

# Marktgemeinde **Gamlitz**



## BEBAUUNGSPLAN 33 „KOCH“



**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 mehrmals 2025
- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Aug – Sept 2025
- Entwurfsauflage von .....  
bis .....

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

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am .....

- Kundmachung von .....  
bis .....
- Rechtskraft erlangt am .....

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
§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	10
<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>12</b>
Rechtliche Grundlage	17
<b>ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>19</b>
Ausgangslage   Bestandsanalyse:	20
Infrastruktur:	21
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	21
Allgemeine Anmerkungen:	23
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	23
<b>BEILAGEN .....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
Einwendungen und Stellungnahmen	35



# VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ..... beschlossenen **Bebauungsplan 33 „Koch“** (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. 20/2025) wird verordnet:

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL33/GA26/01 vom 01/04/2026, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest.
- (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. 1.11) 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.<sup>1</sup>)
- (3) Mängel / Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsplan

		Art		Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Grund-eigentümer
(1)	Nachweis der äußeren Erschließung	X			X
(2)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der Hangwassersituation	X			X
(3)	Nachweis der technischen Infrastruktur	X			X
(4)	Herstellung der inneren Erschließung	X			X
(5)	Erstellung eines Bebauungsplanes		X	X	

<sup>1</sup> 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 Nebengebäude<sup>2</sup> pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen<sup>3</sup> 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. Stmk. §13 BauG einzuhalten.

### § 4 Infrastruktur:

#### (1) Erschließung und Wege

1. Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die südliche bestehende Erschließungsstraße (Gst. 672/1, KG Gamlitz)
2. Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraßen gem. Rechtsplan, die mit einer Mindestbreite von 6,0m (Parzellenbreite) festgelegt wird und entsprechend folgender Grundsätze ausführen 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. Bei Zu- / Ausfahrten von/auf die innere Haupterschließung ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen.
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 gem. dem Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst von InfraTechno GmbH (GZ: P25061 vom 02/04/2026, s. *Beilage*) in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

---

<sup>2</sup> BauG §4 Z.47 - Nebengebäude: eingeschobige, 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 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> 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.

2. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
3. Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen und entsprechend folgender Grundsätze auszuführen:
  - 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 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 Baugrenzl意思, 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 40m<sup>2</sup> 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<sup>4</sup> darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthaus mit dem natürlichen Gelände max. 11m betragen.
- (8) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von zumindest 25° auszuführen. Dabei hat die Dacheindeckung mit landschaftstypischen,

<sup>4</sup> §4 Z.33 Stmk BauG -Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben;

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 40m<sup>2</sup> (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) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 2m von der Grundgrenze der Erschließungsstraße gem. Rechtsplan aufweisen.
- (12) 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.
- (13) Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

## § 6 Freiflächen

- (1) 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:
- Beträgt die Geländeänderung mehr als 0,5m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (terrassierter) Form ausgeführt werden.
  - Ev. partiell erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten, sowie eine durchgängige Länge von maximal 20m aufweisen. Zudem sind diese dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (*Sträucher, od.ä.*) durchzuführen 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 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 entspricht.<sup>5</sup>
  - 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 Bebauungsplانبereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild<sup>6</sup>“), sowie etwaige Einschränkungen durch gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

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

<sup>6</sup> Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43(4):  
Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

## **§ 8 Inkrafttreten**

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

.....



# LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3 Abs.2
- Straßenfluchtlinie gem. BauG §4 Z.57 | siehe Verordnung §3 Abs.1
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung siehe Verordnung §5 Abs.3
- Parzellengrenzen neu Anpassung zulässig (+/- 3m)
- Erschließungsfläche siehe Verordnung §4 Abs.1 lit.c
- Grünflächen gem. Verordnung §6 Abs.3
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6 Abs.6 | ungefähre Lagebestimmung
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Höhenschichtlinien Vermessung Legat. 8435 Wagna

Zonierung | Zone      Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

<b>01</b>	<b>WA</b>
<small>Dichte</small>	0,2 - 0,4
<small>Beb.grad</small>	0,1 - 0,3
<small>Bauweise</small>	offen   unterg. gekuppelt

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



**andreas**  
 architektur 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

Gemeinde: **Gamlitz**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan 33 "Koch"**

**RECHTSPLAN**

Plannummer: BPL33/GA26/01

Datum: 01/04/2026

Planverfasser:

M 1:500  
 Für den Gemeinderat  
 Der Bürgermeister

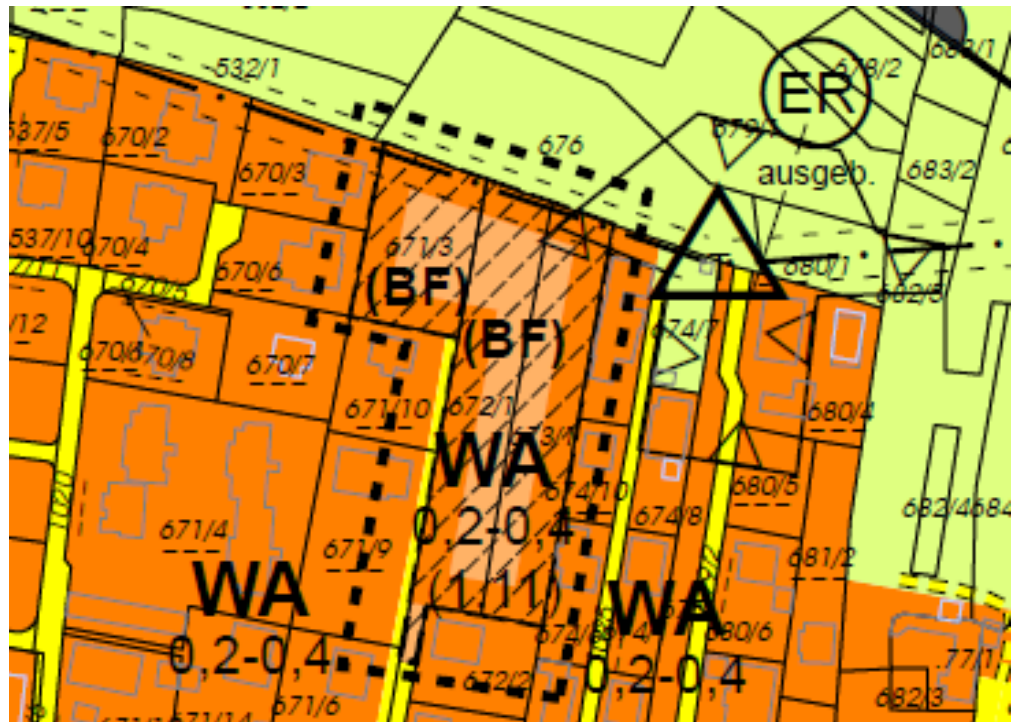


**Lageübersicht** Maßstab: 1:5000 | genordet

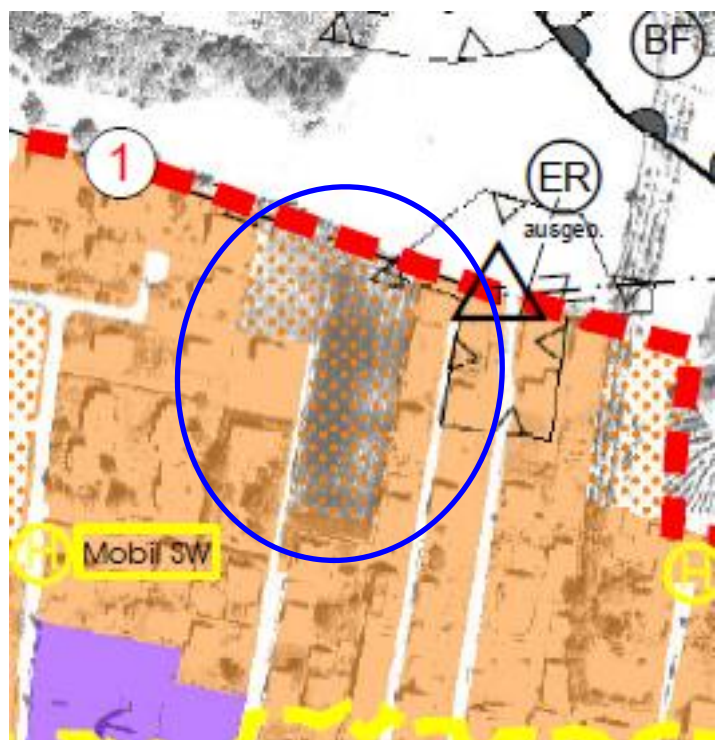


# GRUNDLAGEN

- Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz idF. 1.11 bzw. Örtliches Entwicklungskonzept 1.0
- Auszug aus dem Katasterplan | BEV



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 idGf. 1.11 | ohne Maßstab



Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0 | ohne Maßstab



# FLÄCHENÜBERSICHT

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

Anmerkung:

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

## Flächenübersicht:

Gesamtfläche	ca.	<b>6.680 m<sup>2</sup></b>	<i>Planungsareal</i>
	ca.	<b>485 m<sup>2</sup></b>	<i>Erschließungsfläche</i>

---

**Zur Verfügung stehende Baufläche daher** ca. **6.195 m<sup>2</sup>**

## Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 20/2026), Abschnitt 4 "Bebauungsplanung" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 in der Version 1.11 der Marktgemeinde Gamlitz.



