgen, sodass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
2. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
3. Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den angrenzend (s. Beilage Leitungskataster) verlaufenden, öffentlichen Kanal anzuschließen und entsprechend folgenden Grundsätzen auszuführen:

³ BauG §4 Z.47 - Nebengebäude: *ingeschoßige, 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.*

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

- Die Hauptstränge der inneren Kanalanlage sind im Nahebereich der Erschließungsstraßen zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Die Ausführung muss gem. den Vorgaben für öffentliche Schmutzwasserkanalanlagen erfolgen.
 - Die Kanalplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
4. Die Wasserversorgung muss über die angrenzende (s. Beilage Leitungskataster) bestehenden Ortswasserleitung erfolgen und ist gem. folgender Grundsätze auszuführen:
- Der Hauptstrang der inneren Wasserversorgungsanlage ist im Nahebereich der Erschließungsstraßen zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Je Objekt bzw. Grundstück ist eine Absperrvorrichtung in einem jederzeit zugänglichen Bereich (z.B. *im Bereich der Erschließungsstraße*) auszuführen
 - Die Leitungsplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

§5 Bebauung

- (1) Es ist ausschließlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig, wobei innerhalb dieser im untergeordneten Ausmaß auch Nutzungen im Sinne des §2 Abs.2 zulässig sind.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan mit 0,2 – 0,4 ersichtlich gemacht.
- (3) Der im Rechtsplan festgelegte Bebauungsgrad für oberirdische Gebäude ist einzuhalten.
- (4) Hauptgebäude / Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen. Untergeordnete Baukörper, innerhalb der Baugrenzlinien, und Nebengebäude (*wie z.B. Garagen, etc.*) dürfen auch in gekuppelter Bauweise ausgeführt werden
- (5) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen (+/- 10°) zulässig sind.
- (6) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3) und dürfen eine Breite von 9m nicht überschreiten.
Untergeordnete An-/ Zubauten sind zulässig, wenn
 - die Geschoßfläche des Anbaues max. 30% des Hauptbaukörpers beträgt, wobei angebaute Garagen bis zu einer Geschoßfläche von 40m² unberücksichtigt bleiben,
 - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als jene des Hauptgebäudes ist, und diese
 - nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen, um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.
- (7) Die Gesamthöhe (lt. §4 Z.33 des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthaus mit dem natürlichen Gelände max. 10,5m betragen und dürfen zudem talseitig max. zweigeschossig in Erscheinung treten.
- (8) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Mindestneigung von mindestens 25° auszuführen. Dabei hat die Dacheindeckung mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.

- Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht sind unzulässig.
- (9) Überdachungen / Konstruktionen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m² (Kfz-Stellplatzüberdachungen, etc.) sind mit Dächern im Sinne des §5 Abs.8 oder mit begrüntem flachgeneigten (max. 5°) Dächern ausführen.
- Alternativ sind auch andere Deckschichten zulässig, wenn zumindest 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
- (10) Je Grundstücksparzelle darf, mit Ausnahmen von Garagen maximal ein Nebengebäude (gem. §4 Z.47 Stmk BauG) errichtet werden.
- (11) 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 Dächern mit einer Dachneigung von unter 15° sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen maximal in einem Winkel von 15° zur Horizontalen aufgestellt werden. Ausgenommen davon sind Flachdächern mit Attika bei welchen die Oberkante der Module die Attikaoberkante nicht überragen darf.
 - Die Photovoltaikanlagen 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.
- (12) Die Farbgebung der Baukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

§6 Freiflächen

- (1) Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (Niveauänderung bis max. 1,0m) durchgeführt werden und müssen sensibel in das natürliche Gelände eingebettet werden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
- Geländeänderungen, die für die Errichtung von Erschließungsstraßen bzw. für Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, dürfen die max. Niveauänderung überschreiten.
 - Beträgt die Geländeänderung mehr als 0,5m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (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 (*Wasserbausteine etc.*) ist unzulässig.
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des

geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.

- Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden
- (2) 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, Zufahrten und infrastrukturelle Einrichtungen (*Stromkästen, etc.*) zulässig, wenn ein Mindestbegrünungsanteil von 50% gegeben ist.
- (3) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. *Maschendraht, Stabmatten, od.ä.*) oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Zudem sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen.
- Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zur Grundgrenze von Erschließungswegen aufweisen. Lebende Zäune sind in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jene der Außenkante der Einfriedungen entspricht⁵.
 - Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer gemäß RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) nicht eingeschränkt werden.
- (4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 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 von Straßenkreuzungen und/oder 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(4) „Orts- und Landschaftsbild⁶“), 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:

.....

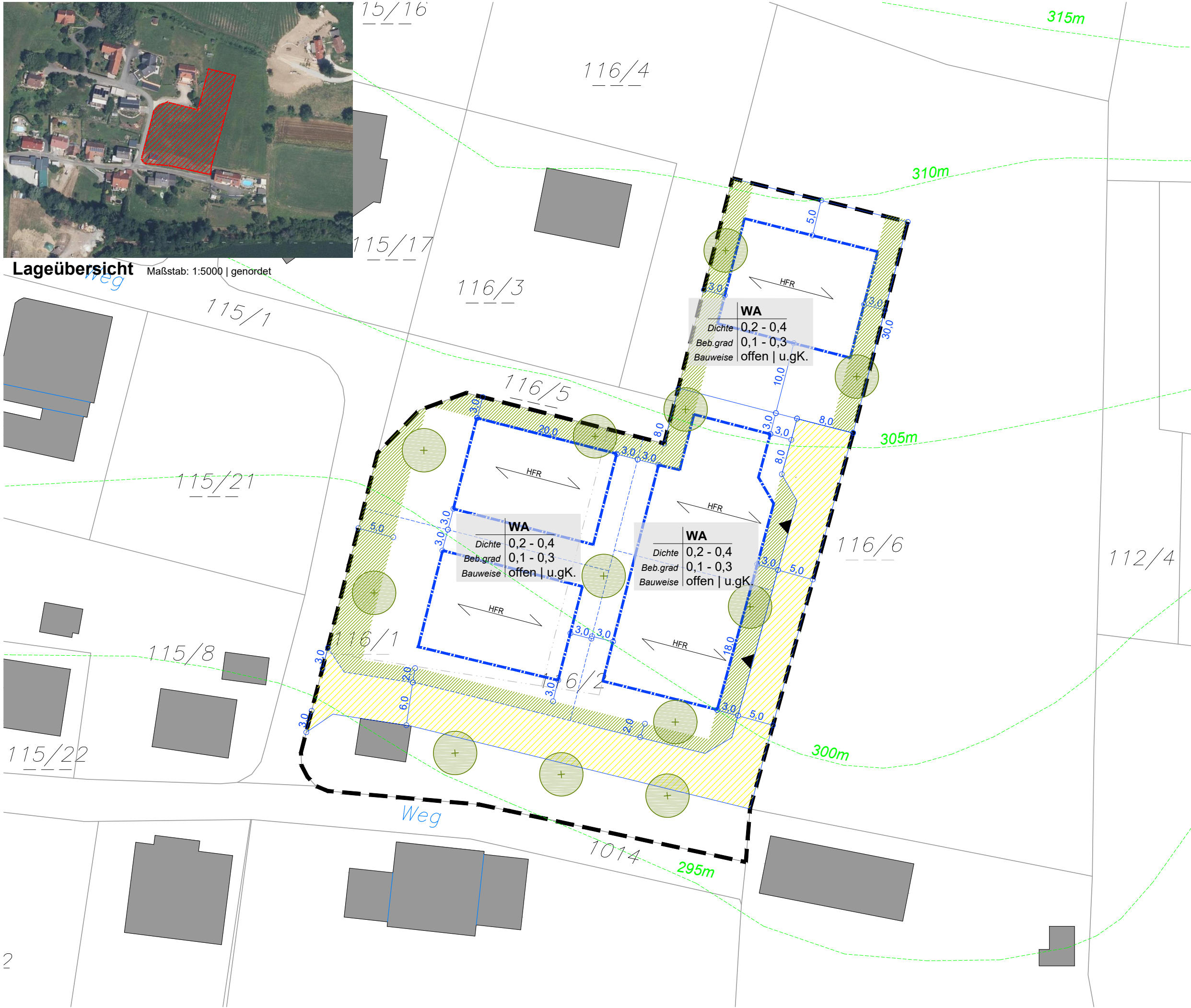
⁵ Ein Pflanzabstand von mind. 0,50m (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) zur Außenkante der Einfriedungen wird empfohlen.

