



Das Land
Steiermark

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Fachabteilung 13A

→ Umweltrecht und
Energiewesen

An die
Marktgemeinde
8463 Leutschach

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Fr. Gonzi
Tel.: (0316) 877-3932
Fax: (0316) 877-3490
E-Mail: fa13a@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA13A-10.10 L 20-2004/23 Bezug:

Graz, am 19. Januar 2004

Ggst.: Bebauungsplan 05 „Deller“
f.Grst.Nr. 263/3, 261/1, 260, 263/1(z.T.),
KG Leutschach.

Zur gegenständlichen Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlicher und rechtlicher Prüfung gegen den Bebauungsplan für die o.a. Grundstücke seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand besteht.

Die ggst. Verordnung ist mit **30.09.2003** in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht weiters an:

- 1) Fachabteilung 16B, Stempfergasse 7, im Dienstweg,
unter Anschluss einer Ausfertigung,
- 2) Arch.DI Gottlieb Krasser, St. Veiterstraße 11a, 8045 Graz, zur Kenntnis.

Für die Steiermärkische Landesregierung:


(Gonzi)

Örtliche Raumordnung

MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH

Bebauungsplanung 05 - „Deller“



Verfasser:




Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:




Zahl: 32/03
Graz, am 12/09/03

Zahl: 03112-2003
Leutschach, am 12.09.2003

BEBAUUNGSPLANUNG
GEMEINDE LEUTSCHACH

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

INHALTSVERZEICHNIS

A) VERORDNUNG	4
B) GRUNDLAGEN	8
AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS	12
FOTOS:	15
FOTOS:	16
C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	18
1. VERFAHRENSABWICKLUNG.....	18
2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	19
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG:.....	22
4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:	24
5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:	24
D) BEILAGEN	25
E) ANHANG	27
TYPENBLÄTTER FÜR KNIESTOCKAUSBILDUNGEN	28
SYSTEMSCHNITT FÜR NIVEAUS, EINFRIEDUNGEN ETC.....	31
GESTALTUNGSBEISPIEL FÜR EINE WOHNSTRASSE	33
GESTALTUNGSBEISPIEL FÜR EIN ZWISCHENDEPOT FÜR HAUSMÜLLCONTAINER	35
F) EINWENDUNGEN	37

A)

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Leutschach hat in seiner Sitzung am 28/08/2003 einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 05 "Deller") für ein Teilgebiet der KG. Leutschach erlassen.

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

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 263/3, 261/1, 260, 263/1 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 05/LEU 03/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1000).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 05/LEU 03/02** M.: 1 : 1000).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Leutschach 3.00, genehmigt von der Stmk. LR am 04/05/1999 Zahl 03-10.10 L 20-99/20 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.

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



§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

- a) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- b) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,5 betragen.
- c) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschößanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 05/LEU 03/01 festgelegt.
- d) Die Zufahrt erfolgt über bestehende Gemeindestraßen (Grst. 417 und 258). Die innere Erschließung erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen, die mit einer Breite von 5,50m festgelegt werden.
- e) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO bzw. den Schichtenlinien folgend).
- f) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß vom natürlichen Gelände max. 6,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- g) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95)
- h) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen, wobei darauf zu achten ist, dass das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,5 betragen muss.
- i) Die Dachneigung muss zwischen 46 und 48 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- j) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- k) Bei Vorbauten (Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- l) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.



- m) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und zwar:
- Im Nahbereich zu den Gebäuden darf die Niveauveränderung max. 0,80m betragen.
 - Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
 - In den Randbereichen der Grundstücke (Grundstücksgrenzen) darf bei steileren Hanglagen die Niveauveränderung max. 1,50m betragen, wobei die Niveauveränderung in terrassenartiger Form auszuführen ist (max. Niveauveränderung in einer durchgehenden Fläche ist 0,80m)
- n) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche).
- o) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- p) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- q) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- r) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
- Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
 - Versickerung auf eigenem Grund.
 - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- s) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.




