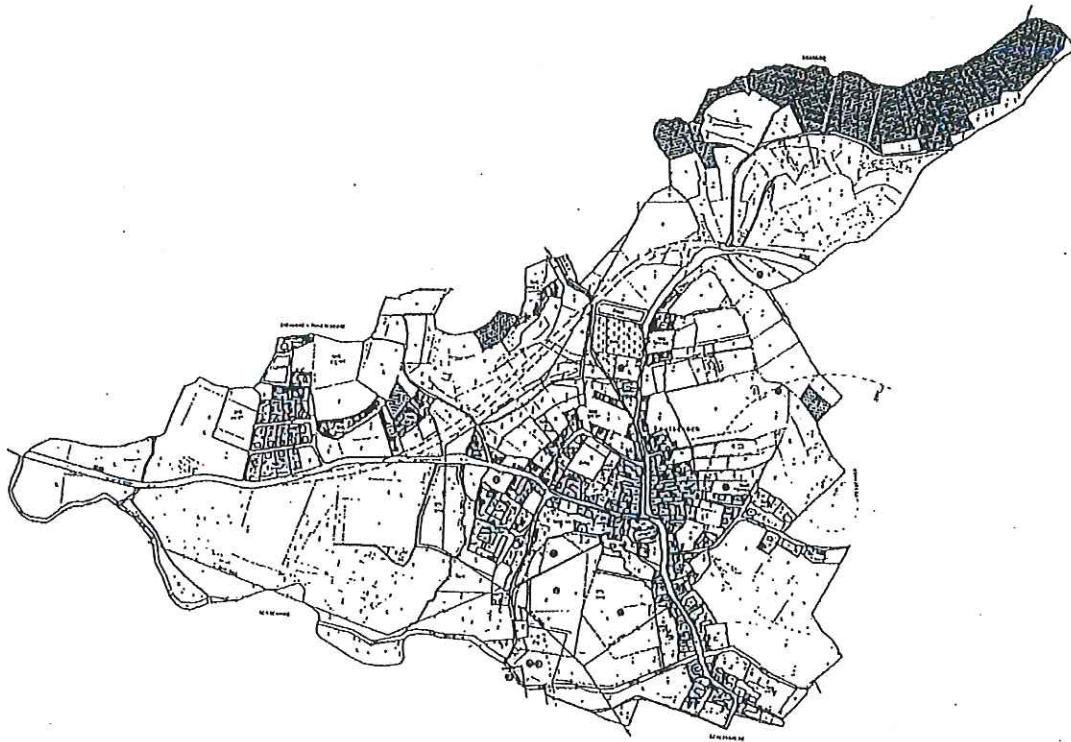


# ÖRTLICHE RAUMORDNUNG LEUTSCHACH

"BANDUR"

## — BEBAUUNGSPLANUNG



VERFASSER:

GRAZ, AM

---

B E B A U U N G S P L A N U N G  
G E M E I N D E L E U T S C H A C H

- A) Verordnungsteil
- B) Grundlage
- C) Allgemeine Erläuterungen

A

## VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutschach hat in seiner Sitzung am ..... einen Bebauungsplan für das Grundstück Nr. 262/1 der KG. Leutschach erlassen.

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

### §1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für das Grst.Nr. 262/1 der KG. Leutschach die Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr. R 094 L 02 ist Bestandteil der Verordnung.

Der Gestaltungsplan bzw. das Gestaltungskonzept dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

### §2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 2.01 genehmigt von der Stmk. LR am ..... Zahl ..... als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 ausgewiesen.

### §3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Flächen errichtet werden, ausgenommen davon sind unterirdische Bauten (z.B. Garage im Hangbereich mit begrüntem Dächern) und untergeordnete Bauten und Bauteile.

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

- a) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingezeichneten Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte beträgt von 0,2 bis 0,5.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoßanzahl und die Bauweise ist im Rechtsplan Nr. R 94 L 02 festgelegt.
- d) Die Abstände der Baugrenzlinien von den Erschließungsstraßen bzw. vom Rad- u. Gehweg sind im Rechtsplan erfasst.
- e) Die Wohnstraßen müssen eine Gesamtbreite von mind. 5,0 M haben.
- f) Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind lt. Rechts- u. Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO).

- g) Die Traufenhöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß talseitig max. 5,5M vom natürlichen Gelände betragen.
- h) Die Dachneigung muß zwischen 45 u. 48 Grad betragen.
- i) Als Dachdeckungsmaterial ist ein kleinformatiges, rotes Ziegelmaterial zu verwenden.
- j) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- k) Die Wärmeversorgung muß primär durch Anschluß an die Fernwärmeleitung erfolgen.
- l) Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.