# ERLÄUTERUNGEN

Das Areal ist im, ebenfalls in Auflage befindlichen, bzw. gleichzeitig beschlossenen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.11) als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.

Das Bebauungsplanareal ist grenzt dreiseitig an Allgemeines Wohngebiet. Nach Norden ist grundsätzlich eine Erweiterung aufgrund der relativen Grenze im Entwicklungsplan möglich, aber in Realität (Gelände, freie Siedlungsbereich im Ortsbereich etc) nicht umsetzbar.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich ist entsprechend der Lage als Wohnstandort eine typische, lockere Siedlungsstruktur mit nahezu ausschließlich kleinstrukturierten Einfamilienhäusern bzw. teilweise Zweifamilienhäuser gegeben.

Das Areal befindet sich in einer eindeutigen Hanglage. Die Hauptausrichtung der Gebäude verläuft zumeist hangparallel mit hauptsächlich roten bzw. grauen Satteldächern, wobei Ausnahmen davon bestehen. Die Gebäude zeigen sich meist als eingeschossig Gebäude, mit einer talseitig zweigeschossigen Erscheinung.



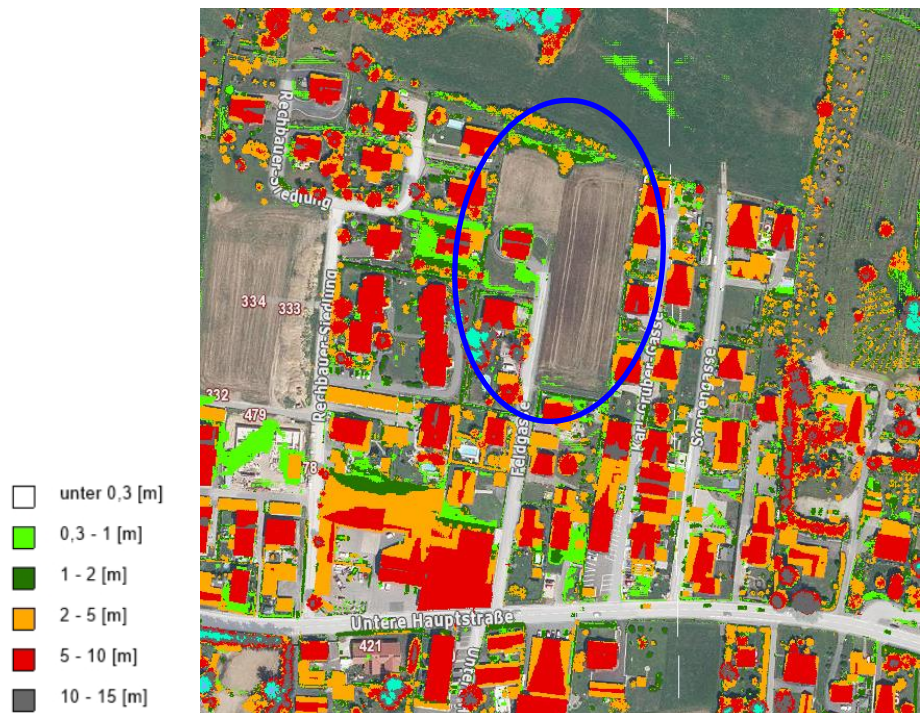
Orthofoto | Quelle: Google Maps | ohne Maßstab

## Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Das Planungsareal liegt relativ zentral, in fußläufiger Entfernung zur Gemeindehauptstraße, des übergeordneten Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Gamlitz.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich ist entsprechend der Lage als Wohnstandort eine typische, lockere Siedlungsstruktur mit nahezu ausschließlich kleinstrukturierten Einfamilienhäusern bzw. teilweise Zweifamilienhäuser gegeben.

Das Areal befindet sich in einer eindeutigen Hanglage. Die Hauptausrichtung der Gebäude verläuft zumeist hangparallel mit hauptsächlich roten bzw. grauen Satteldächern, wobei Ausnahmen davon bestehen. Die Gebäude zeigen sich meist als eingeschossig Gebäude, mit einer talseitig zweigeschossigen Erscheinung.



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



Planungsbereich | Eigene Aufnahme | Blickrichtung Osten

## Infrastruktur:

### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch eine bestehende Privaterschließungsstraße im Süden grundsätzlich gegeben. Jedoch ist die bestehende Erschließung auf die zukünftigen Gegebenheiten, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen, anzupassen, um eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt zu ermöglichen.

### 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 Umsetzbarkeit / Herstellbarkeit einer entsprechenden, ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung auf Grundlage der Vorgaben des ÖEK und der FWP-Ausweisung (max. Dichte, ...) sowie unter Berücksichtigung wurde mittlerweile voruntersucht (s. Beilage – InfraTechno GmbH (GZ: P25061 vom 02/04/2026).

Maßnahmen sind dabei die Verlängerung des bestehenden Regenwasserkanals mit Anschluss an die Retentionsanlagen auf den Hausgrundflächen und für Hang- und Straßenwasser.

### 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.

## Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

### Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

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

✘ ***Nachweis der äußeren Erschließung***

*Grundsätzlich ist eine externe Erschließung bereits gegeben. Die Vollwertigkeit und die Verkehrssicherheit inkl. der notwendigen Rechtssicherheit ist spätestens im Bauverfahren nachzuweisen.*

✘ ***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) 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.*

✘ **Herstellung der inneren Erschließung**

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

✓ **Erstellung eines Bebauungsplanes**

→ **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, 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*).

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.*

## 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 und Straßenfluchtlinie**

Im Rechtsplan wurde eine neue Straßenführung festgelegt, welche zur Erschließung des Areals, sowie aller möglichen Bauparzellen dient. 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 Arealgrenzen zu Nachbarparzellen ev. Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Richtung Norden dient die Baugrenzlinie die Mindestabstände zur 20kV-Freileitung (7m) einzuhalten.

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 40m<sup>2</sup>,
- Befestigte Fläche und Terrassen sowie
- Einfriedungen etc.

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils erforderlichen 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.

*Ausnahmen*

### **Zu §4(1) – Erschließung und Wege**

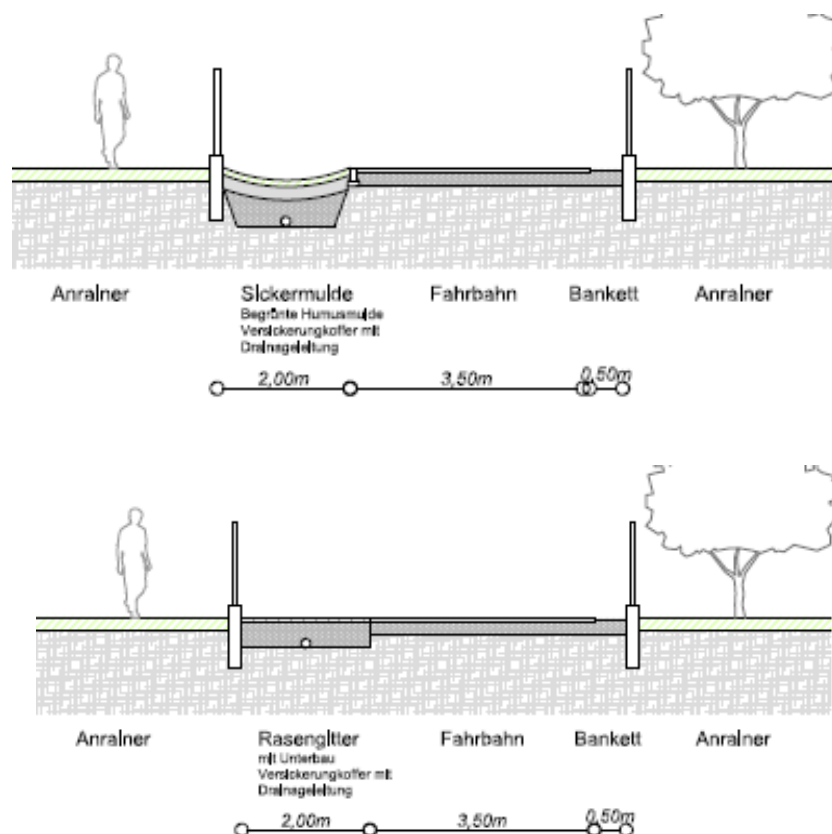
Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz ist von Süden aus durch eine bestehende Privaterschließung möglich. Die Zufahrtsrechte für das Bebauungsplanareal sind gegeben.

*Erschließung*

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird des Weiteren eine Innere Erschließung für den Planungsbereich festgelegt, welche mit einer Breite von 6,0m (Parzellenbreite) bzw. einer Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen ist, um ein ausreichend dimensioniertes Wegennetz sicherzustellen.

Da die Umsetzung der festgelegten Erschließungsstraße, 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 Ausführungs- und Ausstattungsstandard sowie die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Empfohlen wird die Ausführung als getrennter (z.B. Rasengitterstreifen + Poller), jedoch niveaugleichen „Begleit-“ bzw. „Multifunktionsstreifen“, da dieser gegebenenfalls auch zum Ausweichen im Begegnungsverkehrfall oder als sicherer Rad-/Gehweg, etc., genutzt werden kann. Vereinzelt kann dieser auch als Parkplatz ausgeführt werden.*
- *Da es sich bei den festgelegten Straßen um Privatstraßen handelt, wird festgelegt, dass bis zu einer eventuellen Übernahme, in das öffentliche Gut, Zufahrten jedenfalls zuzulassen sind.*
- *Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Straßenplanung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*



Darstellung Erschließungszone  
Eigene Bearbeitung

Innerhalb der Erschließungszone sind potenzielle auch allgemeine Parkplätze, sofern keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses gegeben ist, sowie auch Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zulässig.