§5 Inkrafttreten

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



Für den Gemeinderat




.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

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

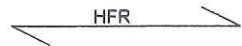
LEGENDE



GRENZE DES PLANUNGSRAUMES



BAUGRENZLINIE



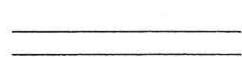
HAUPTFIRSTRICHTUNG BZW.
HAUPTGEBÄUDEAUSRICHTUNG



STRASSE



GEHWEG



BESTEHENDE BEBAUUNG



BESTEHENDE GRUNDGRENZEN



MÖGLICHE ZUKÜNFTIGE PLANUNG
(NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES 05)



Nummer des Gebietes

01 **WA**

Nutzungsart

WR
WA
KG
DO

Bebauungsgrad

0,1-0,3 0,2-0,5

Bebauungsdichte

Geschoszzahl

1 0.

Bauweise

o. offen
gk. gekoppelt
g. geschlossen

Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Leutschach
Bebauungsplan 05 "Deller"

PLAN NR:
BPL 05/LEU 03/01

Rechtsplan

PLANUNG:



ARCHITEKT
DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 694760 / FAX 694760-9

DATUM:
08/09/2003

MASZTAB:

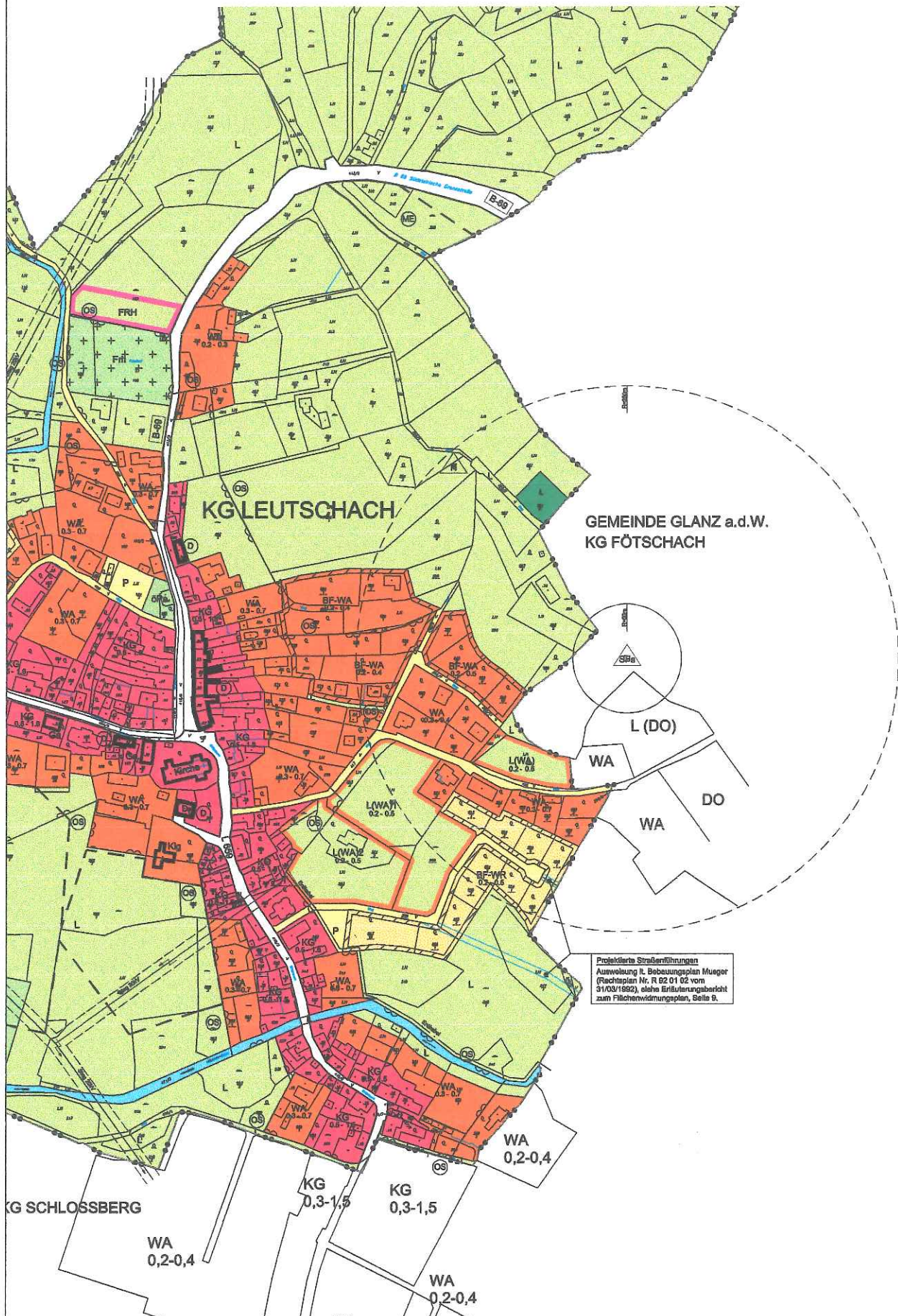
1:1000

B)**GRUNDLAGEN**

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Leutschach
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Fotos
6. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