⁶ 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.



Lageübersicht

Maßstab: 1:5000 | genordet



LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Baugrenzlinie gem. §4 Z.10 BauG | siehe Verordnung §3(2)
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
- Erschließungszone
- Grünflächen gem. §6(3)Verordnung
- Baumpflanzung gem. §6(5)Wortlaut | ungefähre Lagebestimmung
- Parzellengrenzen
- Verschiebbare Parzellengrenzen bestehende Parzellen | individuelle Anpassung möglich (s. Erläuterungen)
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Höhenlinien (GIS-Stmk.)

Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

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

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

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

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

Planbezeichnung

Gamlitz

BPL 31 "Gamlitz West"

Rechtsplan

Plannummer: BPL31/GA26/01

Datum: 03/09/2026

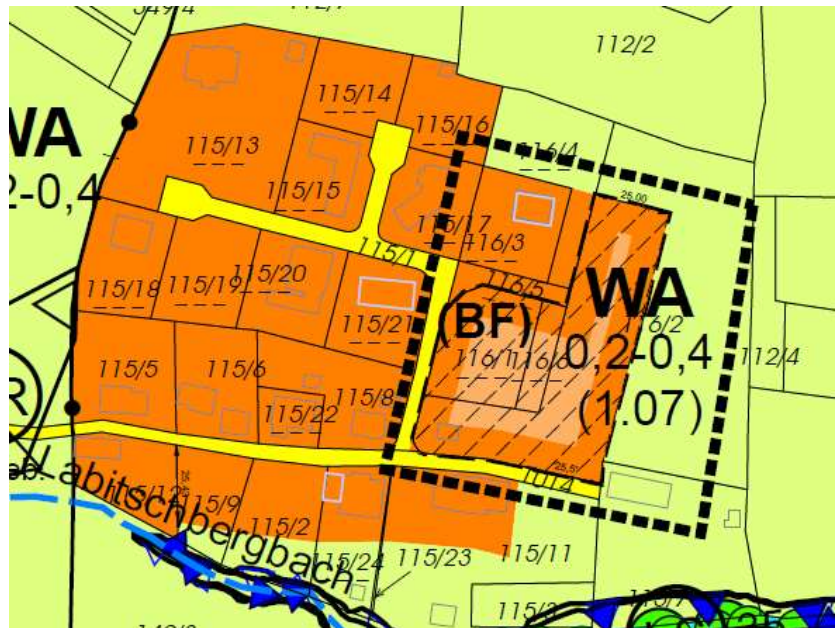
Planverfasser:

M 1:500

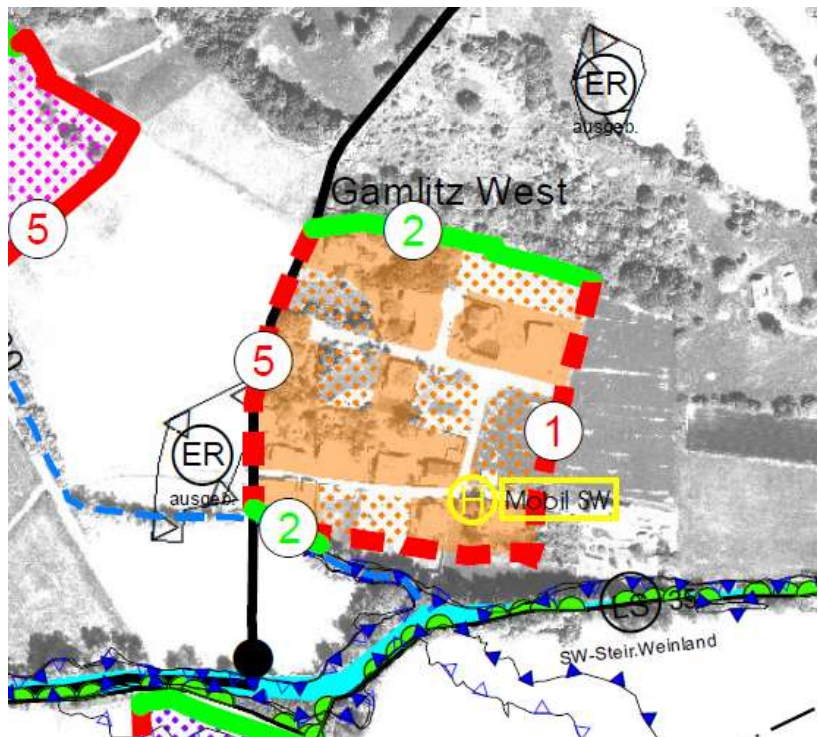
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

GRUNDLAGEN

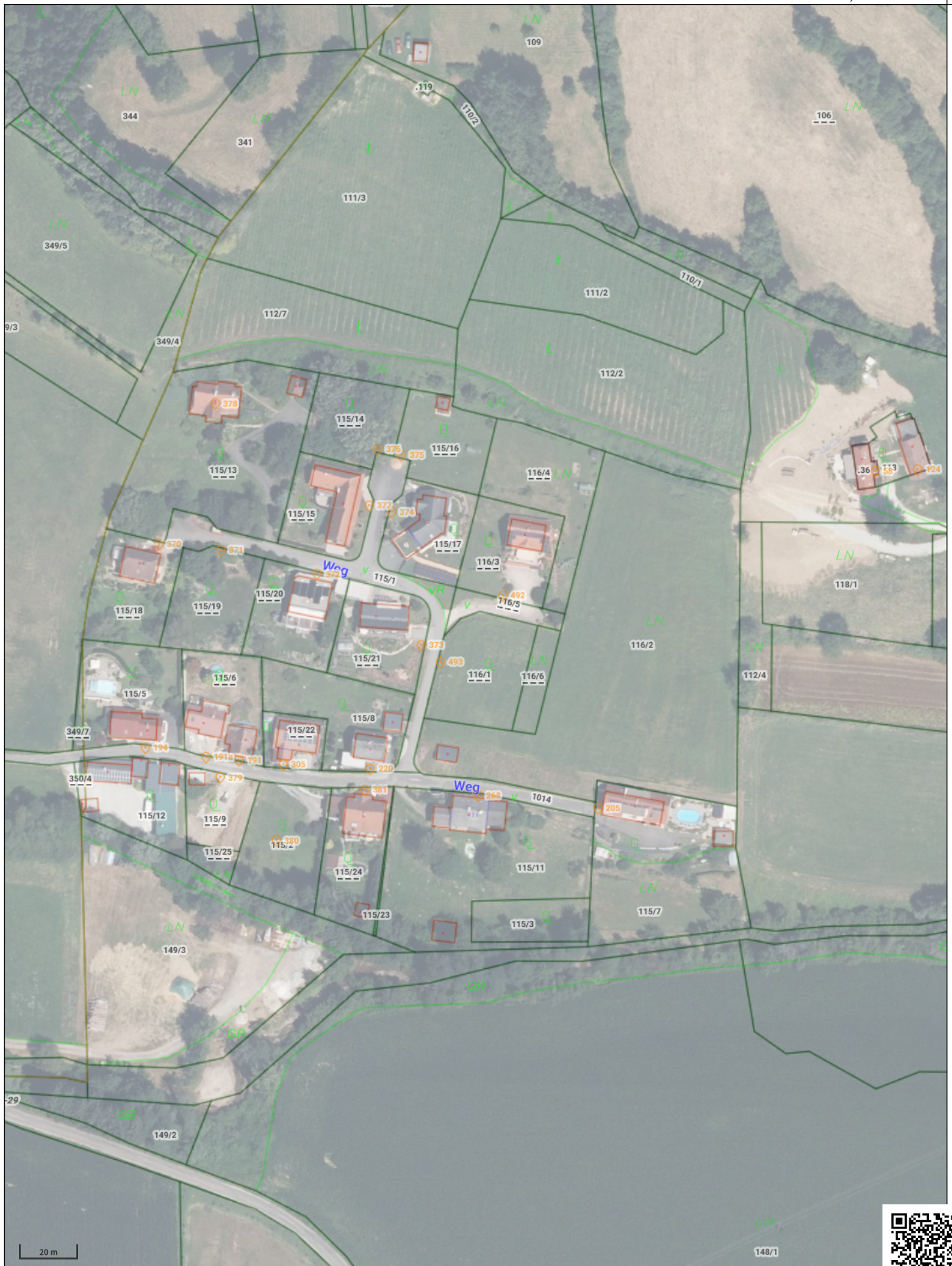
- Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz idF. 1.07 bzw. örtlichen Entwicklungskonzept 1.0
- Auszug aus dem Katasterplan | BEV