Hinsichtlich der Umsetzung der Straßen wird dringend empfohlen bereits zum Zeitpunkt der Vertragserstellung für ev. Grundstücksveräußerungen sicherzustellen, dass bei entsprechendem Bebauungsstand die erforderlichen Ausstattungen und der Belag ausgeführt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit nach Fertigstellung der Straßen (inkl. Belag) die Übernahme (ausgenommen Stichstraßen) in das öffentliche Gut bei der Gemeinde zu beantragen.

Um eine zu hohe Versiegelung durch Zufahrten zu vermeiden, wurde die Breite (exkl. Aus- bzw. Einfahrtstropfen) von befestigten Zufahrten von der neuen Erschließung gem. Rechtsplan auf ein ortsübliches Maß von 6m beschränkt.

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 freizuhaltende Sichträume definiert, welche jedenfalls freizuhalten sind.*

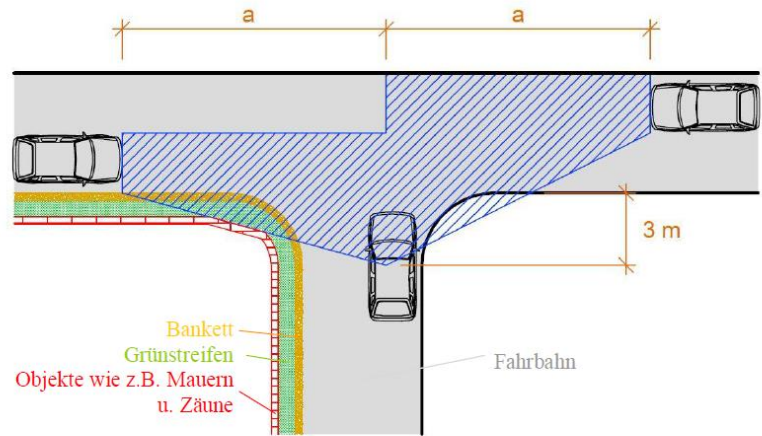


Abbildung 2 - Anfahrtsichtweite

Sichtweite, Schenkellänge a	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
$a_{\min}$ [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
$a_{\text{PKW}}$ [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, neben einer entsprechenden Berücksichtigung im Bebauungsplan, gem. dieser Projektierungen bzw. entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen sind, dass sichergestellt ist, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

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

Kanal

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

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

-

*Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung der Kanalanlage prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Kanalplanung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*

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 Bauungen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) zulässig sind.

Ein- &  
Zweifamilien-  
häuser

Aufgrund der festgelegten Dichte im Rahmen der FWP-Änderung und der langfristigen Zielsetzung in diesem Bereich, in räumlicher Nähe zum Ortszentrum der Marktgemeinde bzw. im Übergangsbereich zur lockeren Ortsrandbebauung erfolgt eine Ersichtlichmachung der Dichte auf maximal 0,4.

Bebauungs-  
dichte

Die Festlegung im Rechtsplan zum Bebauungsgrad entspricht den Zielsetzungen für das Bebauungsgebiet. Des Weiteren orientieren sie sich an die bestehende Bebauung im Umfeld und führen diese weiter.

Bebauungsgrad

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bauungsweise, 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 (+/- 10°), 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 40m<sup>2</sup> 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. 11m. Dies erlaubt auch eine Wahlmöglichkeit der Geschosßzahlen 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 eine homogene Bebauung in Bezug auf die Dachform (Satteldächer unterschiedlicher Ausprägung) besteht erfolgt eine Fortführung dieser Vorgaben (inkl. der Dacheindeckung), wie sie im Umfeld bereits gegeben sind. Pult- und Flachdächer bei Hauptgebäuden werden daher ausgeschlossen.

Dach

Für untergeordnete Baukörper, sowie Nebengebäude sind in gewissen Ausmaß aufgrund der untergeordneten Größe Ausnahmen in bestimmter Form zulässig, wobei die Dachdeckung, bei nicht begrüntem Dächern, sich farblich an die Deckung der Hauptdächer zu orientieren hat.

Somit wurden Festlegungen im Sinne der Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Ausführungen getroffen.

In diesem Sinn wird auch festgelegt, dass sonstige Dachflächen (*nicht Hauptbaukörper | Stellplatzüberdachung etc.*) mit einer Fläche von über 40m<sup>2</sup>, sofern diese nicht mit einem symmetrischen Satteldach ausgeführt werden, zu begrünen sind und/oder mit PV-Anlagen (mind. 70%) auszustatten sind, um eine zusätzliche Nutzung sicherzustellen

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

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (Ausfahrten vom Grundstück auf die Gemeindestraße, bzw. generell Erschließungsstraßen) wurde festgelegt, dass überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 2m zur Grundgrenze aufweisen müssen.

Überdachte  
Stellplätze

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 1,0m in geböschter oder abgetrepter (terrassierter) Form auszuführen sind, um künstlich wirkende Geländeänderung zu vermeiden.

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.

Boden-  
versiegelung

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

<b>Ausführung</b>	<b>Versiegelung</b>
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 wasserdurchlässigen 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 Oberflächenwässer 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

- Aufschließung Feldgasse (Koch), Straße und OFW – inkl. Lageplan (GZ: P25061 vom 02/04/2026),  
verfasst von InfraTechno GmbH, 8472 Obervogau
- Leitungsplan
- Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Gamlitz



**HARALD KOCH**

Marktplatz 38

8462 Gamlitz

Obervogau, am 02.04.2026

Bearbeiter: Wyss

T:\2025\P25061\_OFW Koch Gamlitz\B1 Konzept\p25061\_Aufschließung Koch  
Feldgasse, Straße und OFW.docx

**Betreff: Aufschließung Feldgasse (Koch), Straße und OFW**

Sehr geehrter Herr Koch,

hinsichtlich der Straßenerschließung und Behandlung der Oberflächenwässer beim Vorhaben „Aufschließung Feldgasse (Koch)“ auf den Grundstücken Nummer 671/3, 672/1, 673/1 mit Randbereichen der Grundstücke Nr. 671/9, 671/10, alle KG Gamlitz (66114) möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

## Grundlagen:

### Umfeld, Geländeform

Das Aufschließungsgebiet liegt am Südhang der Weinleiten (Hügelzug) zwischen dem steileren Hang oberhalb (Wiese, bis zur Weinleiten Höhenstraße hin) und bereits bestehender Bebauung auf den anderen drei Seiten (Der Feldgasse im Süden und Südwesten, der Karl-Gruber-Gasse im Osten, der Rechbauer-Siedlung im Nordwesten). Das Gebiet selbst steigt unten mit etwas mehr als 12%, oben mit mehr als 15% an. Es wurde zu verschiedenen Zeiten teilweise als Acker genutzt, zur Zeit der Konzepterstellung ist es Wiese. Das Grst. 672/1 liegt bis zu 0,8m höher als der Weg zu den beiden Grst. 671/9 und 671/10. Es gibt aufgrund der Lage oben am Hang keine Hochwassergefahr, allerdings fließt Hangwasser in moderater Menge von oben zu.

## **Erschließungs- und Teilungskonzept**

Es gibt für den Aufschließungsbereich ein Erschließungs- und Teilungskonzept des Büros Architekt DI Andreas Krasser.

## **Bestehende Straßen**

Die Feldgasse ist eine Privatstraße, die etwa zur Hälfte auf dem Grundstück 672/1, zur anderen Hälfte auf den Grundstücken direkt westlich verläuft. Im Aufschließungsbereich betrifft das die Grundstücke 671/9 und 671/10. Sie hat eine Fahrbahnbreite von ca. 4m, die Zufahrten im Osten sind dazu mehrfach sehr großzügig ausgeführt und fungieren als Ausweichen und Parkplätze. Sie verläuft im Bestand durchgehend mit etwa 6,5% Steigung, oben (im Norden), neben dem Grst. 672/2, vergrößert sich die Steigung auf ca. 13% (gearbeitet wird mit 12,75%).

Oberhalb davon verläuft die Feldgasse als Zufahrt zu den Grundstücken 671/9 und 671/10 vollständig auf diesen. Sie ist dort schmaler, steiler und nur noch teilweise befestigt. Dieser Teil wird im Zug der Aufschließung ersetzt.

## **Bestehende Fremdleitungen**

Im Norden (oben) am Gebietsrand verläuft eine 20kV-Leitung. Die weiteren Bestandsleitungen (Kanal, Strom, Telekom, Fernwärme, Glasfaser, etc.) verlaufen im Bereich der bestehenden Feldgasse. Im Bereich des Grst. 672/2 hat die Fernwärme eine Abzweigung in Richtung Osten.

## **Bodenverhältnisse / Grundwasser / Wasserrechte**

Laut der digitalen Bodenkarte eBod des Bundesforschungszentrums für Wald besteht der Boden im Projektbereich (Talgrund, mittlerer bis oberer Hang) aus einem lehmigen Schluff / schluffigem Lehm mit geringer Durchlässigkeit. Am Grst. 676 oberhalb und östlich des Grundstücks 673/1 gibt es eine sanierte Rutschfläche. Im Bereich des Projektbereichs selbst deutet nichts auf eine Rutschung hin, ein Risiko ist jedoch niemals vollständig auszuschließen. 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. 1,7km westlich im Ortsteil Preßtal.