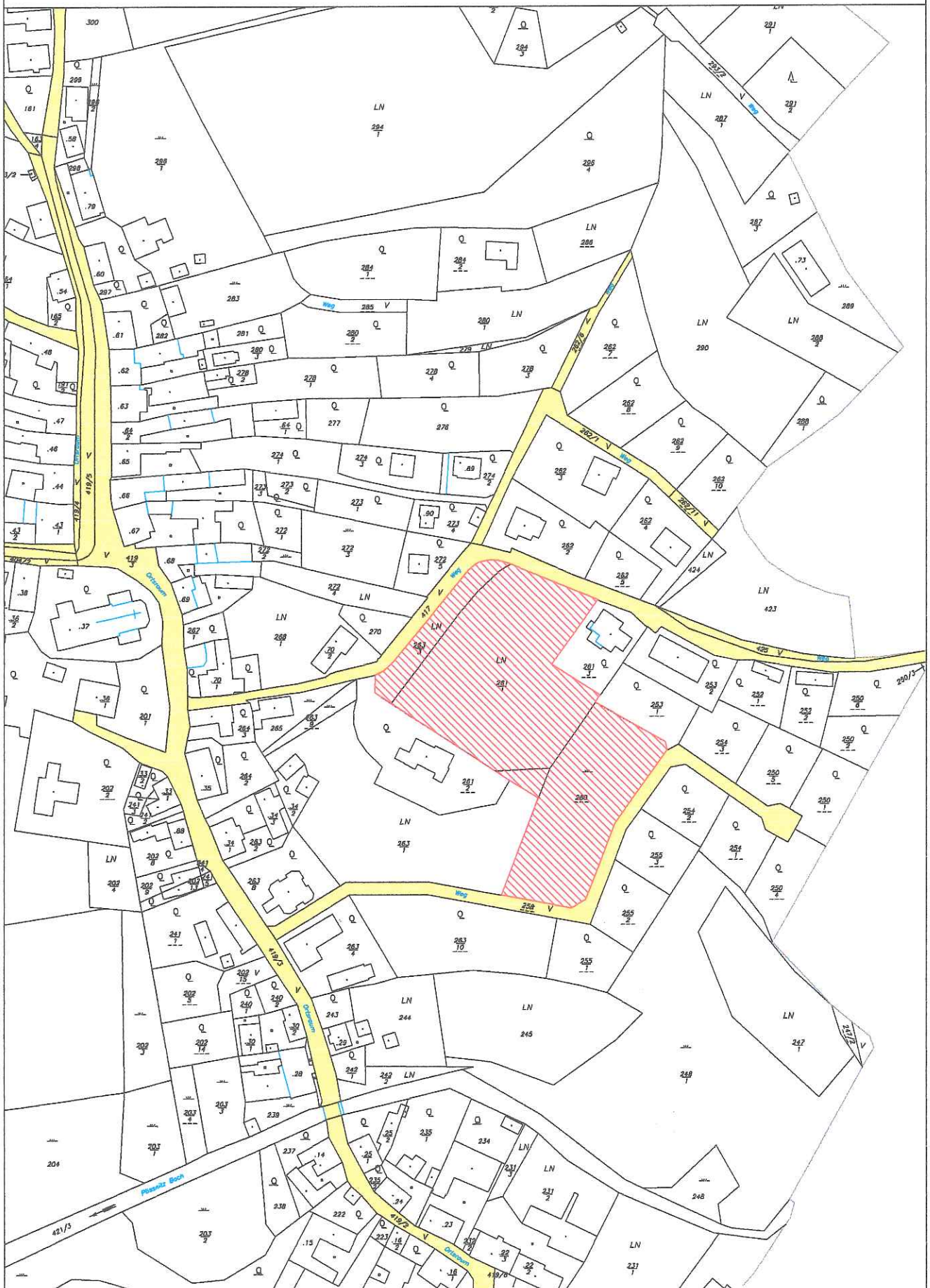
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 3.0