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 idgF. 1.07 | ohne Maßstab



Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 | ohne Maßstab



HW = 175900.4, RW = -60769.3

FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Gamlitz**
Katastralgemeinde: **66114 Gamlitz**
Grundstücke: 116/1-2, 116/6

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.	4.360 m²	<i>Planungsareal</i>
	ca.	657 m²	<i>Erschließungsfläche</i>

Zur Verfügung stehende Baufläche daher	ca.	3.703 m²
---	-----	----------------------------

Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 68/2025), Abschnitt 4 "*Bebauungsplanung*" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 in der Version 1.07 der Marktgemeinde Gamlitz.

ERLÄUTERUNGEN

In diesem Bereich, welcher westlich des Hauptortes der Gemeinde liegt, ist eine kleine, kompakte Siedlungsstruktur aus Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern gegeben, deren Abgrenzung nach Süden durch bestehende Waldkanten, nach Norden durch Wald bestimmt ist. Im Wesentlichen soll die kompakte Siedlungsstruktur beibehalten bleiben.

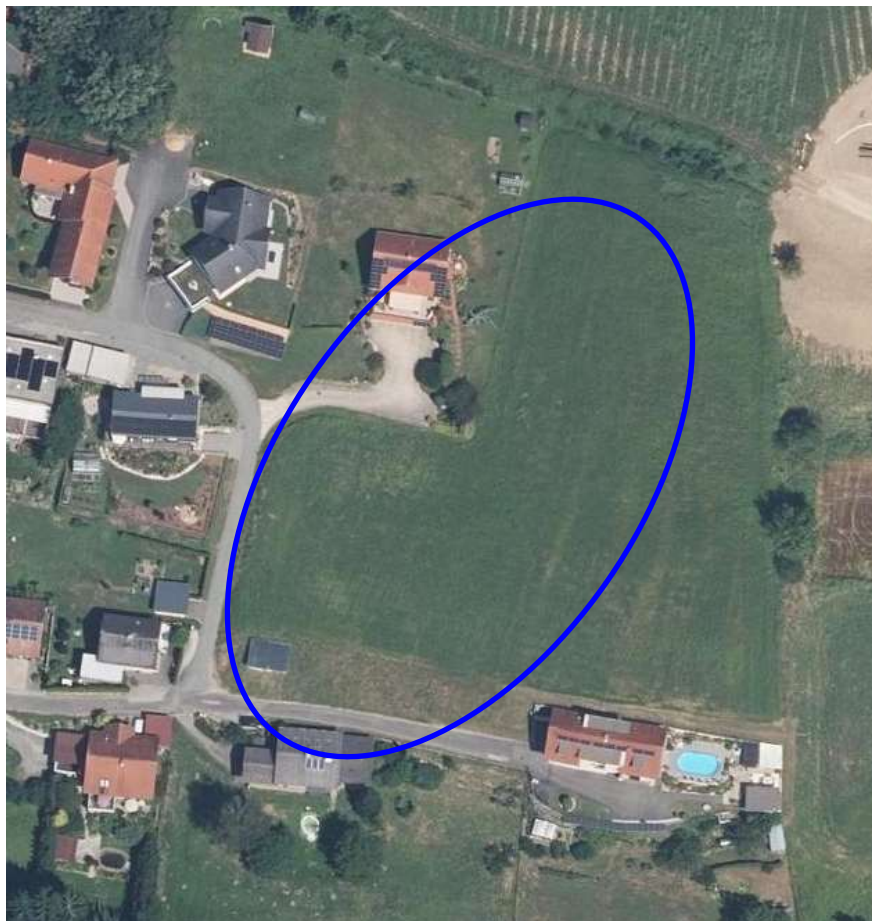
Der Siedlungskörper ist bereits überwiegend bebaut (ca. 15 Baukörper zu drei unbebauten Bauplätzen), sodass die Erweiterung nach Osten die Zielsetzung gem. Revision 1.0 (kompakter Baukörper) weitergeführt.

Der Siedlungsbereich befindet sich in einer Hanglage, welcher nach Norden ansteigt.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.07) als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.

Im direkten Umgebungsbereich sind folgende Nutzungen bzw. Einrichtungen gegeben:

- | | | |
|--------|---|--|
| Norden | - | Allgemeines Wohngebiet/Freiland |
| Osten | - | Freiland (relative Entwicklungsgrenze) |
| Süden | - | Allgemeines Wohngebiet/Freiland |
| Westen | - | Allgemeines Wohngebiet |



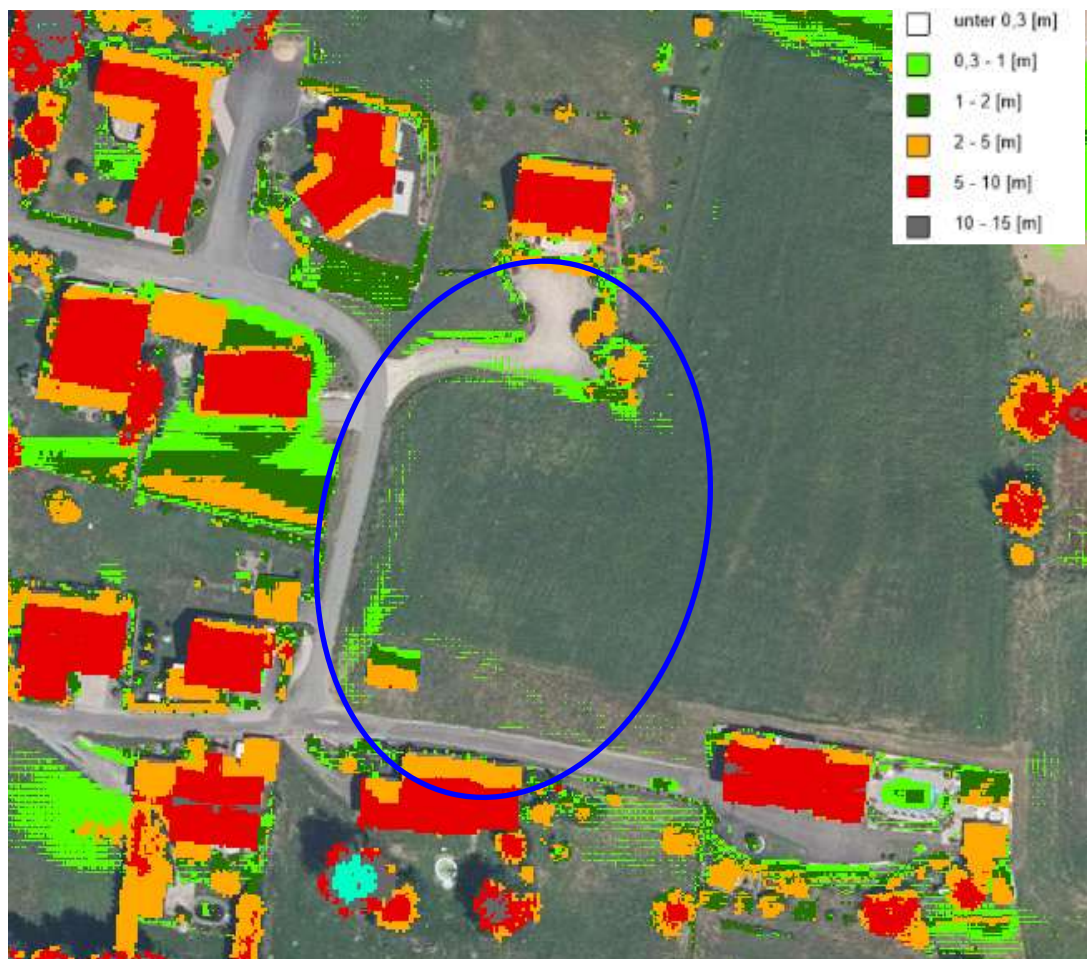
Orthofoto | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab

Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Das Planungsareal liegt außerhalb, aber in räumlicher Nähe zum übergeordneten Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Gamlitz.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich, eine typische, lockere Ortsrandbebauung mit nahezu ausschließlich ein bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gegeben.

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



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



Nördl. Planungsbereich, Blickrichtung Nordwesten (Eigene Aufnahme)

Infrastruktur:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch eine bestehende Erschließungsstraße im Westen sichergestellt, welche zudem die rechtlichen Voraussetzung in Form von Servitutsvereinbarungen erfüllt

Die festgelegte Erschließungsstraße führt die Bestandsstraße fort und soll bei entsprechender Weiterentwicklung des Baulandes, auch als Erschließung für die weiteren Potenzialflächen im Osten herangezogen werden.

Schmutzwasserkanal:

Im den Erschließungsstraßen, welche sich im Umfeld des Planungsgebietes verlaufen, sind öffentliche Kanalleitungen gegeben, welcher zur Entsorgung des Planungsgebietes herangezogen werden können.

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist gem. dem vorliegenden Oberflächenwasserentsorgungsprojekt im Sinne der geltenden technischen Vorgaben und Richtlinien (s. Beilage – InfraTechno GmbH) möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals kann durch den örtlichen Leitungsträger erfolgen. Der Nachweis zum Anschluss muss im Bauverfahren erfolgen.

Wasserversorgung

Entlang der beiden, an das Planungsareal anschließenden Erschließungsstraßen bestehen Hauptwasserleitung, über welche die Versorgung des Planungsgebietes sichergestellt werden kann.



Auszug Leitungsplan | 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 Hangwassersituation***

Die Beseitigung der Niederschlagswässer kann gem. den Vorgaben des Oberflächenwasserentsorgungsprojekts (Infratechno GmbH, s. Beilage) umgesetzt werden. Die entsprechende Umsetzung im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung (Hrsg. Land Steiermark, Aug. 2017) ist im Bauverfahren entsprechend nachzuweisen.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke unzulässig ist.

- ✖ ***Nachweis der technischen Infrastruktur:***

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im direkten Nahebereich bzw. aufgrund der bereits teilweise erfolgten Umsetzung am Areal gegeben (siehe Pkt. Infrastruktur).

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

✕ **Innere Erschließung unter Beachtung der Anbindung von angrenzenden Potenzialflächen**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden die Vorgaben zur äußeren Erschließung festgelegt, bzw. ist bereits vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanes die entsprechende Katasterstruktur inkl. Berücksichtigung des Erschließungssystems umgesetzt.

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

- **Innere Erschließung unter Einbeziehung bestehender Zufahrten und Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen**
Durch die vorgesehene Erschließungsstraße ist eine Anbindung sowie innere Erschließung im Sinne der Zielsetzung sichergestellt.
- **Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücke**
Mit den Vorgaben im Bebauungsplan (anpassbare Parzellengrenzen) sichergestellt.
- **Erhaltung 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(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 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, Katasterauszüge etc.*) eingetragenen Plangrundlagen (*Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.*) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 18/07/2017 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3514/2017-735*).

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

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

b) **Vorgesehene Parzellierung**

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Da bei der Umsetzung von Bebauungsplänen immer wieder der Bedarf / Wunsch von kleinräumigen Verschiebungen (+/- 5,0m) auftritt, wurde - um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen - eine entsprechende, flexible Anwendungsmöglichkeit vorgesehen.

Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- *Parzellierung im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubare Grundstücke verbleiben.*
- *Beibehaltung der grundlegenden Nutzungsstruktur lt. Rechtsplan.*
- *Es muss je Grundstück zumindest eine Zufahrt mit einer Breite von 5m von der Erschließungsstraße gem. Rechtsplan sichergestellt / gegeben sein.*

Festlegungen (*Baugrenzlinien, Grünzonen etc.*) welche in Bezug zu den relativen Grenzen stehen, sind bei Veränderungen mitanzupassen. Die Zielsetzungen (*Bsp. 3m Abstand bei Baulandgrenzen zu Grundstücksgrenzen*) bleiben bestehenden und sind weiterzuführen.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2(2) – zulässige Nutzungen

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

Auszug aus dem §30(1) StROG 2010:

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

Zu §3(1) – Erschließungsstraße

Im Rechtsplan wurden neue Straßenführung festgelegt, welche zum einen der Erschließung des Areals und zum anderen zur Sicherstellung einer durchgängigen Aufschließung dienen. Die Grenzen sind als Straßenfluchtlinien im Sinne des §4 Z57 BauG anzusehen.

Zudem wird darauf hingewiesen bzw. festgehalten, dass bei baulichen Maßnahmen im Nahebereich von Gemeindestraßen die Bestimmungen gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz einzuhalten sind.

Zu §3(2) – Baugrenzlinien

Die Festlegung der Baugrenzlinien erfolgt im Wesentlichen, um eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld sicherzustellen.

Des Weiteren wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine Grundbegrünung des Areals zu gewährleisten (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*) bzw. um im Bereich der Arealsgrenzen zu Nachbarparzellen ev. Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

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(1)2 BauG nicht gelten, womit ermöglicht werden soll, dass z.B.:

- Müllräume- oder Fahrradabstellinhausungen, etc. bis 40m²,
- Befestigte Fläche und Terrassen sowie
- Einfriedungen etc.

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils er-

Ausnahmen

forderlichen Standort errichtet werden können, da diese 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

Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz ist von Westen aus durch eine verordnete Erschließung möglich und entsprechend vorgesehen.

Erschließung

Um ein ausreichend dimensioniertes Wegenetz sicherzustellen sind die im Planungsgebiet festgelegten inneren Erschließungsstraßen gem. Rechtsplan auszuführen.

Innere Erschließung

Um eine zu hohe Versiegelung auf der Bauparzelle zu vermeiden, wurde festgelegt, dass max. eine Zufahrt auf das jeweilige Grundstück mit einer max. Breite von 6m zulässig ist.

Zufahrten dürfen im östlichen Bereich ausschließlich von Osten aus errichtet werden. Dies basiert einerseits aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse der Erschließungsstraße bzw. sollen im Süden zu viele Ein- und Ausfahrten vermieden werden.

Zur Sicherstellung eines ungehinderten Verkehrsflusses wurde festgelegt, dass Toranlagen nur dann zulässig sind, wenn das Abstellen eines PKW außerhalb der Toranlage, am eigenen Grund möglich ist.

Toranlagen

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

Stellplätze

Um ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden, wurde weiters festgelegt, dass diese Kfz-Stellplätze ausschließlich am eigenen Grund zu errichten sind.