## **Bestehende Entwässerung**

In der bestehenden Feldgasse verläuft ein Entwässerungskanal. An diesem hängen nicht nur die bestehenden Querrinnen und Einlaufschächte, es gibt auch Zuleitungen von einigen Häusern. Er hat einen Durchmesser von DN200 was bei der Neigung von ~6,5% eine Kapazität von ~90l/s ergibt. Das reicht für den Istzustand, eine Vergrößerung der Einleitung ist jedoch nicht möglich. Dementsprechend sind die Retentionsanlagen auszulegen. Unten an der Hauptstraße mündet er in den dortigen Längskanal.

## **Beschreibung der Anlage (Straße neu):**

Die geplante Erschließungsstraße dient der verkehrstechnischen Erschließung des vorgesehenen Bebauungsbereiches mit 5 Bauplätzen auf den neu aufgeteilten Grundstücken 672/1 und 673/1 und einem auf dem Grst. 671/3. Sie beginnt an der unteren Grenze des Grst. 671/9, verläuft als Fortsetzung der Bestandsstraße gerade fast direkt nach Norden den Hang hinauf und wird nur ganz oben, ab der Hälfte des Grst. 671/10 etwas verzogen. Im obersten Bereich befindet sich eine Aufweitung, die jedoch nur für PKW als Umkehrplatz ausreicht. Sie hat eine Länge von 110,2m und überwindet insgesamt 14,42 Höhenmeter (von 291,08 müA auf 305,5 müA).

## **Trassierung und Längsverlauf**

Die Erschließungsstraße beginnt als Fortsetzung der bestehenden Feldgasse und führt diese gerade und in gleicher Neigung weiter. Die Straßenachse liegt - wie weiter unten - an der bisherigen Grundgrenze. Weiter oben - direkt oberhalb der Zufahrt zum Grst. 671/10 wird die Straße parallel mit zwei Bögen R20m um etwa 3m nach Osten verschwenkt, so dass sie vollständig am bisherigen Grst. 672/1 zu liegen kommt.

Die Längsneigung beträgt unten 12,75% und folgt dem bestehenden Weg, so bleiben die beiden bestehenden Zufahrten großteils unbeeinträchtigt. Oberhalb der Zufahrt zum Grst. 671/10 steigt die Längsneigung auf 14% (immer noch weniger als das Gelände). Es wird eine minimale Querneigung von 1% nach links errichtet.

## **Querschnitt und Oberbau**

Der Oberbau wird gemäß Regelquerschnitt mit einer Gesamtaufbaustärke von 53 cm ausgeführt. Die Fahrbahnbreite beträgt - analog zur Feldgasse unten und gemäß dem Regelquerschnitt L5 der RVS 03.03.81 - 4,0 m und wird links und rechts durch 0,50 m breite Bankette eingefasst. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite (Kronenbreite) von 5,0m.

Als Deckschicht ist 8cm Asphaltbeton AC 16 deck vorgesehen. Die restlichen 45 cm des Oberbaus bilden die obere und untere Tragschicht.

## **Geländeanbindung**

Im unteren Bereich folgt die neue Straße dem bestehenden Weg, daher gibt es auf der Westseite nur minimale Höhenunterschiede. Auf der Ostseite hingegen wird das höherliegende Gelände mit 2/3 zur Straße hin abgeböscht, die Zufahrten sind dementsprechend abgesenkt. Im oberen Bereich steigt das Gelände stärker an als die maximale Straßenneigung, daher gräbt sich die Straße noch stärker ein. Ganz oben liegt die Zufahrt etwa 1,2m unter dem Bestandsgelände, auch hier sind Böschungen mit der Neigung 2/3 vorgesehen.

## Beschreibung der Anlage (Entwässerung):

Die hier beschriebene Anlage besteht aus 3 Teilen:

- Der Verlängerung des bestehenden RW-Kanals nach oben, mit Anschlüssen für die Retentionsanlagen auf den Hausgrundstücken und für Hang- und Straßenwasser.
- Der Hangwasserschutzanlage für das von oben zufließende Wasser mit einer Retentionsanlage ganz oben an der Straße
- Der Straßentwässerung mit einer Retentionsanlage ganz unten an der Straße.

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. Der wichtigste Grundsatz für die Entwässerung ist das absolute **Verbot der Erhöhung des Abflusses**, denn sowohl der Bestandskanal entlang der Feldgasse als auch der Kanal an der „Unteren Hauptstraße“ erlauben dies nicht. Aus diesem Grund wird der Kanal auch nur wie unten im Bestand als DN200 ausgeführt. So ist die Kapazität ähnlich, ein durchgehender Kanal mit zumindest DN250 (vor allem auch im Bestand) auf der gesamten Feldgasse wäre allerdings vorzuziehen.

## Eingangsdaten:

Die Anlage wurde unter folgenden Gesichtspunkten ausgelegt:

- Bemessungsregen für Kanal: 10-jährlich, 10 Minuten (23mm)
- Jährlichkeit Hangwasserschutz 20-jährlich
- Jährlichkeit Retention: 20-jährlich
- Bemessungsabfluss Hangwasser 28,3l/s
- Bemessungsabfluss Straße 1,6l/s
- Bemessungsabfluss von den Grundstücken 0,2l/s pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche
- Retentionsanlage Hangwasser: 1 Retentionsschacht DN3000 5m tief
- Drosselanlage Hangwasser Wirbeldrossel/Schlauchdrossel
- Drosselanlage Straße Drosselblende Ø 21,5mm

## Verlängerung des bestehenden RW-Kanals, Retention Hausgrundstücke

Der verlängerte Regenwasserkanal beginnt beim Bestandsschacht FGR4. Der nächste Schacht (FGR5) bleibt in gleicher Lage, wird aber abgesenkt. Hier fließt das retendierte Wasser von der Straßentwässerung zu, auch Bestandsleitungen werden angebunden. Auch im Schacht FGR6 werden Bestandsleitungen angebunden. Oberhalb davon verläuft der Kanal mehrheitlich an der rechten Straßenseite und nimmt die retendierten Wässer aus den neuen Grundstücken und auch von den Einfahrten der 2 Bestandsgrundstücke im Osten auf (mit Rinnen). Ganz oben links ist die Hangwasserretention angeschlossen, der Strang endet ganz oben in der Mitte beim Schacht FGR12.

**Alle** von versiegelten Flächen kommenden Wässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zu fassen **und auch dort zu retendieren (mit einem Maximalabfluss von 0,2l/s je 100m<sup>2</sup>)**. Dazu gehören z.B. auch Terrassen, auch der freie Zufluss aus den Zufahrten auf die Straße ist nicht zulässig.

## Hangwasserschutz

Die Hangwässer werden ganz oben an der Grenze zum Grst. 676 mit einem Graben abgefangen und von dort aus zum Schacht HW2 ausgeleitet. Die genaue Ausgestaltung des Grabens wird im Zug der Bebauung des Projekts festgelegt, der Schacht wurde tief genug ausgebildet, dass eine gute Einleitung auf jeden Fall möglich ist. Von dort fließt das Wasser in einem Rohr DN250 in die Retentionsanlage. Diese wurde hier als Retentionsschacht Ø3,0m mit einer gesteuerten Drossel (Abfluss max. 28,3l/s, Drosselwirkungsgrad  $\geq 70\%$ ), und einem Mindestvolumen von 31m<sup>3</sup> ausgebildet, alternative Ausführungen (z.B. horizontal liegender Kunststofftank) sind möglich. Unterhalb der Drossel geht es in einem Rohr DN200 bis zu Schacht FGR11.

## Straßenentwässerung

Schon bei der bestehenden Feldgasse werden die Straßenwässer durch mehrere Einlaufrinnen aufgefangen. Das ist auch beim Neubau so vorgesehen. Die bestehende Querrinne ganz unten an der neuen Straße wird ersetzt, oberhalb davon werden 4 neue Entwässerungsrinnen angeordnet. Zusätzlich gibt es zwei Querrinnen, die dafür sorgen, dass aus den bestehenden Zufahrten kein Wasser auf die eigentliche Straße rinnt. Diese hängen aber nicht an der Straßenentwässerung, sondern am zweiten Strang der Grundstücksentwässerung (siehe unten). Für die Straßenentwässerung relevant sind die Straßenflächen selbst, die Bankette und die Böschungsflächen bei den Einschnitten.

Die Straßenwässer werden in einem Kanal DN250 gesammelt und in eine Retentionsanlage aus 2 Retentionsschächten DN2500 (Tiefe je ~4m, insgesamt  $\geq 29\text{m}^3$ ) geleitet. Alternative Ausführungen (z.B. horizontal liegender Kunststofftank) sind möglich. Der Rückhalt passiert durch eine Drosselblende mit einem Durchmesser von 21,5mm. Um Verklausungen zu vermeiden hat der Schacht dort einen Sumpf von 0,5m als Schotterfang (Siehe Längsschnitt). Von dort fließen sie in einem Kanal DN200 retendiert weiter in den Schacht FGR5.

## Nötige Leitungsumlegungen

Die Fernwärmeleitungen laufen im Bereich der Straßenwasserretentionsanlage (zwischen Grst. 671/9 und 672/2) sehr schräg über die zukünftige Straße. Um den Platz für die Anlage zu schaffen, ist daher eine lokale Umlegung nötig.