M 1:5000



Übersichtsplan Verkehr

M 1:2500



Auszug aus dem Katasterplan

M 1:2000



Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66020 Leutschach
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2003-06-16

EINGABE: 263/3 261/1 260 261/2 263/1 258 253/1 261/3 417 262/5 262/2 272/5
 272/4 270 268/1 .70/2 255/2 255/3 254/2

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
263/3		6918-76/3	Landw. genutzt	926	360	1/1996		35
261/1		6918-76/3	Landw. genutzt	6001	2640	1/1996		35
260	G	6918-76/3	Landw. genutzt	*	3694	1487	2/1993	295
261/2	G	6918-76/3	Baufl. (Gebäude)	T	2261		1/1996	228
			Baufl. (begrünt)	T	269			
			Rosenbergg. 10		1992			
263/1		6918-76/3	Landw. genutzt		5680	2250	1/1996	35
258	G	6917-04/1	Sonstige (Weg)	*	2011		2/1993	275
253/1	G	6918-76/3	Baufl. (begrünt)	*	965		2/1993	276
			Am Rosenberg 1					
261/3	G	6918-76/3	Baufl. (Gebäude)	*	1041		499/2000	239
			Baufl. (begrünt)	T	249			
			Rosenbergg. 12	T	792			
417		6918-76/3	Sonstige (Weg)		2242		3/1993	50000
262/5	G	6918-76/3	Baufl. (begrünt)	*	617		499/2000	296
262/2		6918-76/3	Baufl. (Gebäude)	*	1376		499/2000	167
			Baufl. (begrünt)	T	185			
			Rosenbergg. 11	T	1191			
272/5		6918-76/3	Baufl. (Gebäude)	T	633		499/2000	191
			Baufl. (begrünt)	T	80			
			Rosenbergg. 13		553			
272/4		6918-76/3	Landw. genutzt		821		100/2000	54
270		6918-76/3	Baufl. (begrünt)		357		499/2000	33
268/1		6918-76/3	Landw. genutzt		2126	840	3/1993	33
.70/2		6918-76/3	Baufl. (Gebäude)		206		100/2000	33
			Rosenbergg. 3					
255/2	G	6917-04/1	Baufl. (begrünt)	*	880		2/1993	274
			Am Rosenberg 8					
255/3	G	6918-76/3	Baufl. (begrünt)	*	880		2/1993	277
			Am Rosenberg 10					
254/2	G	6918-76/3	Baufl. (begrünt)	*	896		2/1993	287

EZ	LN	R	EIGENTÜMER
33	1		ANTEIL: 1/1 Pinnitsch Julius GEB: 1935 ADR: Marburger Str. 5 8463
35	1		ANTEIL: 1/1 Deller Renate GEB: 1948-01-26 ADR: Maria Ebner Eschenbach-Gasse 31 Leitring Leibnitz 8430
54	1		ANTEIL: 1/1 Bandur Wolfgang Ing. GEB: 1948-07-06 ADR: China Hongkong Victoria Road Scenic Villa A/15
167	2		ANTEIL: 1/1 Ackerl Reingard Dr. GEB: 1955-10-07 ADR: Rosenberggasse 11 Leutschach 8463
191	1		ANTEIL: 1/1 Huspek Beatrix GEB: 1954-09-28 ADR: Rosenberggasse 13 Leutschach 8463
228	4		ANTEIL: 39/135 Klug Margareta Dr.