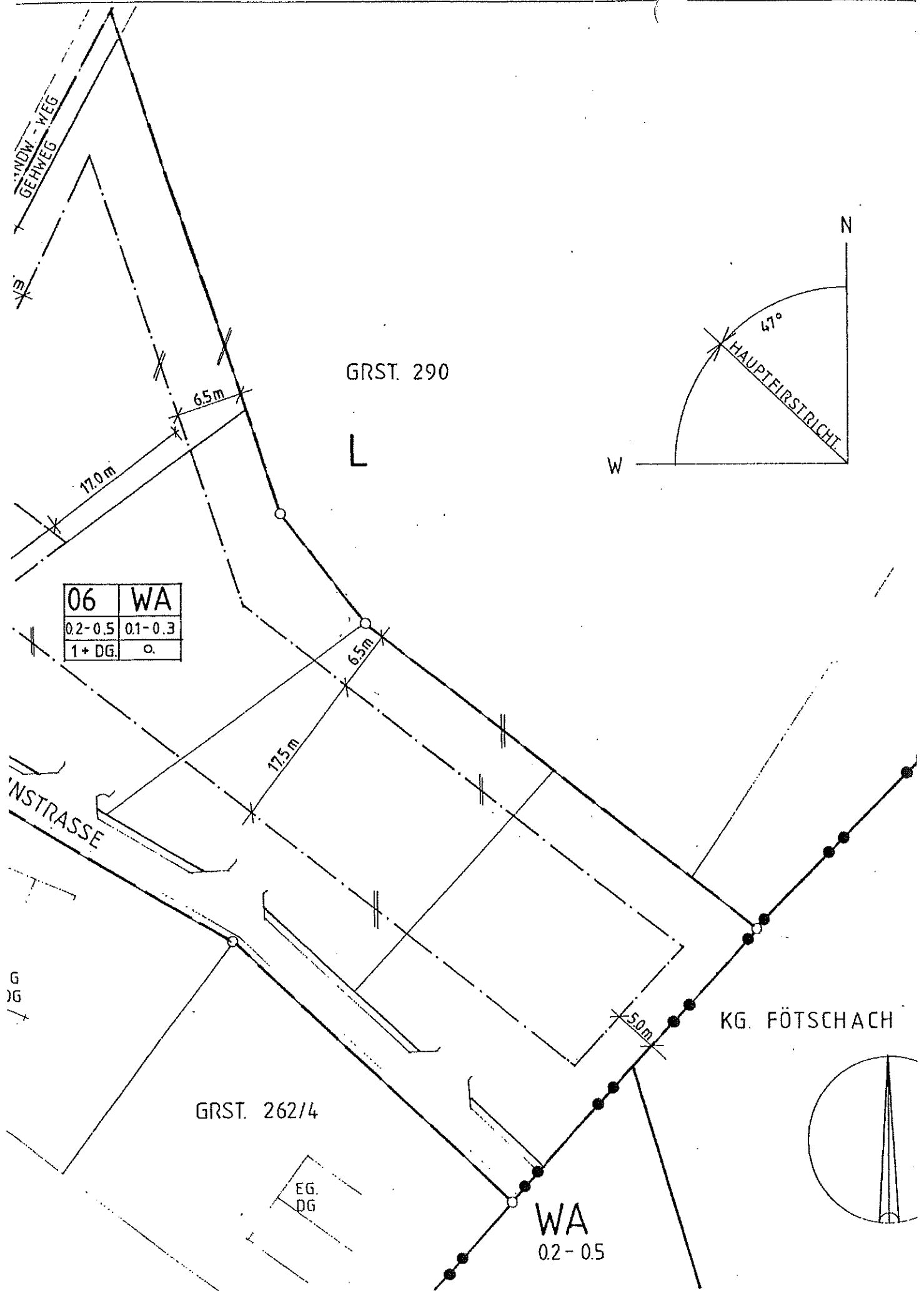
#### §5 Inkrafttreten

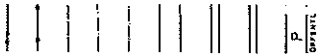
Der Bebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