Mit freundlichen Grüßen,

  
Handlungsbereich 5, 8472 Obervogau  
Tel: 03433 / 214 36  
www.infra-techno.at

**Ing. Wolfgang Stang**

InfraTechno GmbH

Anhänge: Bemessungsregendaten  
Bemessungsabfluss Retentionen  
Retention Hangwasser (Auslegung)  
Retention Straße (Auslegung und Drosselblende)

ALLGEMEINE PROJEKTDATEN	
Projektbezeichnung:	P25061 OFW Aufschließung Feldgasse Gamlitz
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

BEMESSUNGSREGENDATEN	
<b>Information:</b>	
Die Berechnungen, welche auf den nachfolgenden Blättern durchgeführt werden, beziehen sich auf die in diesem Blatt eingetragenen Regenreihen. Es handelt sich hierbei um die Bemessungsregendaten aus dem ehjd-System.	
Die Daten können auf der ehjd-Homepage (Link: <a href="http://ehjd.gv.at/#">http://ehjd.gv.at/#</a> ) heruntergeladen werden und in weiterer Folge per Hand oder automatisch in die unten angeführte Liste eingetragen werden. Dazu müssen Sie auf der Homepage den Punkt "Kennwerte und Bemessung" und den Unterpunkt "Bemessungsregen" anklicken. Dann erscheinen die Gitterpunkte mit den Bemessungsregendaten. Sie müssen auf den gewünschten Punkt klicken und die Datei als ASCII-Datei herunterladen und im Ordner "ehjd_Regendaten" speichern.	

Link: [ehjd-Regendatenbank](#)

Gitterpunkt	5964
-------------	------

DAUER	MIN	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
5 min.	5	8,4	10	11,2	12,6	14,5	16,4	17,1	17,6	19	20,2	21
10 min.	10	12,5	15,1	16,8	19,4	23	26,5	27,7	28,6	31,2	33,4	34,9
15 min.	15	15,1	18,3	20,5	23,8	28,4	32,9	34,4	35,6	38,9	41,7	43,6
20 min.	20	16,9	20,7	23	26,8	32	37,2	38,9	40,2	44,1	47	49,2
30 min.	30	19,1	23,7	26,5	31,1	37,2	43,3	45,2	46,7	51,2	54,8	57,4
45 min.	45	21,1	26,4	30	35,1	42	48,9	51,2	53	58,1	62,2	65
60 min.	60	23	28,1	32,2	37,6	44,8	52	54,3	56,2	61,4	65,8	68,7
90 min.	90	25,9	31,2	35,7	41,2	48,7	56,2	58,7	60,6	66,2	70,6	73,6
2 h	120	28,3	33,6	38,3	43,9	51,6	59,3	61,6	63,6	69,4	73,8	77
3 h	180	32	37,6	42,2	48,1	56,1	64,1	66,8	68,7	74,7	79,4	82,7
4 h	240	34,4	40,6	45,5	52	60,3	69,1	71,7	74	80,2	85,1	88,7
6 h	360	38	45,9	51,5	58,7	68,4	78,1	81,3	83,8	90,7	96,5	100,5
9 h	540	42,1	52,5	59,1	67,5	78,6	89,5	93,1	96	104,2	110,7	115,4
12 h	720	45,6	58,1	65,5	74,8	86,9	99,1	102,9	106,2	114,9	122	127,1
18 h	1080	53	67,8	76,4	87,4	99,8	112,8	116,9	119,9	129,2	136,7	141,7
1 d	1440	60,5	77,1	86,8	98,9	115,3	128,8	133,2	136,6	146,3	154,1	159,5
2 d	2880	72,2	91,8	103,1	117,4	136,9	152,5	157,4	160,8	172	180,7	186,9
3 d	4320	79,6	100,3	112,6	128	149,3	167,8	173,2	177,3	189,4	199,2	205,6
4 d	5760	86,2	107	119,9	136,1	158,2	180,4	185,7	190,4	203,6	213,8	221
5 d	7200	91,5	112,5	125,8	142,6	165,6	188,7	195,9	201,5	215,1	225,8	233,3
6 d	8640	96,4	117,3	130,9	148,2	171,5	195,4	203	209,2	225,5	236,5	244,3

kf,u/kf	0,50	0,55	0,60	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00
---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Projektbezeichnung:	P25061 OFW Aufschließung Feldgasse Gamlitz
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

## Bemessungsabflüsse

Bemessungsabfluss Hangwasser (oberhalb)		1 -jährlich
Grünland oben (steil)	A	0,607 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	0,15
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	$A_{red}$	0,091 ha
Grünland oben (flacher)	A	0,447 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	0,10
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	$A_{red}$	0,045 ha
Summe Teileinzugsflächen $\Sigma A_{red}$	$\Sigma A_{red}$	0,136 ha
Jährlichkeit	n	1
Regenmenge bei 10-minütigen Regenereignis	$Q_{r10}$	208,3 l/s*ha
Bemessungsabflussmenge $Q = A_{red} * Q_{r10}$	$Q_{ges}$	28,3 l/s

Bemessungsabfluss Feldgasse neu		1 -jährlich
später Straße	A	0,054 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	0,10
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	$A_{red}$	0,005 ha
später Bankett	A	0,009 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	0,10
Teileinzugsfläche $A_{red} = A * \alpha_n$	$A_{red}$	0,001 ha
später Böschung Zufluss	A	0,012 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	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 $Q = A_{red} * Q_{r10}$	$Q_{ges}$	1,6 l/s

Bemessungsabfluss Haus (pro 100m <sup>2</sup> versiegelt)		1 -jährlich
pro 100 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche	A	0,010 ha
mittlerer Abflussbeiwert best. Grünland	$\alpha_n$	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

# Retention Feldgasse neu: Hangwasser

Projektbezeichnung:	P25061 OFW Aufschließung Feldgasse Gamlitz
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert $\alpha_n$	$A_n$ [m <sup>2</sup> ]	Teileinzugsflächen $A_{red}$ [m <sup>2</sup> ]
Teilfläche 1	Hang oben steil	0,15	6070,00 m <sup>2</sup>	910,50 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	Hang oben flacher	0,10	4473,00 m <sup>2</sup>	447,30 m <sup>2</sup>
Teilfläche 3				0,00 m <sup>2</sup>
Teilfläche 4				0,00 m <sup>2</sup>
Teilfläche 5				0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTEINZUGSFLÄCHE</b>			<b>10543,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1357,80 m<sup>2</sup></b>

Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	$Q_D$	19,80 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	$q_D$	145,83 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	$f_z$	1,15
Abminderungsfaktor	$f_a$	1,00

Berechnung Retentionsvolumen		
DAUER	Jährlichkeit	
	Regenhöhe $q_r$ [l/m <sup>2</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ [m <sup>3</sup> ]
	20	
0 min	0,00	-
5 min.	16,40	18,8
10 min.	26,50	27,7
15 min.	32,90	30,9
20 min.	37,20	30,8
30 min.	43,30	26,6
45 min.	48,90	14,9
60 min.	52,00	-
90 min.	56,20	-
2 h	59,30	-
3 h	64,10	-
4 h	69,10	-
6 h	78,10	-
9 h	89,50	-
12 h	99,10	-
18 h	112,80	-
1 d	128,80	-
2 d	152,50	-
3 d	167,80	-
4 d	180,40	-
5 d	188,70	-
6 d	195,40	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m <sup>3</sup> ]	31 m <sup>3</sup>	
Maßgebliches Regenereignis	15 min.	32,90 l/m <sup>2</sup>

# Retention Feldgasse neu: Straße

Projektbezeichnung:	P25061 OFW Aufschließung Feldgasse Gamlitz
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert $\alpha_n$	$A_n$ [m <sup>2</sup> ]	Teileinzugsflächen $A_{red}$ [m <sup>2</sup> ]
Teilfläche 1	Straße	1,00	470,00 m <sup>2</sup>	470,00 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	Bankett	0,50	93,00 m <sup>2</sup>	46,50 m <sup>2</sup>
Teilfläche 3				0,00 m <sup>2</sup>
Teilfläche 4				0,00 m <sup>2</sup>
Teilfläche 5				0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTEINZUGSFLÄCHE</b>			<b>563,00 m<sup>2</sup></b>	<b>516,50 m<sup>2</sup></b>

Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	$Q_D$	0,79 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	$q_D$	15,25 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	$f_z$	1,15
Abminderungsfaktor	$f_a$	1,00

Berechnung Retentionsvolumen		
DAUER	Jährlichkeit	
	Regenhöhe $q_r$ [l/m <sup>2</sup> ]	erford. Speichervolumen $V_s$ [m <sup>3</sup> ]
	20	
0 min	0,00	-
5 min.	16,40	9,5
10 min.	26,50	15,2
15 min.	32,90	18,7
20 min.	37,20	21,0
30 min.	43,30	24,1
45 min.	48,90	26,6
60 min.	52,00	27,6
90 min.	56,20	28,5
2 h	59,30	28,7
3 h	64,10	28,3
4 h	69,10	28,0
6 h	78,10	26,8
9 h	89,50	23,8
12 h	99,10	19,7
18 h	112,80	8,3
1 d	128,80	-
2 d	152,50	-
3 d	167,80	-
4 d	180,40	-
5 d	188,70	-
6 d	195,40	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m <sup>3</sup> ]	29 m <sup>3</sup>	
Maßgebliches Regenereignis	2 h	59,30 l/m <sup>2</sup>