GEB: 1957-09-21 ADR: Rosenberggasse 10 Leutschach 8463
 5 ANTEIL: 96/135
 Klug Margareta Dr.
 GEB: 1957-09-21 ADR: Rosenberggasse 10 Leutschach 8463
 239 1 ANTEIL: 1/2
 Kos Josef
 GEB: 1953-02-23 ADR: Schloßberg 171 8463
 2 ANTEIL: 1/2
 Kos Maria
 GEB: 1954-12-12 ADR: Schloßberg 171 8463
 274 1 ANTEIL: 1/2
 Weisch Harald
 GEB: 1968-12-22 ADR: Radiga 5 St. Johann i.S. 8453
 2 ANTEIL: 1/2
 Kangler Alexandra
 GEB: 1971-03-17 ADR: Pößnitz 100 Leutschach 8463
 275 1 ANTEIL: 1/1
 Marktgemeinde Leutschach
 ADR: Leutschach 8463
 276 3 ANTEIL: 1/2
 Kraßnitzer Hedwig
 GEB: 1971-04-11 ADR: Feldkirchner-Straße 147 8055
 4 ANTEIL: 1/2
 Kraßnitzer Walter
 GEB: 1970-02-10 ADR: Feldkirchner-Straße 147 8055
 277 1 ANTEIL: 1/2
 Neubauer Karl
 GEB: 1943-04-05 ADR: Rosenberggasse 6 Leutschach 8463
 2 ANTEIL: 1/2
 Neubauer Antoinette
 GEB: 1944-11-29 ADR: Rosenberggasse 6 Leutschach 8463
 287 3 ANTEIL: 1/2
 Kasper Werner
 GEB: 1961-06-17 ADR: BRD, München, Theresienhöhe 7 D-80339
 4 ANTEIL: 1/2
 Kasper Eva
 GEB: 1962-10-03 ADR: BRD, München, Theresienhöhe 7 D-80339
 295 1 ANTEIL: 1/2
 Deller Markus
 GEB: 1975-03-03 ADR: Maria Ebner Eschenbach-Gasse 31 Leitring
 Leibnitz 8430
 2 ANTEIL: 1/2
 Deller Sigrid
 GEB: 1976-11-12 ADR: Maria Ebner Eschenbach-Gasse 31 Leitring
 Leibnitz 8430
 296 1 ANTEIL: 1/1
 Ackerl Reingard Dr.
 GEB: 1955-10-07 ADR: Rosenberg 11 8463
 50000 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
 ADR: Marktgemeinde Leutschach 8463
 GEBÜHR: EUR 3,36 ***** 2003-06-16 15:25,23608 1I ***** ZEILEN: 115
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,50
 Gesamtentgelt: EUR 3,86 zuzüglich 20% USt

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS
 KATASTRALGEMEINDE: 66020 Leutschach
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt
 GRENZKATASTER: TNA

***** 2003-06-23
 EINGABE: 265 263/9 .34/2

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
265		6918-76/3		495		499/2000		143
			Baufl.(Gebäude)	T 169				
			Landw. genutzt	T 326	200			
			Rosenbergg. 4					
263/9	G	6918-76/3	Landw. genutzt	* 298		8/1989		255
.34/2		6918-76/3		357		499/2000		35
			Baufl.(Gebäude)	T 141				
			Baufl.(begrünt)	T 216				
			Marburger Str. 13					

EZ	LNR	EIGENTÜMER
35	1	ANTEIL: 1/1 Deller Renate GEB: 1948-01-26 ADR: Maria Ebner Eschenbach-Gasse 31 Leitring Leibnitz 8430
143	4	ANTEIL: 1/2 Zach Hans-Georg GEB: 1954-09-02 ADR: Rosenbergg. 4 8463
	5	ANTEIL: 1/2 Zach Hertha GEB: 1950-09-15 ADR: Rosenberggasse 4 Leutschach 8463
255	1	ANTEIL: 1/2 Zach Hans-Georg GEB: 1954-09-02 ADR: Rosenberg-Gasse 4 Leutschach 8463
	2	ANTEIL: 1/2 Zach Hertha GEB: 1950-09-15 ADR: Rosenberg-Gasse 4 Leutschach 8463

GEBÜHR: EUR 1,12 ***** 2003-06-23 10:47,43144 1I ***** ZEILEN: 35
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,17
 Gesamtentgelt: EUR 1,29 zuzüglich 20% USt

FOTOS:



FOTOS:



Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Leutschach
KG. Leutschach

Grst.Nr.: 263/3, 261/1, 260, 263/1 z.T.

Einlagezahl: 35, 295

GESAMTFLÄCHE: ca. 10.800 M2

abzüglich ca. 750 M2 Straßenanteil,

abzüglich ca. 50 M2 Allgemeinflächen (Altstoffe,
Schneeräumung...)