Für den Bürgermeister

Der Bürgermeister





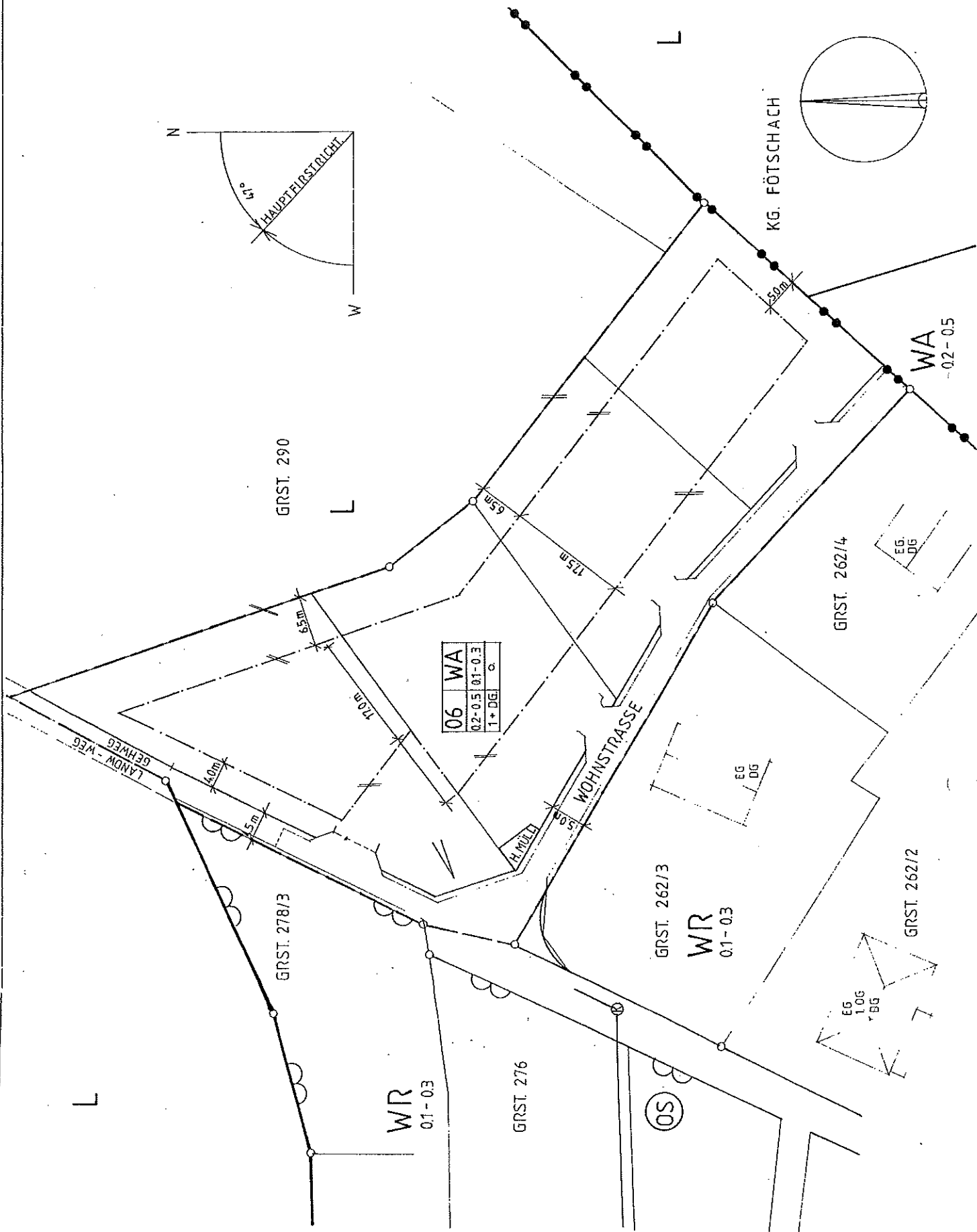


NUMM  
BEBA  
GESC

R G

BES  
BES  
BES

PL  
PLA  
RC



B

**GRUNDLAGEN:**

Lageplan der KG. Leutschach M.: 1:2000  
Katasterplan der KG. Fötschach M.: 1:2880

vom Zivilingenieursbüro  
Dipl.-Ing. Dieter Irgang  
Kadagasse Nr.17

A - 8430 LEIBNITZ  
GZ.: 156 - III/90

Abwasserbeseitigungsanlage - Projektplan  
für die KG. Marktgemeinde Leutschach  
GZ.: 3046 A vom 05/12/1988

vom Zivilingenieurbüro  
Baurat h.c. Dipl.-Ing. Bilek  
Krenngasse Nr.9  
A - 8010 GRAZ

Stromleitungen

Angabe der Steg  
Plan M.: 1:1000  
vom 26/06/1990  
L 63 Sa 90  
90190 L 041

Örtliche Begehungen

Fotos

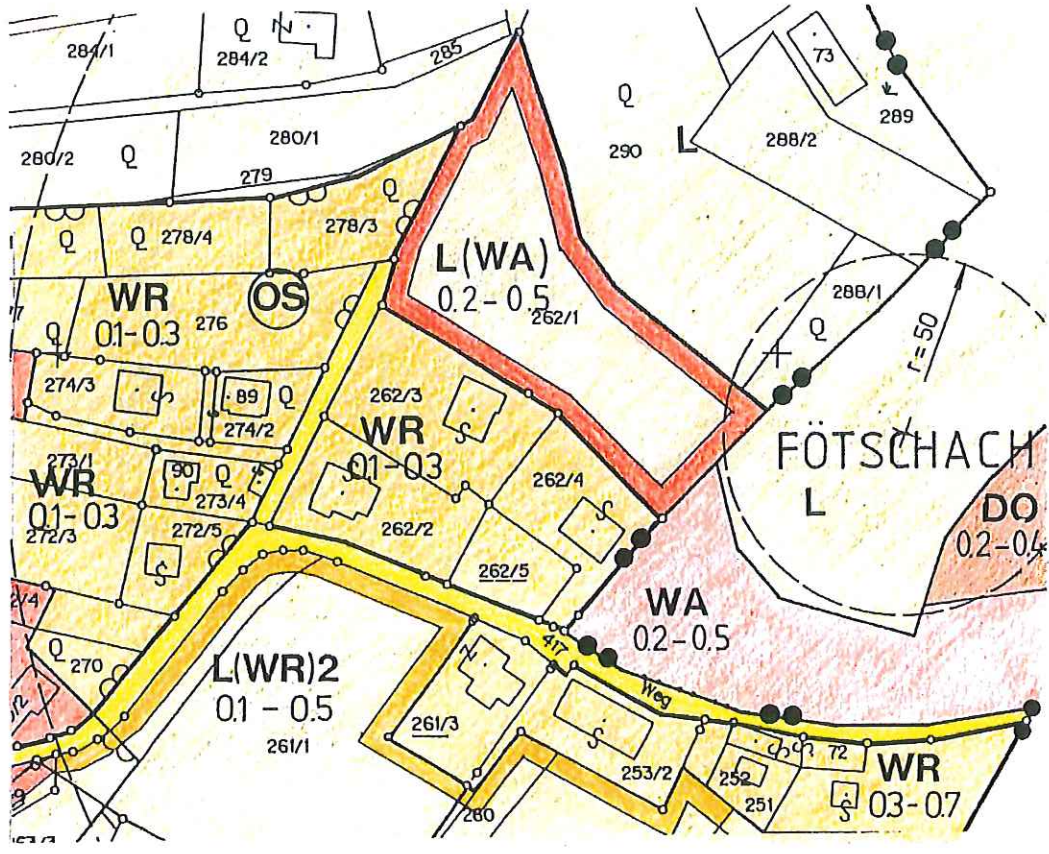


Lage und Grundeigentümer: Fr. Michaela Bandur 1/2  
 Hr. Josef Bandur 1/2  
 Hauptplatz Nr.14  
 A - 8463 LEUTSCHACH

## Gemeinde:

Katastralgemeinde:	Leutschach	
Grundstücksnummer:	262/1	
Einlagezahl:	28	
Fläche:	6421 M2	lt. Grundstücksverzeichnis
abzüglich ca.	900 M2	Gemeindestraßenanteil
* abzüglich ca.	<u>1300 M2</u>	Geländeböschung an der Nord- u. Nordostseite
zur Verfügung stehen		
Baufläche ca.	4200 M2	

- \* Die Böschung (Streifen von ca. 8 - 12 M) an der Nordostseite und Südostseite ist so steil, daß sie für eine Bebauung nicht geeignet ist. Bei der Flächenwidmungsplanänderung 2.01 wurde jedoch die Abgrenzung des WA deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze ausgewiesen, damit die Berechnungen (Baulandbilanz etc.) exakter durchgeführt werden können.