Zur Sicherstellung einer Gestaltung von ev. größeren, zusammenhängenden Stellplatzflächen ist ab 3 offenen Stellplätzen jedenfalls eine gestalterische Gliederung z.B. durch eine Grüninsel, Baumpflanzung od.ä auszuführen.

Anmerkung | Information Anfahrtssichtweiten gem. RVS:

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

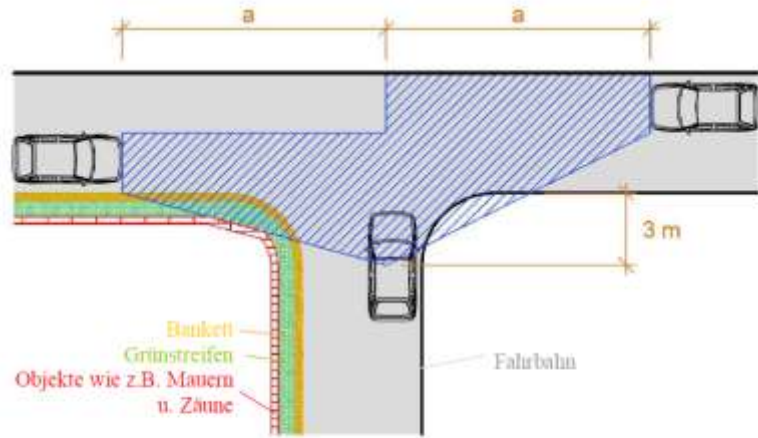


Abbildung 2 - Anfahrtsichtweite

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

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

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Zur Abklärung der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Niederschlagsverbringung wurden als Grundlage für die Bebauungsplanung ein OF-Entwässerungskonzept (s. Beilage – InfraTechno GmbH) erstellt, womit nachgewiesen wurde, dass eine den Vorgaben entsprechende Ausführung möglich ist. Es wurde daher festgelegt, dass die OFW-Entsorgung entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen ist, dass sichergestellt ist, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

Da direkt im Umfeld des Planungsgebietes, öffentliche Kanalleitungen bestehen, wurde festgelegt, dass die innere Kanalanlage an diese anzuschließen ist.

Kanal

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

- Um die Wartung und ev. Reparaturen der Kanalanlage zu ermöglichen sind Hauptstränge sowie Schächte derart auszuführen, dass diese jederzeit zugänglich sind. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.
- Da davon auszugehen ist, dass die Kanalstränge künftig zumindest teilweise als öffentliche Kanäle anzusehen sind (siehe nächster Punkt) wurde zur Sicherstellung eines Qualitätsstandards die Ausführung entsprechend den Vorgaben für öffentliche Kanalanlagen festgelegt.
- Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung der

Kanalanlage prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Kanalplanung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.

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

Wasser

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

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

Zu §5 –Bebauung

Da das Planungsareal im Randbereich des zentralen Siedlungsbereiches liegt und somit den Übergang zur regionstypischen Zeilenbebauung darstellt und zudem eine exponierte Lage aufweist wurde festgelegt, dass ausschließlich kleinstrukturierte Bebauungen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) zulässig sind.

Ein- &
Zweifamilien-
häuser

Die Festlegungen im Rechtsplan zu Bebauungsgrad bzw. -dichte entsprechen den Vorgaben im Flächenwidmungsplan bzw. den Zielsetzungen für das Bebauungsgebiet. Des Weiteren orientieren sie sich an die bestehende Bebauung im Umfeld und führen diese weiter.

Bebauungsgrad
und -dichte

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bebauungsweise, 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

So wurde betreffend der Bebauungsweise grundsätzlich eine Fortsetzung der offenen Bebauung festgelegt, wobei untergeordnete Baukörper (Nebengebäude, Garagen, etc.) in den dafür vorgesehenen Bereichen (Baugrenzlinie über mehrere Bauparzellen) auch in gekuppelter Bauweise zugelassen werden, um eine möglichst homogene und kompakte Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die Festlegung der Hauptgebäudeausrichtung erfolgt in Anlehnung an die umgebende, sehr heterogene Bebauung und die Geländebedingungen.

Ausrichtung

Ausgegangen wird von den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes, dabei sind geringfügige Abweichungen ($\pm 10^\circ$), zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur und im Sinne der tatsächliche Geländebedingungen vor Ort, zulässig.

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

Proportionen

Um die Hauptbaukörper klar zu definieren, wird festgelegt das An- und Zubauten zulässig sind, wenn dies gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet ausgeführt werden. Diese dürfen grundsätzlich den langgestreckten Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören und daher darf die Geschossfläche dieser max. 30% des Hauptbaukörpers betragen und die Gesamthöhe muss klar erkennbar niedriger als das Hauptgebäude sein.

An- & Zubauten

Angemerkt wird, dass an das Hauptgebäude angebauten Garagen bis zu einer Grundfläche von 40m² unabhängig der 30% Festlegung zulässig sind.

Um die klare Abgrenzung des Hauptobjektes sicherzustellen, dürfen An- und Zubauten zudem nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden, sondern müssen ein Versatz von zumindest 30cm aufweisen, bzw. eine niedrigere Gesamthöhe von 80cm.

Um ein homogenes Bebauungsbild des Siedlungsgebietes zu wahren, und die Vorgaben des südlichen Bebauungsplanes weiterzuführen wurde versucht die Bebauungsweisen auf ein vernünftiges Maß einzugrenzen (max. 10,5m. Dies erlaubt auch eine Wahlmöglichkeit der Geschözzahlen (talseitig max. 2 Vollgeschosse) unter Einbeziehung der Gebäude- bzw. Gesamthöhen und soll eine größere Gestaltungsvielfalt bei ähnlicher Silhouetten- bzw. Baukörperwirkung ermöglichen. Höhere Gesamthöhen finden keine Entsprechung in der bestehenden Besiedlungsstruktur und würden damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Höhe

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

Dach

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

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

Um die „Verhüttelung“ des Siedlungsgebietes zu vermeiden, wurde festgelegt, dass je Grundstück maximal 1 Nebengebäude (plus Garage) im Sinne des §4 Z.47 BauG zulässig ist.

Nebengebäude

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

PV-Anlagen

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

Farbe

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

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

Zu §6 – Freiflächen

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

Gelände-
veränderungen

Daher wurde festgelegt, dass Geländeänderungen über 0,5m in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form auszuführen sind, um künstlich wirkende Geländeänderung zu vermeiden.

Aufgrund der Geländestruktur (Hanglage) sind höhere Abweichung, aufgrund von infrastrukturellen Maßnahmen (OFW und Straßen), grundsätzlich, in Absprache mit der Gemeinde, zulässig.

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

Da sich Steinmauern in einer durchgehenden Fläche und Hügeln vor Terrassen 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 Begrünungsverpflichtung festgelegt. Steinschichtungen in Form von Wasserbausteinen sind unzulässig.

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 Zufahrten und technische Infrastrukturanlagen zulässig, da diese die Begrünung nicht maßgeblich beeinträchtigen, und ein Mindestbegrünungsteil von mind. 50% vorgegeben wird.

Da durch dichte Einfriedungen eine massive Zerschneidung der Landschaft gegeben ist und zudem der Siedlungsraum mehr erlebbar wäre, wurden maximale Höhen bzw. gestalterische Vorgaben festgelegt.

Einfriedung

Da das Planungsareal an öffentliche Straßen grenzt, wird auch auf die Einhaltung der Vorgaben des LStVG hingewiesen, wonach Einfriedungen grundsätzlich einen Abstand von 2m zu Gemeindestraßen aufweisen müssen.

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

Bodenversiegelung

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

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 %

Der Grad entspricht der ortstypischen Bebauung für allgemeine Wohngebiete im Übergang zum ländlichen Raum. Zur Sicherung von Grünflächen wurden zusätzlich auch Grünbereiche festgelegt.