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:

ca. 10.000 M2

C)

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Leutschach
 KG Leutschach
 Bebauungsplanung 05 „Deller“

Betrifft:

Grst. Nr.			Fläche
263/3			926 M2
261/1			6.001 M2
260			3.694 M2
263/1	z.T.	ca.	179 M2
Gesamt		ca.	10.800 M2

Termine des Verfahrens:

Besprechungen mit den Grundeigentümern und Gemeindevertretern:

Besprechung mit Bgm. Neubauer

AL. Karner,

sowie den Grundeigentümern

am

05/06/2003

am

27/06/2003

und am

26/08/2003

Vorbesprechung mit der Fa I6b

Fr. OBR. DI. Tsaros

am

12/08/2003

Kundmachung der Auflage

von

07/07/2003

bis

20/08/2003

schriftliches Anhörungsverfahren

im

Juli/August 2003

Gemeinderatsbeschluss des

Bebauungsplanes

am

28/08/2003

Kundmachung

von

.....

bis

.....

Rechtskraft erlangt

am

.....

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das Grundstück liegt in der KG Leutschach im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern und ist zur Gänze von Baulandausweisungen umgeben, wobei einige Teilbereiche dieser Ausweisungen auch bereits bebaut sind.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Allgemeines Wohngebiet
- Osten - Allgemeines und reines Wohngebiet
- Süden - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
- Westen - Allgemeines Wohngebiet

Bei dem zu bebauenden Gelände handelt es sich um ein Hanggrundstück mit im nördlichen Bereich einer leichten und im südöstlichen Bereich stärkeren Neigung von Norden nach Süden. Das Areal kann sowohl von der West- und Nordseite, als auch von der Süd- und Ostseite über Gemeindestraßen erschlossen werden.

Die Randparzellen können direkt über die Gemeindestraße erreicht werden, die inneren Grundstücke des Bebauungsplanareals werden über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erreicht.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 3.0 der Marktgemeinde Leutschach 3.00, genehmigt von der Stmk. LR am 04/05/1999 Zahl 03-10.10 L 20-99/20 ist das Areal als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

Die angrenzenden Grundstücke an der West- Nord- und Ostseite sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. An der Südseite befinden sich auch 2 Mehrfamilienwohnhäuser. Die bestehenden Gebäude sind im wesentlichen als dem Landschaftstypus entsprechend zu bezeichnen (Satteldächer mit Hauptfirstrichtung entlang der Höhenschichtenlinien, Ziegeldeckung).

Bei den neu zu bebauenden Grundstücken handelt sich, wie bereits erwähnt, um eine Ausweisung in einer Hanglage, die sich auf Grund ihrer topographischen Situation sehr gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern eignet.

Die Grundstücksflächen, die sich in privatem Besitz befinden, sind unbebaut und sollen Ansiedlungsinteressierten zum Kauf angeboten werden, zum Teil besteht auch das Interessen an einer eigenen Nutzung.

Durch die Vorgabe von Gebäudehöhen, der einheitlichen Dachneigung, des annähernd einheitlichen Deckungsmaterials (kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial), sowie der vorgegebenen Firstrichtungen soll eine möglichst gute Einbettung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild angestrebt werden, wodurch ein gewachsenes, natürliches Strukturbild erreicht werden soll.

Schmutz- u. Regenwasserkanal

Das Areal kann durch den öffentlichen Schmutzwasserkanal, der in der Gemeindestraße verläuft, erschlossen werden. Ob die Dimensionierung dieses Stranges für die künftigen Wohneinheiten ausreichend ist, ist noch zu prüfen und nachzuweisen.

Meteorwässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke über Regenwasserkanalisation abzuführen, oder auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln. Lt. Angabe der Gemeinde verläuft ein Regenwasserkanal ebenfalls in der Gemeindestraße. Ob eine Verrieselung auf eigenem Grund möglich ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

Strom- und Wasserversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Steg wirtschaftlich sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über das öffentliche Wassernetz erfolgen.

Allgemeine Anmerkungen:a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege, Stromleitungen etc..) beruhen auf der von der Gemeinde am 15/05/2003 zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) erstellt von der Stmk. Landesregierung.

Nachträglich durchgeführte Grundstücksteilungen wurden, basierend auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlagen, nachgetragen. Ob noch weitere die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG:

zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Deshalb wurde mit der Festlegung von Baugrenzl原因en möglichst sparsam umgegangen. Nur in Bereichen, in denen aus raumplanerischer Sicht eine Vorgabe wichtig erscheint (Freihaltung des Straßenraumes etc..) wurde eine derartige Festlegung getroffen. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse (Lage und Orientierung der Grundstücke) größtenteils von selbst vorgegeben. Auch soll die Situierung eines möglichen Nebengebäudes (Garage etc..) dem Eigentümer freigelassen werden und nicht durch zu restriktive Baugrenzvorgaben eingeschränkt werden.