M.: 1 : 2000

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

KATASTRALGEMEINDE: 66020 Leutschach

B 04

NUMERIERUNG: getrennt

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

\*\*\*\*\* 1993-10-07

EINGABE: 220/1 16/1 16/2 224/1 225 .18 419/2 419/1 410/1 262/1 262/3 262/4

290 280/1 278/3 276

\*\*\*\*\*

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (WI)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
220/1		6917-04/1	Landw. genutzt	1388		20/53		46
224/1		6917-04/1	Garten	334				45
225		6917-04/1	Landw. genutzt	674		20/53		215
.18		6917-04/1	Baufläche	754		6/29		215
419/2		6917-04/1	Sonstige (Ortsraum)	1274		2/91		261
			Mappenberichtigung			Vhw. 4/93		
419/1		6917-04/1	Sonstige (Weg)	403				50000
			Mappenberichtigung			Vhw. 4/93		
410/1		6917-04/1	Sonstige (Weg)	1311		3/78		50000
262/1		6918-76/3	Landw. genutzt	6421		1/67		28
			Mappenberichtigung			P 468/92		
262/3		6918-76/3	Landw. genutzt Rosenbergg. 15	* 1835	666	1/67		200
262/4		6918-76/3	Landw. genutzt Rosenbergg. 17	* 1267	481	1/67		205
			Flächenänderung			P 468/92		
290		6918-76/3	Garten	6404	1984	10/36		60
280/1		6918-76/3	Landw. genutzt	1699	680	20/53		26
278/3		6918-76/3	Garten	* 1073	484	2/74		223
276		6918-76/3	Landw. genutzt	2047		20/53		28

\*\*\*\*\*

EZ LNR EIGENTÜMER

26	1 ANTEIL: 1/2	Zach Franz	GEB: 1946-08-10	ADR: Hauptplatz 20 Leutschach	8463
	2 ANTEIL: 1/2	Zach Franz	GEB: 1946-08-10	ADR: Hauptpl. 20	8463
28	1 ANTEIL: 1/2	Bandur Josef	GEB:	ADR: Hauptpl. 14	8463
	2 ANTEIL: 1/2	Bandur Michaela	GEB:	ADR: Hauptpl. 14	8463
45	1 ANTEIL: 1/1	Repolusk Günther	GEB: 1937-01-15	ADR: Marburger Str. 20	8463
46	1 ANTEIL: 1/2	Lamprecht Robert	GEB:	ADR: Marburger Str. 16	8463
	2 ANTEIL: 1/2	Lamprecht Maria	GEB:	ADR: Marburger Str. 16	8463
60	1 ANTEIL: 1/1	Lercher Marie-Christin mj	GEB: 1979-02-04	ADR: Schwarzenbergstraße 10 Murau	8850
200	1 ANTEIL: 1/2	Zangger Josef Dr.	GEB:	ADR: Schloßberg 155	8463
	2 ANTEIL: 1/2	Zangger Eva Maria	GEB:	ADR: Schloßberg 155	8463
205	1 ANTEIL: 1/2	Renner Josef	GEB:	ADR: Rosenbergg. 13	8463
	2 ANTEIL: 1/2	Renner Anna	GEB:	ADR: Rosenbergg. 13	8463
215	1 ANTEIL: 1/2				