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).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. §8(3) BauG nicht überdeckte Stellplätze für Kfz, Fahrräder, etc. zumindest zu 50% mit wasser-

durchlässigen Schichten auszuführen sind. Empfohlen wird (sofern möglich und zulässig) die Ausführung mit Rasenverbundsteinen od.ä., um eine Begrünung dieser Flächen sicherzustellen und damit einer Überhitzung entgegenzuwirken und die Ableitung von Oberflächenwässern zu minimieren

Um die bestehende Durchgrünung des Siedlungsbereiches fortzusetzen, wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen, unabhängig der festgelegten Grünflächen, 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 entlang von Wegen sowie in exponierten Bereichen, um eine generelle Grundbepflanzung des Straßen- und Siedlungsraumes 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 Beurteilung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimierte Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über das gesamte Baugebiet der Fall ist.

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

BEILAGEN

- Konzept Oberflächenwasser, InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau vom 06/05/2026
- Leitungsplan
- Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Gamlitz

ADELHEID NEGER

Weinleiten Höhenstraße 77

8462 Gamlitz

Obervogau, am 06.05.2026

Bearbeiter: Wyss

T:\2025\P25075 OFW Neger Gamlitz West BPL30\B1

Konzept\p25075_Aufschließung Gamlitz West Neger OFW.docx

Betreff: Aufschließung BPL31 (Gamlitz West / Neger): OFW

Sehr geehrte Frau Neger,

hinsichtlich der Behandlung der Oberflächenwässer beim Vorhaben „Aufschließung BPL31“ auf den Grundstücken Nummer 116/1, 116/2 (nur Teil davon) und 116/6, alle KG Gamlitz (66114) möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Grundlagen:

Umfeld, Geländeform

Das Aufschließungsgebiet liegt am Südhang des Labitschbergs (Hügelzug) etwas oberhalb der Mündung des Labitschbergbaches in den Gamlitzbach, östlich der bestehenden Siedlung „Naturweg“. Das Gebiet selbst steigt mit etwas mehr als 13%, oben mit mehr als 15% an. Es wurde als Acker genutzt, zur Zeit der Konzepterstellung ist es Wiese. Das Grst. 116/2 liegt etwa 1,0-1,5 m höher als die Straße im Westen (Grst. 115/1) und etwa 2,0-3,3m höher als die Straße im Süden (Grst. 1014). Es gibt aufgrund der Lage oben am Hang keine Hochwassergefahr, von oben fließt Hangwasser in geringer Menge zu.

Erschließungs- und Teilungskonzept

Es gibt für den Aufschließungsbereich ein Erschließungs- und Teilungskonzept des Büros Architekt DI Andreas Krasser. Dieses wurde am 10.04.2026 als Vorabzug übermittelt.

Bestehende Straßen

Der Ast des Naturwegs im Süden (Grst. 1014) ist eine Gemeindestraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,0m, der Ast im Westen (Grst. 115/1) ist eine Privatstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,15m und einem Längsgefälle von ca. 15%. im geplanten Kreuzungsbereich mit der Aufschließungsstraße.

Bestehende Fremdleitungen

Im Südwesten direkt unterhalb der neuen Straße liegt ein bestehender Druckreduzierschacht der Wasserversorgung (Leibnitzerfeld Süd), zu diesen hin führen mehrere Wasserleitungen (DA80, DA100, DA150). Der Schacht ist jedoch (zum Zeitpunkt der Antragstellung) nicht in Betrieb.

Auch die Daten der weiteren Leitungsträger (Kanal, Strom, Telekom, etc.) wurden abgefragt.

Bodenverhältnisse / Grundwasser / Wasserrechte

Laut der digitalen Bodenkarte eBod des Bundesforschungszentrums für Wald besteht der Boden im Projektbereich aus einem kalkfreier Kulturrohoden aus lehmig-tonigem Tertiär-Material (Spielfelder Schlier) mit geringer Durchlässigkeit. Bei Wasserzufuhr zeigt der Ton starkes Quellen, das führt zu stark gehemmter Versickerung und starker Aufweichung der Krume. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist aus diesen Gründen nicht sinnvoll.

Bemessungsregendaten

Die Regendaten wurden von der Plattform eHyd abgefragt. Der für den Aufschließungsbereich relevante Gitterpunkt 5964 liegt ca. 0,3km fast direkt nördlich im Ortsteil Presstal nahe dem Haus Presstal 54.

Bestehende Entwässerung

Im bestehenden nord-südlichen Teil des Naturwegs (Grst. 115/1) liegt ein Entwässerungskanal der MG Gamlitz. Dieser verläuft dann im Bereich des Grst. 115/24 bis nach unten an den Gamlitzbach (direkt nach der Einmündung des Labitschbergbaches). Der Entwässerungskanal liegt sehr flach (oft weniger als -0,5m Sohltiefe) und hat im Straßenbereich lediglich einen Durchmesser von 200mm (250mm für die Ableitung zum Gamlitzbach).

Erschließungsstraße (nicht Teil der Stellungnahme)

Der Verlauf der Erschließungsstraße wurde lediglich so weit geplant, dass klar war, dass dieser den Normen entsprechen kann (Maximalneigung von 14%, etc.) und dass damit eine OFW-Planung möglich war. Es wird nötig sein, den OFW-Kanal an die endgültige Straßenplanung anzupassen.

Beschreibung der Anlage (Entwässerung):

Die hier beschriebene Anlage besteht - von unten nach oben - aus 3 Teilen:

- Der Ertüchtigung des bestehenden OFW-Kanals und Anschluss an diesen,
- Der Retentionsanlage (Stauraumkanal),
- Dem neuen Entwässerungskanal entlang der Aufschließungsstraße. Dieser fasst nicht nur die Wässer selbst, sondern auch die zur Straße hinfließenden Hangwässer und auch die Abflüsse der Retentionsanlagen der künftigen Häuser werden dort angeschlossen.

Auf den aufgeschlossenen Grundstücken sind alle Wässer von versiegelten Flächen - Dächer, Zufahrten, Terrassen etc. - zu sammeln, zu retendieren und erst danach gedrosselt in den Entwässerungskanal einzuleiten.

Eingangsdaten:

Die Anlage wurde unter folgenden Gesichtspunkten ausgelegt:

- Bemessungsregen für Kanal: 10-jährlich, 10 Minuten (23mm)
- Jährlichkeit Retention: 10-jährlich
- Bemessungsabfluss Retention: 19,6l/s
- Bemessungsabfluss von den Grundstücken: 0,2l/s pro 100m² versiegelte Fläche
- Retentionsanlage: 1 Stauraumkanal DN1200, 28m lang
- Drosselanlage: Drosselblende Ø 9,5cm

Ertüchtigung des bestehenden OFW-Kanals und Anschluss an diesen

Zwar hat die Bestandsausleitung nach unten zum Gamlitzbach hin einen Durchmesser von DN250 und auch ein Gefälle von über 10%, für die beiden Abschnitte direkt oberhalb gilt das aber nicht, diese sind im Bestand nur DN200 mit einem Gefälle von teilweise nur ~1%. Hier ist es sinnvoll die Stecke zwischen dem RW2 und dem RW4 zu einem DN250 zu ertüchtigen und - wo aufgrund der querenden Fremdleitungen möglich - auch um einige Centimeter tiefer zu legen. Ab dem Schacht RW4 wird ein neuer Kanal in Berücksichtigung der Fremdleitungen, speziell der Wasserleitungen hin zum Stauraumkanal verlegt.

Retentionsanlage (Stauraumkanal)

Der Stauraumkanal hat eine Länge von 28m mit DN1200 und jeweils einem Schacht DN1500 am Anfang und Ende. Damit wird ein Retentionsvolumen von 33m³ erreicht. Die Drosselung erfolgt durch eine Lochblende mit einem Durchmesser von 9,5cm. Der untere Schacht hat einen Absetzsumpf.

Andere Formen der Retentionsanlage und auch andere Drosselsysteme (gesteuerte Drossel, u.Ä.) sind möglich, alternative Anlagen sind mit den oben angegebenen Kennwerten auszulegen.