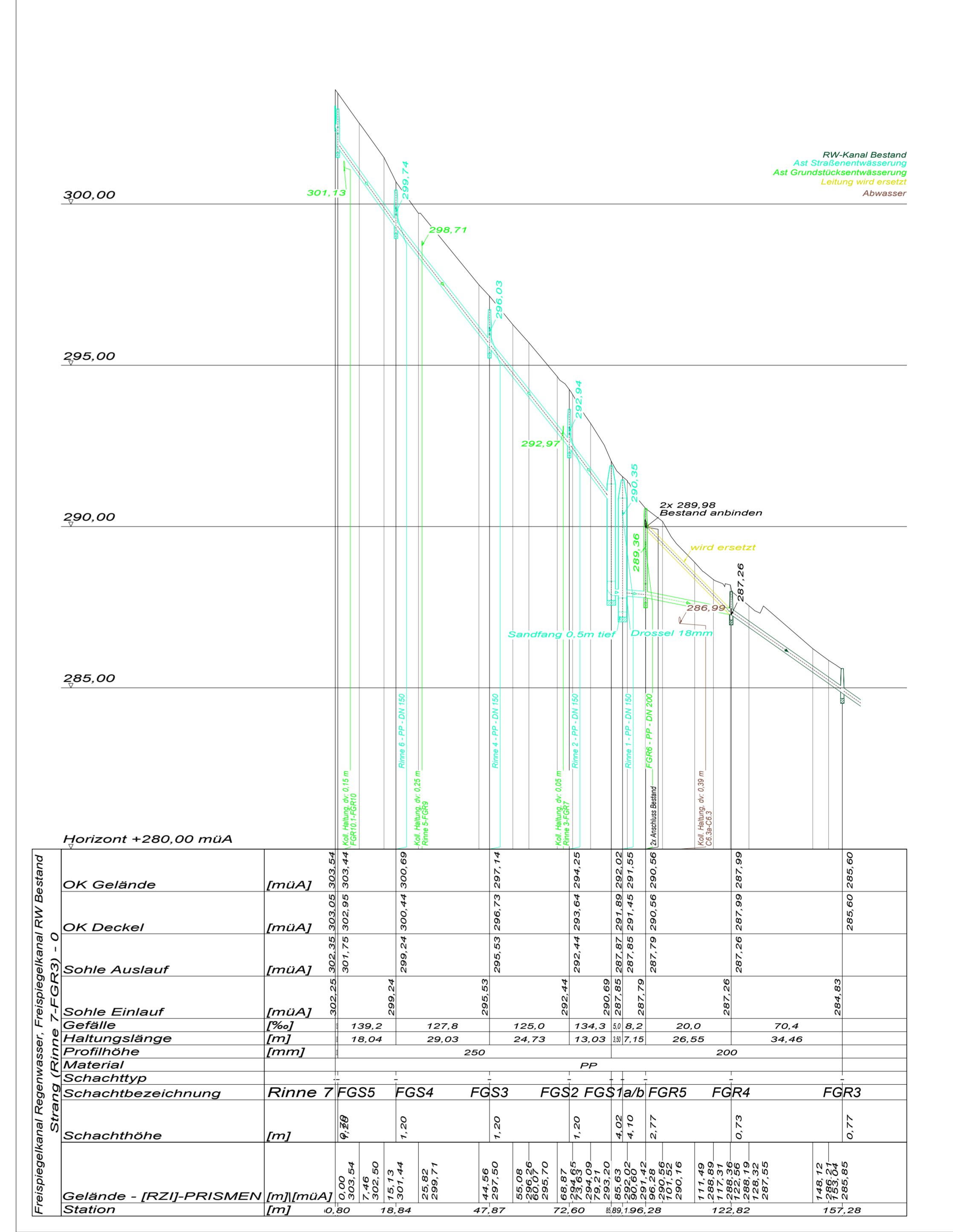
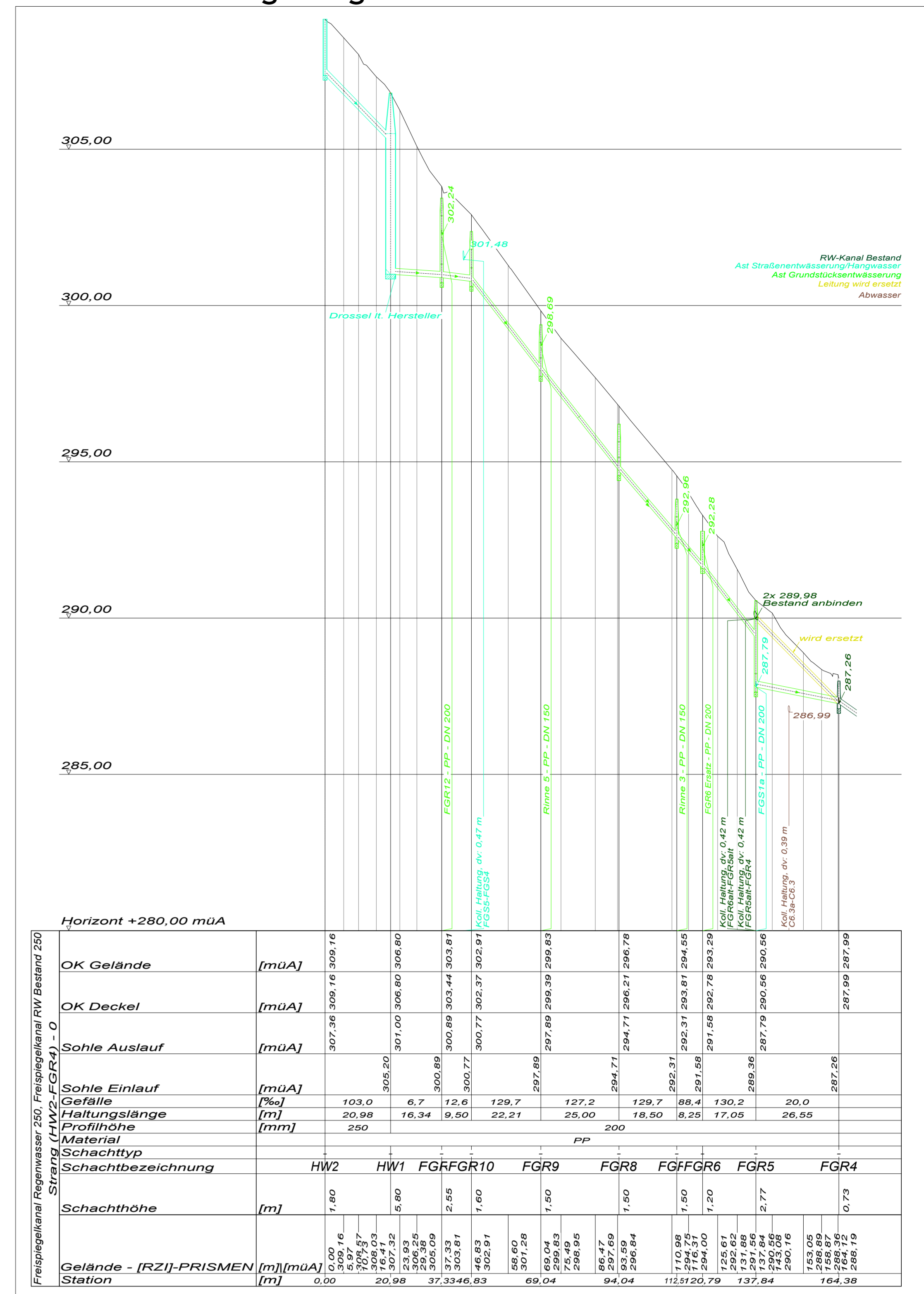
# Retention Feldgasse neu: Straße

Projektbezeichnung:	P25061 OFW Aufschließung Feldgasse Gamlitz
Bearbeiter:	Infratechno, Wyss
Bemerkungen:	Konzept

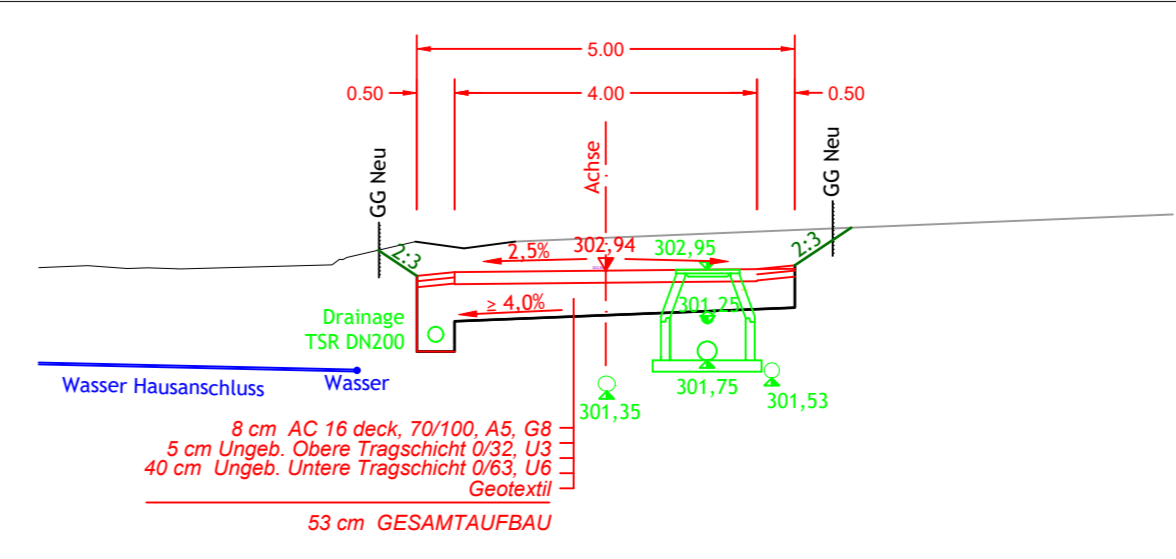
## Bemessung Drosselblende

EINGABEN		
Durchmesser Drossel	D	0,0215 m
max. Einstauhöhe Bauwerk	H	2,90 m
Abstand Bauwerkssohle bis Drosselsohle	a	0,50 m
Einstauhöhe vor Drossel	h	2,39
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	
$Q = \mu \cdot \frac{D^2 \pi}{4} \cdot \sqrt{2gh}$	0,002 m <sup>3</sup> /s
Drosselabfluss von einer Blende	1,6 l/s
<b>Drosselabfluss gesamt</b>	<b>1,6 l/s</b>