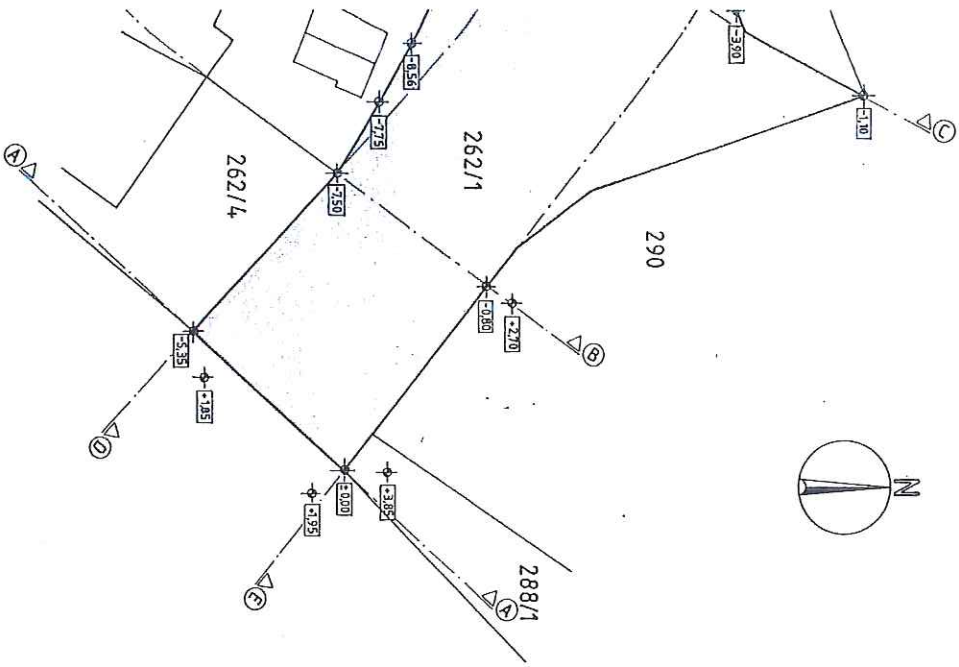


B 06

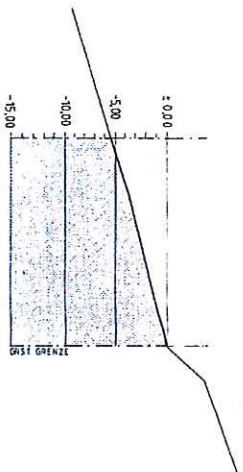


B 07

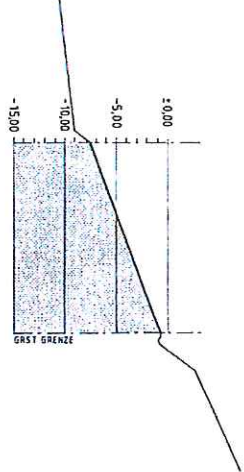




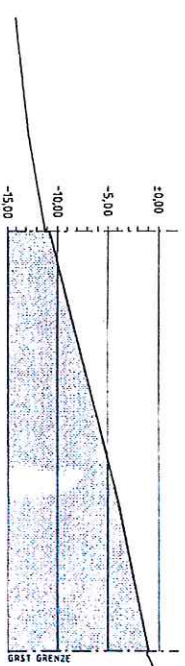
SCHNITT A-A



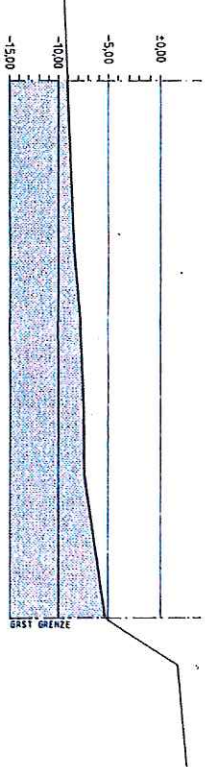
SCHNITT B-B



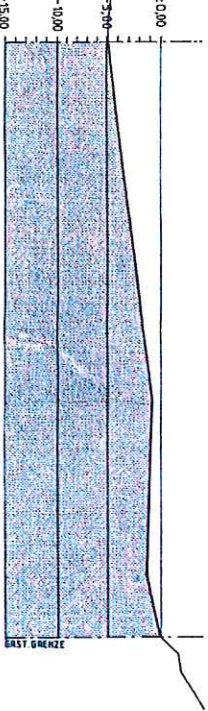
SCHNITT C-C



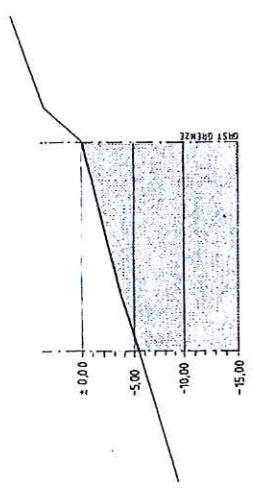
SCHNITT D-D



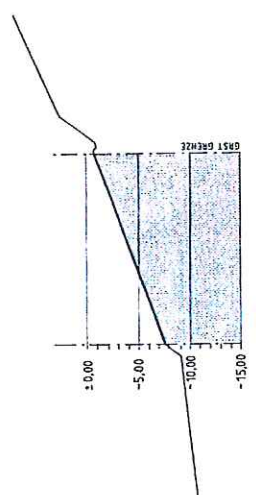
SCHNITT E-E



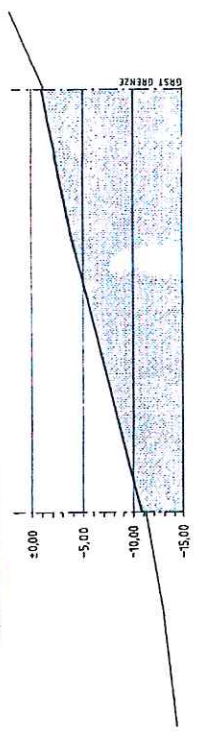
PLAN	93/11/01	BANDUR / LEUTSCHACH
PLANDUNG		GELANDEAUFNAHME FÜR ENTWURF
DATUM	10.06.1993	M.: 1 : 1000