Die Zuläufe von den Grabeneinlaufschächten hängen direkt am Stauraumkanal, an den Grabeneinlaufschächten wiederum hängen die Anschlüsse der Retentionsanlagen der direkt oberhalb angrenzenden Grundstücke.

Entwässerungskanal entlang der Aufschließungsstraße

Der oberste Teil des Kanals beginnt beim Stauraumkanal, folgt der Straße und hat regelmäßig Einlaufschächte, auch die Anschlüsse der Retentionsanlagen der angrenzenden Grundstücke laufen in den Kanal (die jeweiligen Schächte sind zur besseren Ausführbarkeit derselben abgesenkt).

Alle von versiegelten Flächen auf den Grundstücken kommenden Wässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zu fassen und auch dort zu retendieren (mit einem Maximalabfluss von 0,2l/s je 100m² versiegelter Fläche). Dazu gehören Dachflächen, Terrassen etc., auch der freie Zufluss aus den Zufahrten auf die Straße ist nicht zulässig auch dieses Wasser muss retendiert werden.

Mit freundlichen Grüßen,

InfraTechno GmbH
Handelszentrum 5, 8472 Obervogau
Tel. 03453 / 214 36
www.infratechno.at

Ing. Wolfgang Stang

InfraTechno GmbH

Anhänge: Bemessungsregendaten
 Bemessungsabfluss Retentionen (Straße und Häuser)
 Stauraumkanal Straße (Auslegung und Drosselblende)

Projektbezeichnung:	P25075 Aufschließung Gamlitz West "Neger"
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

Bemessungsabflüsse

Bemessungsabfluss Hangwasser (oberhalb)		1 -jährlich
Grünland oben (steil)	A	0,286 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	α_n	0,15
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,043 ha
Summe Teileinzugsflächen ΣA_{red}	ΣA_{red}	0,043 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	Q_{r10}	208,3 l/s*ha
Bemessungsabflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	Q_{oben}	8,9 l/s

Bemessungsabfluss Bereich Neger		1 -jährlich
Grünland	A	0,511 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	α_n	0,10
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,051 ha
Summe Teileinzugsflächen ΣA_{red}	ΣA_{red}	0,051 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	Q_{r10}	208,3 l/s*ha
Bemessungsabflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	Q_{unten}	10,6 l/s

Bemessungsabfluss Retentionsanlage		1 -jährlich
Bemessungsabflussmenge $Q_{ges} = Q_{oben} + Q_{unten}$	Q_{ges}	19,6 l/s

Bemessungsabfluss Haus (pro 100m² versiegelt)		1 -jährlich
pro 100 m² versiegelte Fläche	A	0,010 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	α_n	0,10
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	A_{red}	0,001 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	Q_{r10}	208,3 l/s*ha
Bemessungsabflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	Q_{ges}	0,208 l/s

Projektbezeichnung:	P25075 Aufschließung Gamlitz West "Neger"
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Hang Zulauf oben steil	0,15	2858,00 m²	428,70 m²
Teilfläche 2	Hang Bebauungsberich	0,10	4642,50 m²	464,25 m²
Teilfläche 3	Straße	0,90	428,00 m²	385,20 m²
Teilfläche 4	Bankett => Retention	0,50	36,50 m²	18,25 m²
Teilfläche 5				0,00 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			7965,00 m²	1296,40 m²

Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	Q_D	9,79 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	q_D	75,48 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	f_z	1,10
Abminderungsfaktor	f_a	0,99

Berechnung Retentionsvolumen		
DAUER	Jährlichkeit	
	10	
	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen V_s [m³]
0 min	0,00	-
5 min.	14,50	17,3
10 min.	23,00	26,1
15 min.	28,40	30,5
20 min.	32,00	32,4
30 min.	37,20	33,3
45 min.	42,00	30,5
60 min.	44,80	24,9
90 min.	48,70	11,2
2 h	51,60	-
3 h	56,10	-
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 [m³]	33 m³	
Maßgebliches Regenereignis	30 min.	37,20 l/m²

Retention Gamlitz West (Neger): Straße

Projektbezeichnung:	P25075 Aufschließung Gamlitz West "Neger"
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

Bemessung Drosselblende

EINGABEN		
Durchmesser Drossel	D	0,0950 m
max. Einstauhöhe Bauwerk	H	1,47 m
Abstand Bauwerkssohle bis Drosselsohle	a	0,50 m
Einstauhöhe vor Drossel	h	0,92
Länge Drosselstrecke	L	0,010 m
Verhältnis L/d	-	10,00 BLENDE
Öffnungsform		scharfkantig
Abflussbeiwert	μ	0,65
Anzahl der Drosseln	Stk	1

Gleichung nach Bernoulli	
$Q = \mu \cdot \frac{D^2 \pi}{4} \cdot \sqrt{2gh}$	0,020 m³/s
Drosselabfluss von einer Blende	19,6 l/s
Drosselabfluss gesamt	19,6 l/s

KG Gamlitz 66114
PG Gamlitz

Gamlitzbach

Technical drawing of a drainage system plan view. The drawing shows a green line representing the 'Straßenachse projiziert' (projected street axis) and a red line representing the 'Strom' (water flow). The drawing includes a cross-section of a 'Stauraumkanal DN/200' (storage channel DN/200) and a 'Wasser DA80' (water DA80) pipe. The drawing is labeled with 'RW4.3.1 - PP - DN 250 - 295.94müA' and 'RW4.2.1 - PP - DN 250 - 293.94müA'. The drawing is oriented with 'Horizont +285.00 müA' (horizontal +285.00 m above sea level).

0	05.05.2026	Konzept	Wyss	STA
Rev	Datum	Beschreibung	gezeichnet	geprüft

Bauvorhaben: **Aufschließung Gamlitz West (Neger)**
OFW-Planung

Behörde:
Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße
8462 Gamlitz

Planinhalt:

Lageplan
LS OFW

Grundeigentümer:
ADELHEID NEGER
Weinleiten Höhenstraße 77
8462 Gamlitz

Planverfasser:

InfraTechno GmbH
Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft

Handelszentrum 5
8472 Obervogau
office@infrotechno.at



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

	GZ: P25061
	Ausfertigung: A B C D E F G

Beilage:	2
Maßstab:	1:250, 1000/100
Plannummer:	P25075-001
Dateti:	

T:\0219\05075 OFW Heger Gassita West BP\18-01\Noncomp\Plan\P25075 OFW Gassita2

Bauwerber:
ADELHEID NEGER
Weinleiten Höhenstraße 77
8462 Gamlitz

Bauführer:

- LEGENDE:**
- ■ ■ ■ ■ Projektsgrundgrenze
 - Grundgrenzen Bestand
 - // Grundgrenzen fallen weg
 - - - Grundgrenzen neu
 - ■ ■ Baubereichsgrundgrenzen neu
 - Wasserleitung Bestand
 - - - Telekom Leitung Bestand
 - Strom Niedersp. Erdkabel
 - Abwasserkanal Bestand
 - RW-Kanal Bestand
 - Straßenrand Bestand
 - - - Aufschließungsstraße Achse
 - Aufschließungsstraße Rand
 - - - Straßenböschung neu
 - RW-Kanal neu
 - Anschluss für Hausretention
 - Retentionsanlage

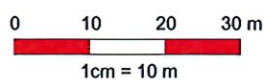


Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz
Tel: (0043) (0)3453 / 2667
gde@gamlitz.steiermark.at