- LEGENDE:**
- Straßenrand Bestand
  - Feldgasse Bestand Achse
  - Böschung Bestand
  - Projektgrundgrenze
  - Grundgrenzen neu
  - Baubereichsgrenzen neu
  - Wasserleitung Bestand
  - Telekom Leitung Bestand
  - Strom 20kv Freileitung
  - Strom Niedersp. Freileitung
  - Strom Niedersp. Erdkabel
  - Abwasserkanal Bestand
  - RW-Kanal Bestand
  - Fernwärme Bestand
  - Fernwärme aufgelassen
  - Fernwärme umgelegt
  - Straße Rand
  - Straßensicherung
  - Straßensicherung neu
  - Verlängerung RW-Kanal
  - Entwässerung Straße / Hangwasser
  - Anschluss für Hausretention
  - Entwässerungsrinne
  - Retentionsanlage



0	02.04.2026	Konzept		Wyss	STA
Rev	Datum	Beschreibung		gezeichnet	geprüft

## KONZEPT

Bauvorhaben:  
**Aufschließung Feldgasse Gamlatz**  
**Straßen- und OFW-Planung**

Behörde:  
**Marktgemeinde Gamlatz**  
Obere Hauptstraße  
8462 Gamlatz

Planinhalt:  
**Lageplan**  
**2x LS OFW**  
**Schnitt Straße**

Grundeigentümer:  
**Harald Koch**  
Marktplatz 38  
8462 Gamlatz

Bauherr:  
**Harald Koch**  
Marktplatz 38  
8462 Gamlatz

Planverfasser:  
**InfraTechno GmbH**  
Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft  
Handelszentrum 5  
8472 Obervogau  
office@infrotechno.at

Bauführer:

GZ: **P25061**

Ausfertigung:  
A B C D  
E F G

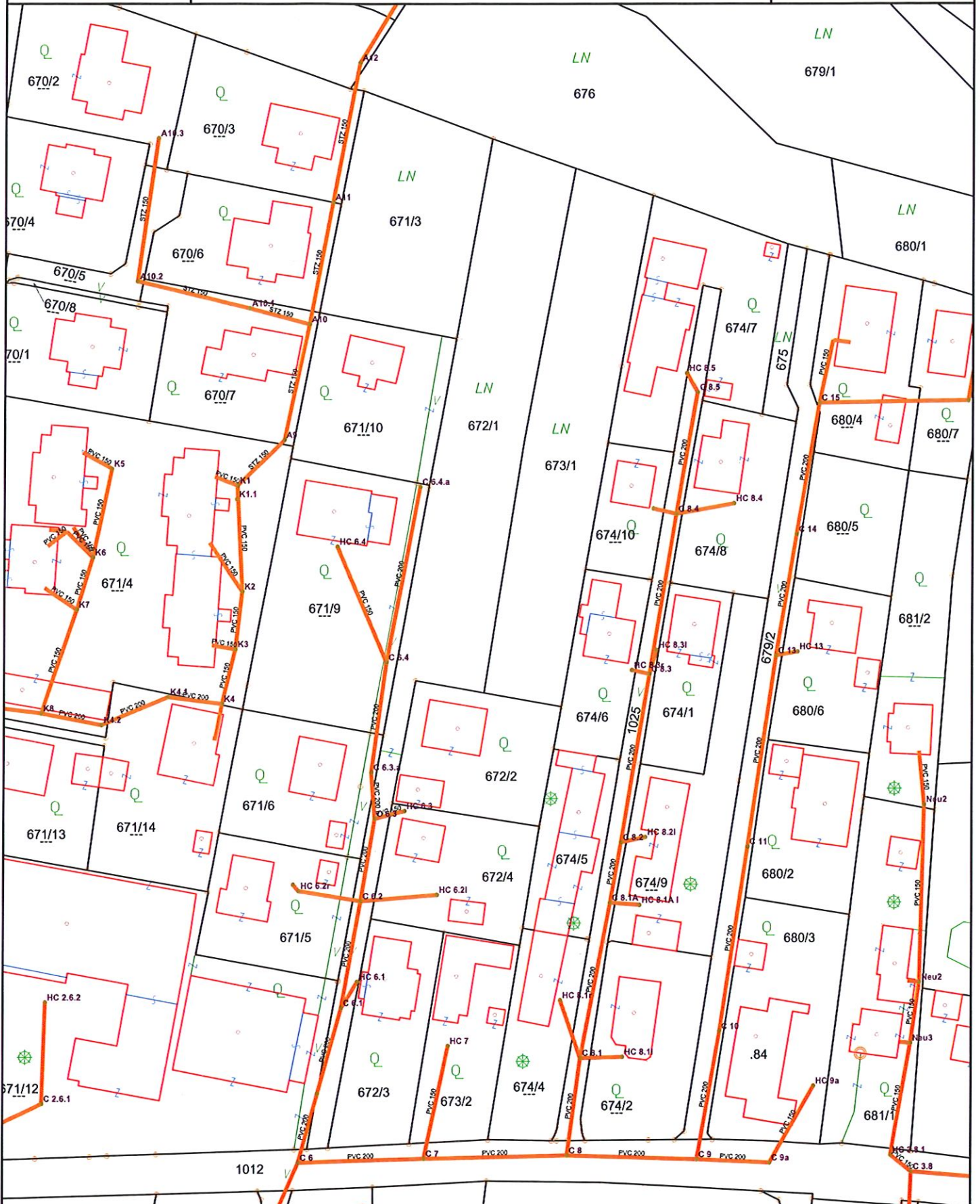
Beilage: **2**

Maßstab: **1:250, 100, 1000/100**

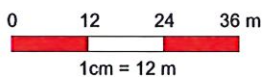
Plannummer: **025061-001**

Datum:



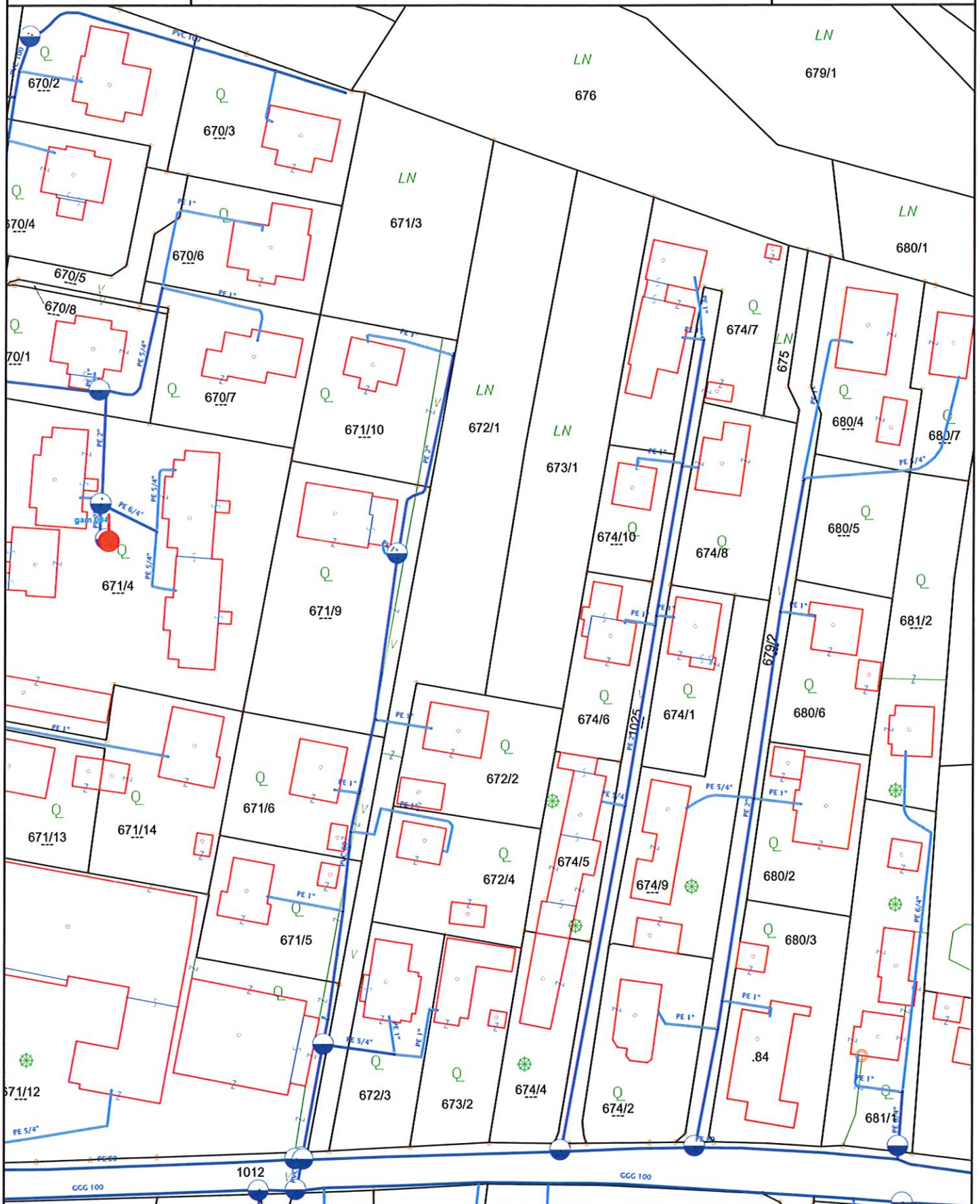


Maßstab 1 : 1.200

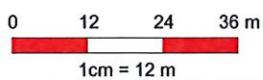


©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



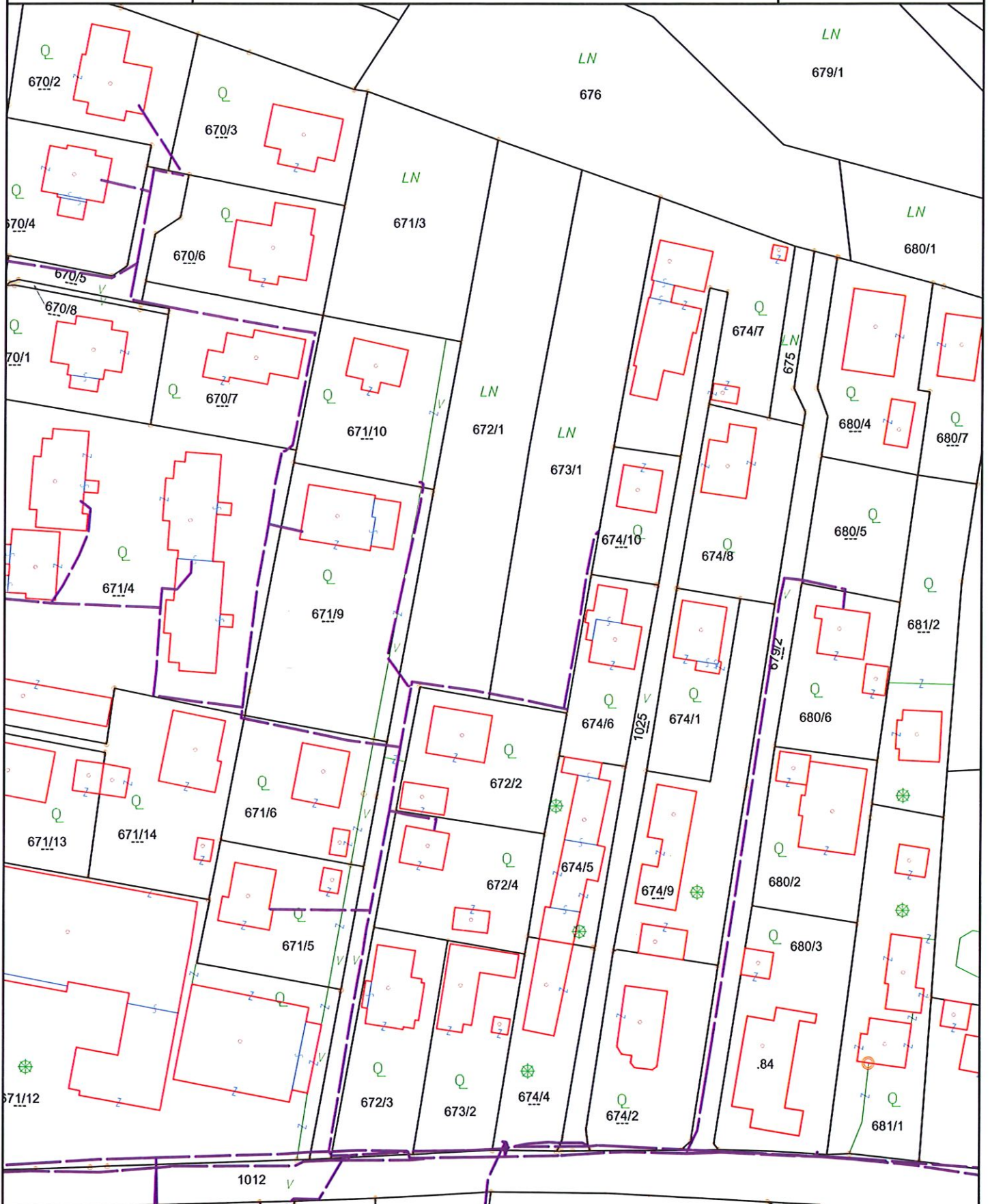


Maßstab 1 : 1.200

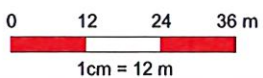


©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



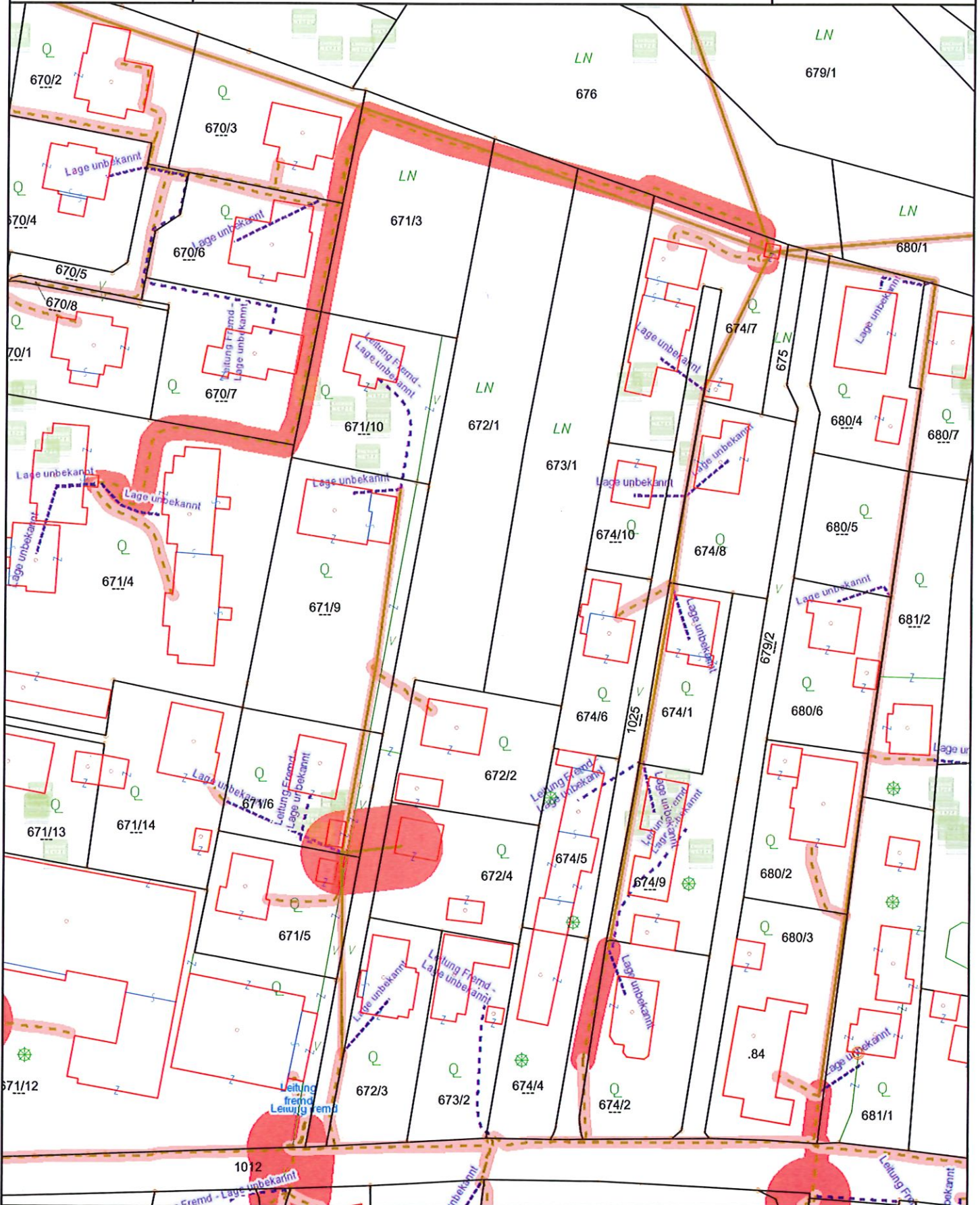


Maßstab 1 : 1.200

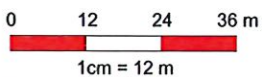


©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





Maßstab 1 : 1.200



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.







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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche *(lt. Stmk. BauG idgF.)*

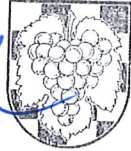
**§5  
Rechtskraft**

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: \_\_\_\_\_