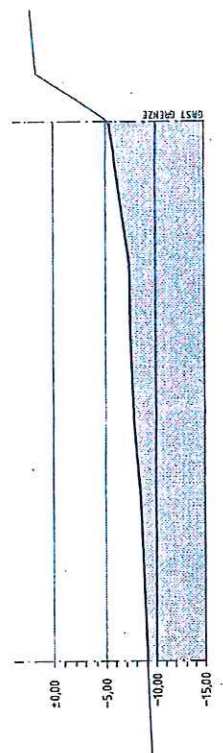
SCHNITT A-A



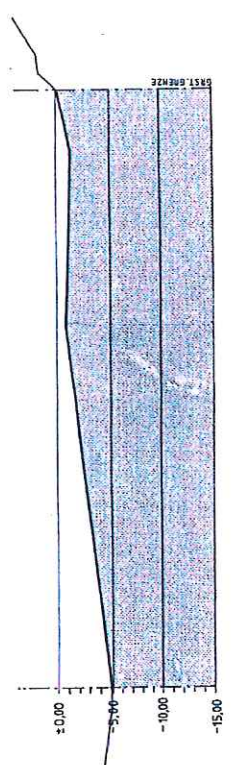
SCHNITT B-B



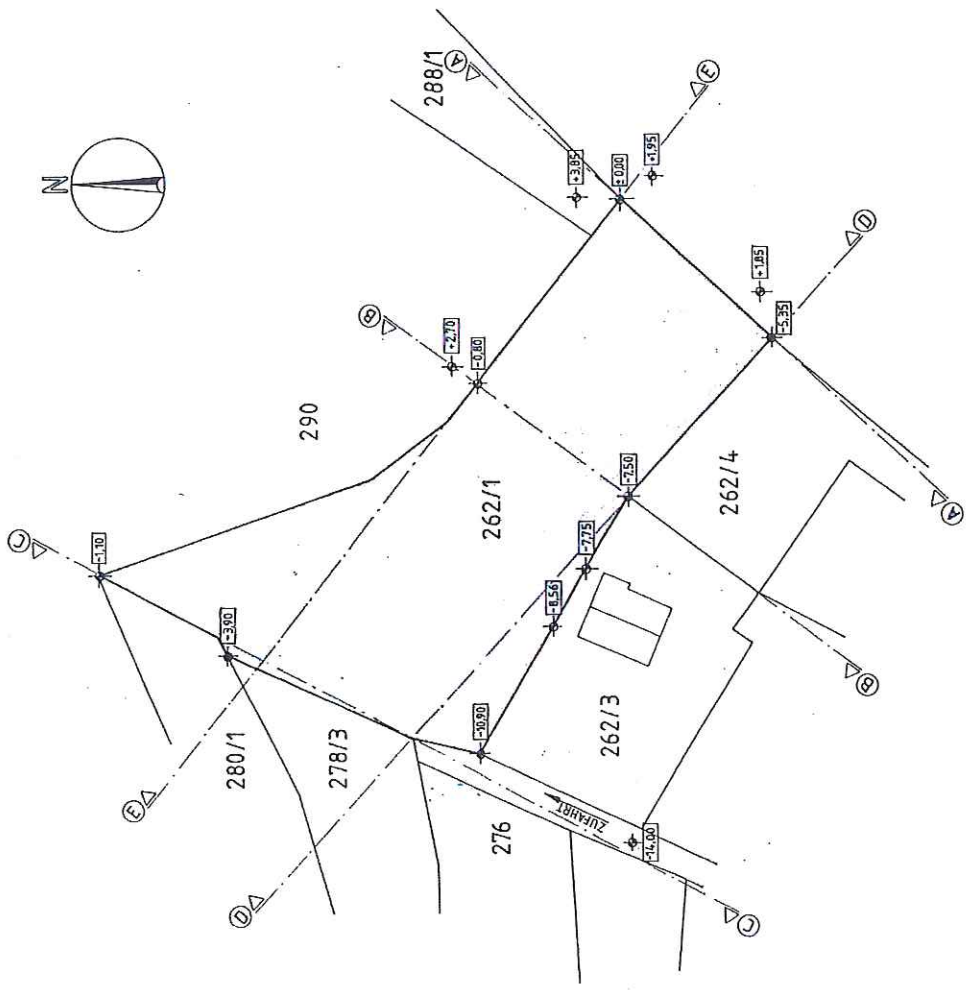
SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



SCHNITT E-E







ARCHITEKT DI Rudolf FUHRMANN  
 staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker  
 8045 GRAZ, Popelkaring 140  
 Tel. 0316/693395 Fax DW 3

Architekt  
 Räumplaner  
 Ortsbildsachverständiger

An das  
 Gemeindeamt Leutschach  
 z.Hd. Bgm. Neubauer

8463 LEUTSCHACH

Graz, 23.06.1994

Betrifft: Stellungnahme des Ortsbildsachverständigen zum  
 Gestaltungsplan für das Grundstück-Nr.262/1,  
 KG.Leutschach.

Das Grundstück liegt am Rande eines Siedlungsbereiches, welcher mit Einfamilienhäusern verbaut ist. Durch die Fortsetzung der Verbauung wird bereits ein Teil der Hanglage des Leutschacher Kessels in Anspruch genommen, was zur Folge hat, daß die Objekte sich über die anderen erheben und sich für die zukünftigen Bewohner ein Blick über die Dachlandschaft des Marktes ergibt.

Andererseits handelt es sich um eine etwas abseits gelegene Situation mit starkem Naturbewuchs, die wiederum keinen direkten Einblick auf die Bauten am Grundstück zuläßt.

Die längliche Form des Grundstücks verläuft parallel zu den Höhenschichtlinien, sodaß sich zwangsläufig eine Verbauung von Einfamilienhäusern auf gleicher Höhe ergibt.

Der Entwurf sieht 4 Einfamilienhäuser vor, welche talseitig zu erschließen sind. Die Anordnung erscheint zweckmäßig, zumal der Hang nach oben hin immer steiler wird und das Anlegen eines Weges oberhalb unwirtschaftlicher erscheint. Die Hauptfirstrichtung erstreckt sich folgerichtig parallel zum Hang, die bestehende Einfamilienhausstruktur wird in harmonischer Weise weitergeführt.

Es ergeben sich durch die Verbauung dieses Grundstücks keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild von Leutschach. Seitens des Ortsbildsachverständigen bestehen daher gegen den Gestaltungsplan keine Einwände.

.....  
  
 Der Ortsbildsachverständige

Nur für Gemeinde:  
 Kosten der Stellungnahme: 1.639,20.-  
 Ich ersuche um Überweisung auf das Konto der Stmk. SPAR-  
 KASSE, Graz-Oberandritz, BLZ 20815, Kto-Nr. 3600-201705.

C

**ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN:****1) Allgemeine Beschreibung:**

Das Grundstück 262/1 liegt nordöstlich des Zentrums von Leutschach, am Rande des ausgewiesenen Baulandes.

An das Grundstück Nr. 262/1 grenzt im

- Süden - Reines Wohngebiet der KG. Leutschach
- Westen - Reines Wohngebiet der KG. Leutschach
- Norden - Freiland der KG. Leutschach
- Osten - Freiland und Allgemeines Wohngebiet der Gemeinde Glanz a.d. W. (KG. Fötschach)

Beim Grundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück mit einer Neigung von Nord nach Süd im Anschluß an bebaute Grundstücke.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße (Rosenberggasse) und über die eigene Zufahrtstraße Grst.Nr. 262/1.