Datum: 25.08.2026
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 1.000



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2025. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



vorhandene LEITUNGSTRÄGER in der Marktgemeinde Gamlitz

Zuständig für

- den öffentlichen KANAL

Abwasserverband Leibnitzerfeld Süd

Murweg 10, 8472 Straß in Steiermark,
tel: +43 3453 2355,
e-mail: abwasser@lfsued.at
homepage: www.lfsued.at

die Leitung ist im GIS-Auszug in der Farbe „Orange“ dargestellt

- das öffentliche ORTSWASSER

Wasserverband Leibnitzerfeld Süd

Murweg 10, 8472 Straß in Steiermark,
tel: +43 3453 2355,
e-mail: wasser@lfsued.at
homepage: www.lfsued.at

die Leitung ist im GIS-Auszug in der Farbe „dunkel/hell Blau“ dargestellt

- die STROMversorgung

Energienetze Steiermark GmbH

Leonhardgürtel 10, 8010 Graz,
tel: +43 316 90555-0
e-mail: info@e-steiermark.com

die Strom-Freileitung ist im GIS-Auszug mit durchgehender gerader „brauner Linie“ und
in der Farbe „Rosa (schmal)“ hinterlegt dargestellt

die Strom-Erdkabelleitung ist im GIS-Auszug mit strichlierter freier „brauner Linie“ und
in der Farbe „Rosa (schmal)“ hinterlegt dargestellt

die Strom-Erdkabelleitung ist im GIS-Auszug mit strichlierter freier „grünen Linie“ und
in der Farbe „Rot/Rosa (breit)“ hinterlegt dargestellt

- das TELEFONleitungsnetz

Telekom Austria AG Wien

Lassallestraße 9, 1020 Wien
tel: 050 6640
e-mail: ---

die Leitung ist im GIS-Auszug mit lang strichlierter Linie in der Farbe „Rosa“ dargestellt

- das LICHTWELLENleitungsnetz (LWL)

fiberplus GmbH

Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
tel: +43 800 700748
e-mail: ---
homepage: www.fiberplus.at

die Leitung ist im GIS-Auszug mit kurz strichlierter Linie in der Farbe „Rot“ dargestellt

- die WÄRMEversorgung

Nahwärme Gleinstätten GmbH

Gleinstätten 135, Gleinstätten
tel: +43 3457 20061,
e-mail: office@nw-gl.at
homepage: www.nahwaerme-gleinstätten.at

keine Daten vorhanden



OBERE HAUPTSTRASSE 3, 8462 GAMLITZ
POLITISCHER BEZIRK LEIBNITZ
TELEFON +43 (0)3453/2667, FAX +43 (0)3453/4833
E-MAIL GDE@GAMLITZ.GV.AT
WWW.GAMLITZ.AT

Parteienverkehr:
Montag bis Donnerstag 7:30 bis 12:00 Uhr
Freitag 7:00 bis 13:00 Uhr

Verordnung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz hat mit Beschluss vom 09.11.2020 die bestehende Stellplatzverordnung abgeändert und nunmehr gemäß § 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBl. Nr. 59/1995 in der Fassung LGBl. Nr. idgF. anlässlich der Errichtung von baulichen Anlagen die Zahl der Kfz-Abstellplätze abweichend zu §89 Abs. 3 festgelegt.

§1 Gegenstand

Gegenstand dieser Verordnung ist die Festlegung der Zahl von Abstellplätzen, welche für die Errichtung von baulichen Anlagen im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gamlitz auf der Grundlage des §89 Abs. 1, 2, 3 und 4 Stmk. Baugesetz vorzuschreiben sind.

§2 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Neuerrichtung von Abstellplätzen für mehrspurige Kraftfahrzeuge im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gamlitz, welche im Zuge des Steiermärkischen Baugesetz aufgrund der dort geltenden Bestimmungen vorzuschreiben sind.
- (2) In Bebauungspläne können für die Anzahl und Ausbildung von KFZ-Abstellflächen begründet abweichende Regelungen zu dieser Verordnung getroffen werden.
- (3) Abweichende Regelungen über Anzahl der Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge von dem in § 4 getroffene Festlegungen bedürfen eines Antrages und einer nachweislichen Begründung (z.B. verkehrstechnisches Gutachten) und sind im konkreten Bauverfahren abzuhandeln.
- (4) Diese Verordnung gilt nicht für Gebiete, für welche bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, in denen konkrete Vorgaben hinsichtlich der Anzahl von Stellplätzen bereits erhalten sind.



§3 Abstellplätze

- (1) Die Anzahl der Stellplätze ist nach dem Verwendungszweck der Bauten und dem sich daraus ergebenden Bedarf zu bemessen. Der Bedarf wird nach Maßgabe der Nutzfläche bzw. der Anzahl der künftigen BenutzerInnen und BesucherInnen ermittelt.
- (2) Die sich aus der Berechnung nach §4 ergebenden Zahlen sind nach Bruchteilen auf ganze Zahlen aufzurunden.

§4 Anzahl der Stellplätze für bauliche Anlagen

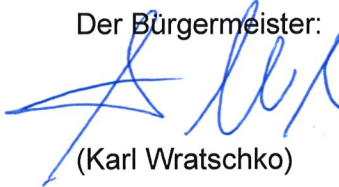
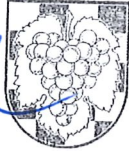
Die Verpflichtung nach § 89 Abs. 1 Stmk. BauG 1995 gilt aufgrund dieser Ermächtigung abweichend zu § 89 Abs. 3 als erfüllt, wenn nachstehende Abstellplätze geschaffen werden:

- (1a) Bei Wohnungen und Wohngebäude bis einschließlich 40 m² Wohnfläche wird die Mindestanzahl der vorgeschriebenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge mit 1,5 Abstellplätze je Wohnung, bei Wohnungen und Wohngebäuden mit einer Wohnnutzfläche von über 40 m² mit 2 Abstellplätze je Wohnung festgelegt. Ab einer Anzahl von 3 Wohneinheiten wird zusätzlich noch 1 Besucherabstellplatz festgelegt.
Ab einer realisierten Bebauungsdichte von mehr als 0,6 ist bei Wohnanlagen mit 20 und mehr Wohneinheiten zum Schutz der Nachbarschaft eine Tiefgarage mit jeweils mind. 1 Stellplätze pro Wohneinheiten oder jeweils mind. 1 Stellplätze pro Wohneinheit integriert in ein Hauptgebäude vorzusehen. Die übrigen erforderlichen Stellplätze können je nach Wohnungsgrößen auch oberirdisch frei angeordnet werden,
- (2a) bei Wohnheimen 1,0 Abstellplätze je fünf Heimplätze, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (3a) bei Büro- und Verwaltungsgebäuden 2,0 Abstellplätze je fünf Dienstnehmer
- (4a) bei Ladengeschäften, Geschäftshäuser, Einkaufszentren u. dgl. 2,0 Abstellplätze je 50 m² Verkaufsfläche,
- (5a) bei Versammlungsstätten, Theatern, Kinos und Konzerthäusern 1,0 Abstellplätze je 20 Sitzplätze, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (6a) bei Sportanlagen, Badeanstalten und Freizeiteinrichtungen 1,0 Abstellplätze je 15 BesucherInnen, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (7a) bei Beherbergungsbetrieben 1,0 Abstellplätze je Mieteinheit, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (8a) bei Betrieben des Gastgewerbes 1,0 Abstellplätze je zehn Besucherplätze, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (9a) bei Krankenanstalten, Pflegeheimen und pflegeheimischen Anstalten 1,0 Abstellplätze je fünf Betten, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (10a) bei Schulen 1,0 Abstellplätze je 20 SchülerInnen, *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (11a) bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern 1,0 Abstellplätze je fünf Dienstnehmer *(lt. Stmk. BauG idgF.)*
- (12a) bei Friedhöfen 1,0 Abstellplätze je 200 m² Grundstücksfläche *(lt. Stmk. BauG idgF.)*

§5
Rechtskraft

Diese Verordnung tritt gemäß § 92 Abs. 1 der Steierm. Gemeindeordnung mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist am folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Stellplatzverordnung vom 01.01.2013 außer Kraft.

Der Bürgermeister:


(Karl Wratschko)

Marktgemeinde
Gamlitz

Obere Hauptstrasse 3
8462 Gamlitz
Tel. 03453 / 26 67

angeschlagen am: 29.01.2021

abgenommen am: _____