Die Abwasserbeseitigung kann wirtschaftlich durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

Die Strom- u. Wasserversorgung kann ebenfalls durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Steg bzw. durch Anschluß an die öffentliche Ortswasserleitung wirtschaftlich sichergestellt werden.

Das Grundstück liegt im Anschluß des Ortsbildschutzgebietes von Leutschach (LGB 81/1984) in einer sehr sensiblen Lage.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 2.01 (Beschluß des Gemeinderates am ..... ) ist die genannte Fläche lt. §3 als "Aufschließungsgebiet für allgemeines Wohngebiet" für die Errichtung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 ausgewiesen.

Folgende Punkte sind für die Aufhebung als Aufschließungsgebiet im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan (Änderung 2.01) lt. §3 Abs.1 festgelegt.

Mangel der Verkehrserschließung - Bebauungsplan erforderlich  
Mangel der inneren Erschließung - Bebauungspl. erforderlich  
Aus Siedlungspolitischem Interesse u. aufgrund der sensiblen Lage des Areals am Rand des Ortsbildschutzgebietes muß ein Bebauungsplan erstellt werden, der mit dem Sachverständigen für Ortsbildschutz abzusprechen ist (siehe Stmk. LR FA Ib vom 22/02/1994).

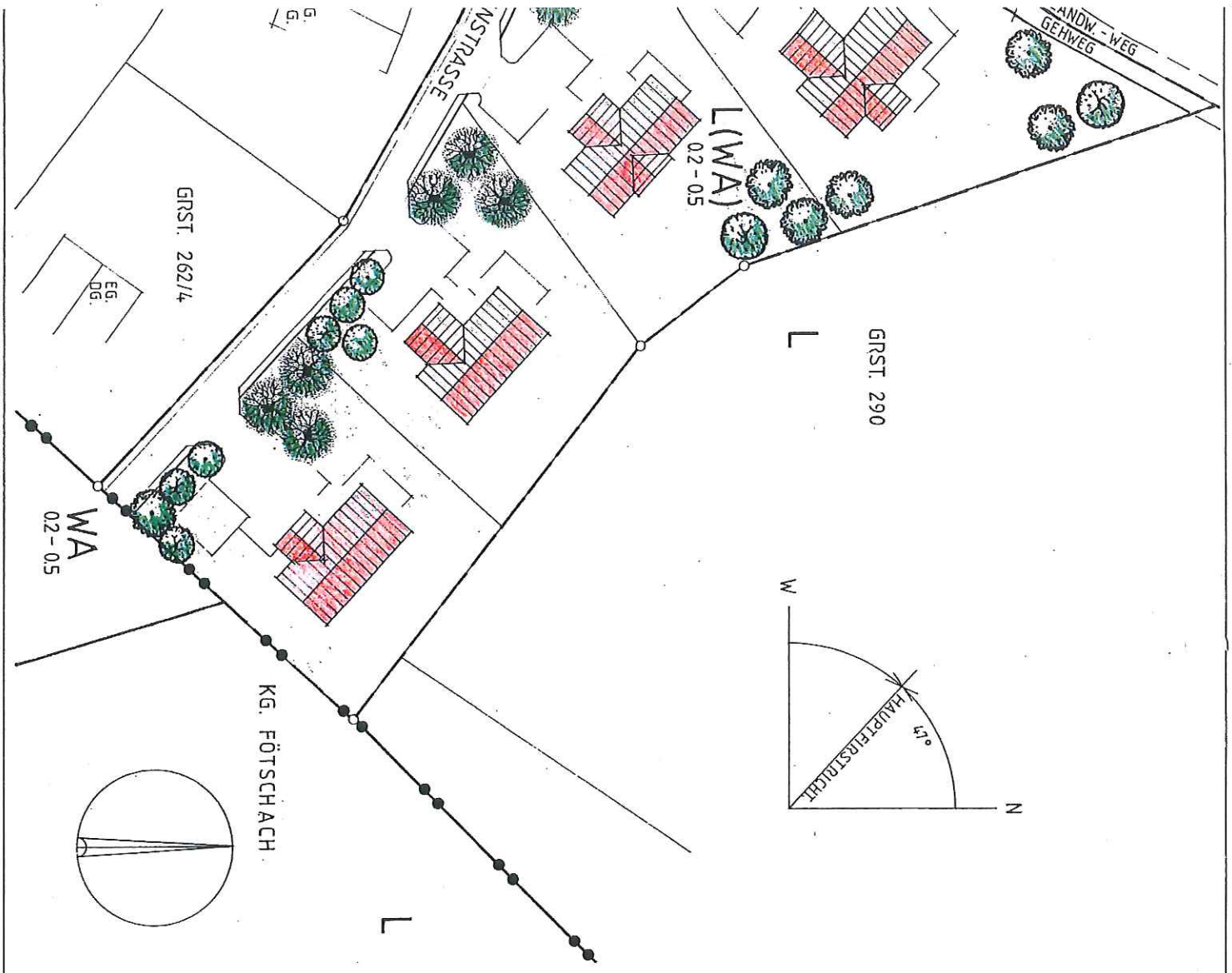
## 2) Rechtliche Grundlagen:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 (Bebauungsplanung) und somit auf den Flächenwidmungsplan der Gem. Leutschach sowie auf den Gemeinderatsbeschuß vom ..... über die Erstellung einer Bebauungsplanung für das vorliegende Grundstück.

## 3) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen und topographischen Situation, der bestehenden Bebauung und den räumlichen Nahverhältnis zum Ortskern von Leutschach haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben:

- a) Sichtverbindung zur Kirche und zum Ortskern von Leutschach.
- b) Reaktion auf bestehende Gebäudehöhen, Baufluchten und das angrenzende Freiland.
- c) Erschließung des Gebietes durch das Anlegen einer neuen Wohnstraße mit Anbindung an den Ortsraum im Bereich der Rosenberggasse.
- d) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd- West- Terrassen sind dem Ortskern zugewandt).
- e) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- f) Eine gute Anbindung an die Bebauung von Leutschach sowie eine gute Anbindung des Straßen-, Rad- u. Fußgängernetzes.



- GEMEINGEGRENZE
- KATASTRALGEMEINGEGRENZE
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAUFUCHTLINIE
- BAUGRENZLINIE
- STRASSE
- RADWEG
- GEHWEG
- PARKPLATZE
- GEMEINGEGRENZE
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
- GEWÄSSER
- KANAL GEPLANT
- ELEKTROLEITUNG
- AUSBLICK

NUMMER D. GEBIET	01	WR	NUTZUNGSART	WR
BEBAUUNGSGRAD	01-03	01-05	BEBAUUNGSDICHTHEIT	WA
GESCHOSZZAHL	3	0.	BAUWEISE	gk.
				g.

BESCHLUSS DER ERSTELLUNG: \_\_\_\_\_

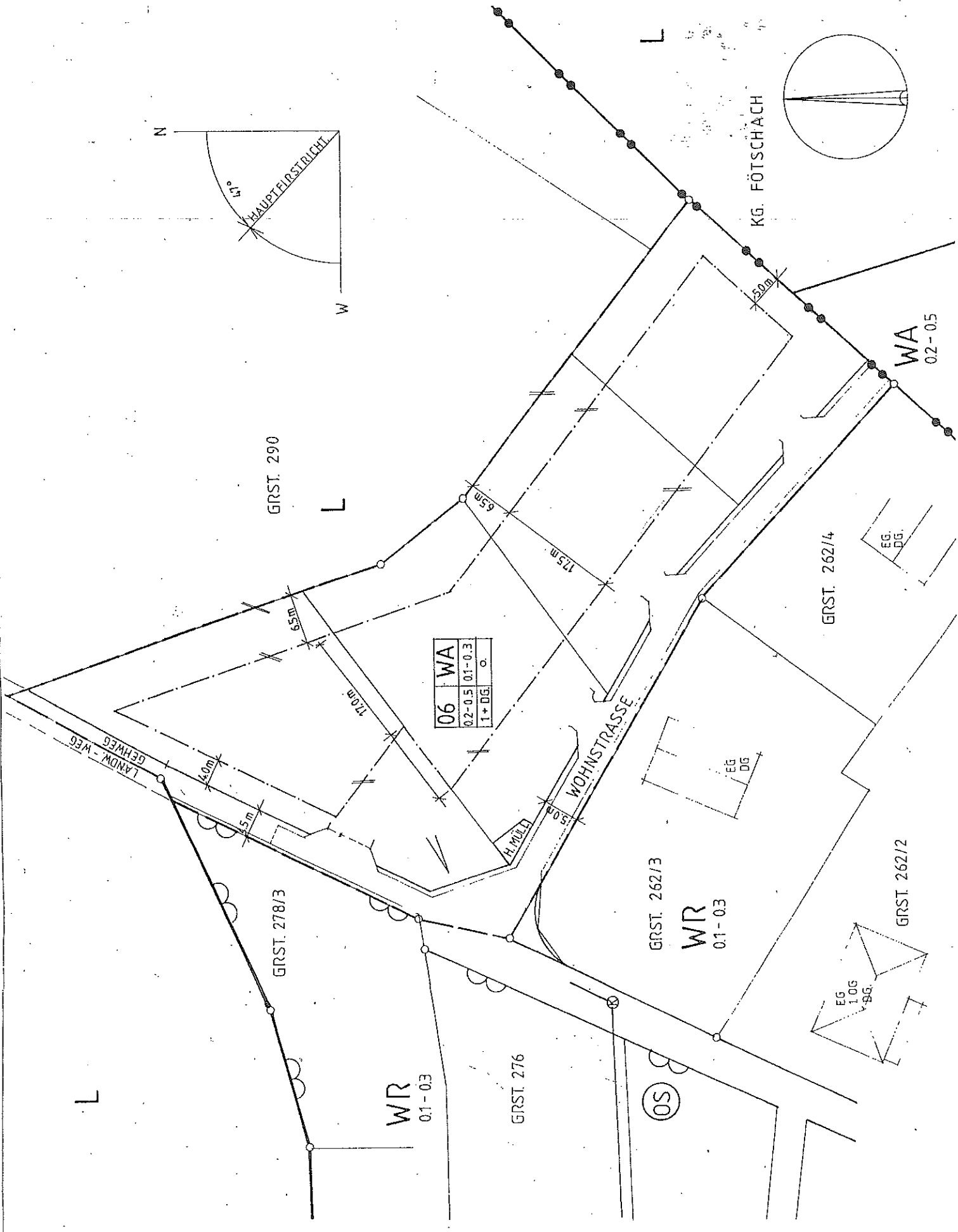
BESCHLUSS DER AUFLAGE DES ENTWURFES: \_\_\_\_\_

BESCHLUSSFASSUNG DURCH DEN GEMEINDER: \_\_\_\_\_

# GESTALTUNGSPLAN GEMEINDE LEUTSCHACH

PLANUNG:	ARCH. DIPL.-ING. KRASSER ST. VEITER STR. 11A 8045 GRAZ
PLAN NR	R094L01
	BEBAUUNGSPLAN
M.:	1 : 500





06	WA
02-0.5	01-0.3
1+DG.	o.

WR  
0.1-0.3

WR  
0.1-0.3

OS

WA  
0.2-0.5