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

zu Pkt. d bis e – Zufahrt, Straßenbreiten, künftige Erschließung

Die Anbindung der künftigen Erschließungsstraßen ist durch die bestehenden Straßen vorgegeben. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße, die mit einer Breite von 5,50m festgelegt wird. Die Festlegung der Straßenbreite erfolgte derart, dass im Wohnstraßenbereich auch partiell Parkierungsmöglichkeiten angeordnet werden können (z.B. Besucherparkplätze), wodurch für die künftigen Grundstückseigentümer eine Minimierung der befestigten Flächen für Kraftfahrzeuge möglich ist. Auch ist dadurch eine gewisse Pufferfläche im Winter für die Schneeräumung sicher gestellt.

zu Pkt. f bis m – Gebäudeformen und Proportionen

Die Vorgaben der Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudehöhen und –breiten sollen eine gewisse optische Vereinheitlichung und optimale Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild bewirken.

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschoßfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung der Rohdeckenoberkante, sowie für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen mit jeweils max. 0,80m getroffen.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau das natürliche Gelände maßgebend. Es tritt jedoch auch immer wieder der Fall ein, dass in einem an und für sich gleichmäßig verlaufenden Gelände Mulden vorhanden sind, die bei der Betrachtung der unbebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (Rohdeckenoberkante max. 80cm über dem Gelände) bebaut, kann der Fall eintreten, dass im bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einbezogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

Die Hauptfirstrichtung soll mit der Geländeform harmonisieren (Hauptfirstrichtung im wesentlichen mit den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes mitverlaufend), damit die vorhandenen Hauptgiebel nicht zu dominant in der Hanglage zur Geltung kommen können und eine landschaftstypischere, harmonische Einbettung der Baukörper in die Landschaft erfolgen kann.

zu Pkt. n bis p – Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,40m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (über Augenhöhe) gegeben wäre.

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

Um die immer wieder auftretenden Streitigkeiten bezüglich von auf das angrenzende Grundstück ragenden Büschen etc.. etwas zu entschärfen, wurde die Abstandsfixierung von lebenden Zäunen (Pkt. r) getroffen. Eine größere Abstandsfestlegung kann auf Grund der Grundstücksproportionen nicht getroffen werden.

zu Pkt. s – Versiegelung der Flächen

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

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leutschach, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 28.08.2003 betreffend der Auflage des Entwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:

Ausgehend von der ländlichen topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.

- a.) Reaktion auf die bestehenden Gebäudehöhen, sowie das angrenzende Freiland.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Straßen, sowie Geh- und Radwegen mit Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.
- d.) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- e.) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Leutschach, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f.) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßen etc.) und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

Graz, am 12/09/2003

Leutschach, am 12.09.2003



ARCHITEKT
DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAHL-, EISEN- UND BETON-BAUTECHNIKER

Architekt



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

D) BEILAGEN

- GESTALTUNGSPLAN PLAN NR.: BPL 05/LEU 03/02

Übersicht:

(Bereich L(WA)1)

Grundstücksgröße ca. 10.800 M2
11 Grundstückspartzen Größe von ca. 810 bis ca. 960 M2
Verkehrsflächen ca. 750 M2
Allgemeinflächen (Altstoffe, Schneeräumung...) ca. 50 M2

Flächenaufteilung:

Bauflächen ca. 10.000 M2 (92,5%)
(inkl. Randstreifen für Neu-
parzellierung an der Südseite)
Erschließung/Allgemein ca. 800 M2 (7,5%)



Architekturbüro Krasser

Marktgemeinde Leutschach
Bebauungsplan 05 "Deller"

PLAN NR:
BPL 05/LEU 03/02

Gestaltungsplan

PLANUNG:



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
ST.VEITER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 694760 / FAX 694760-9

DATUM:
08/09/2003

MASZTAB:

1:1000

GEMEINDE GLAI
KG FÖTSCHACH



Bebaubare Fläche für z.B.:

- Geschosswohnbau
- Wohnhäuser
- ev. Zusatznutzungen für Raika

Deller mit Pufferbereich

Zach (Pufferbereich)

ev. Grundabtausch ca. 225 M²

ev. Grundabtausch ca. 225 M²

Senderradius 250m

Bereich (W.A.)
Inmündung Grundabtausch durch Neuanweisung

Orstraum

Weg

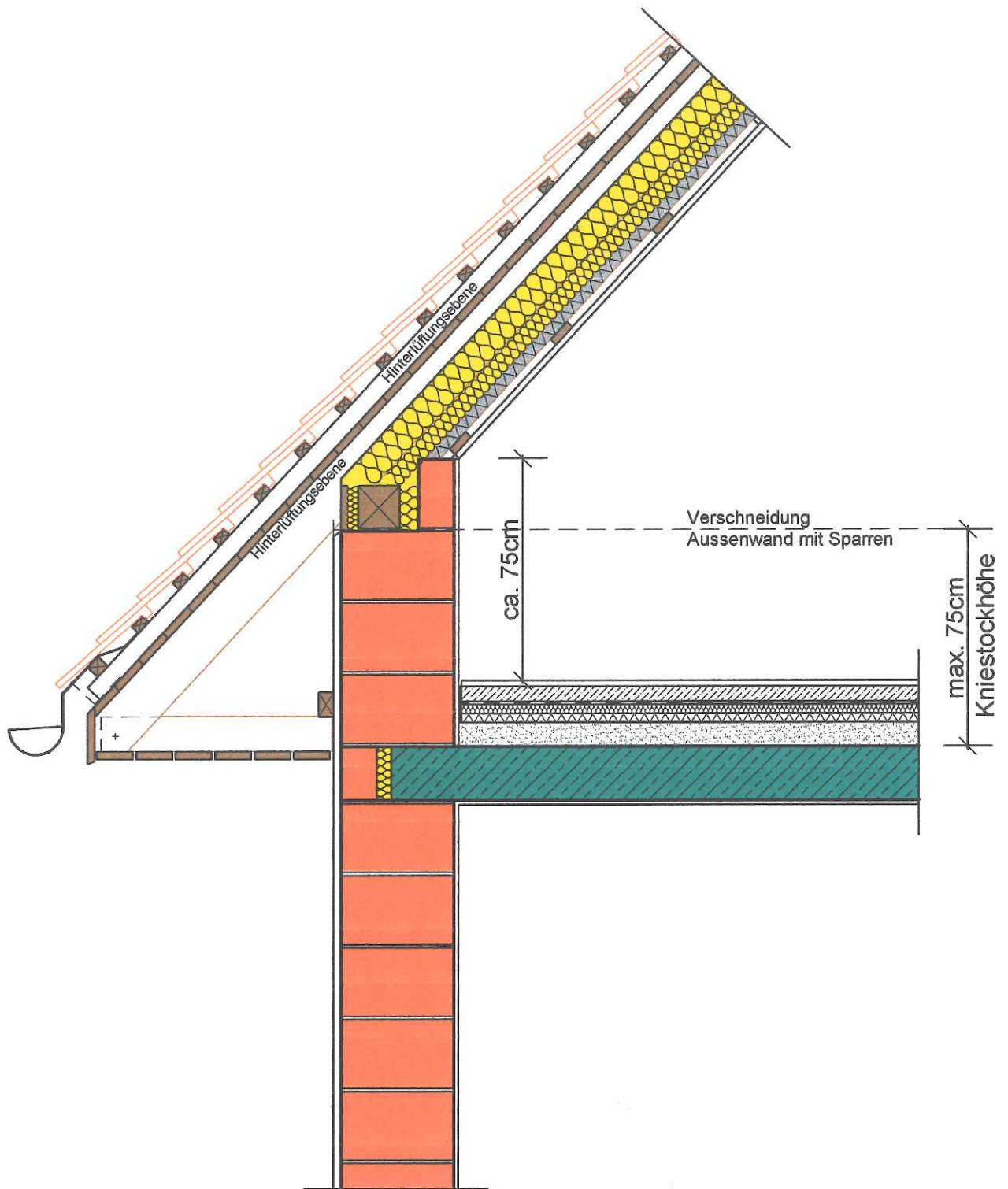
Weg

Weg

Weg

E) ANHANG

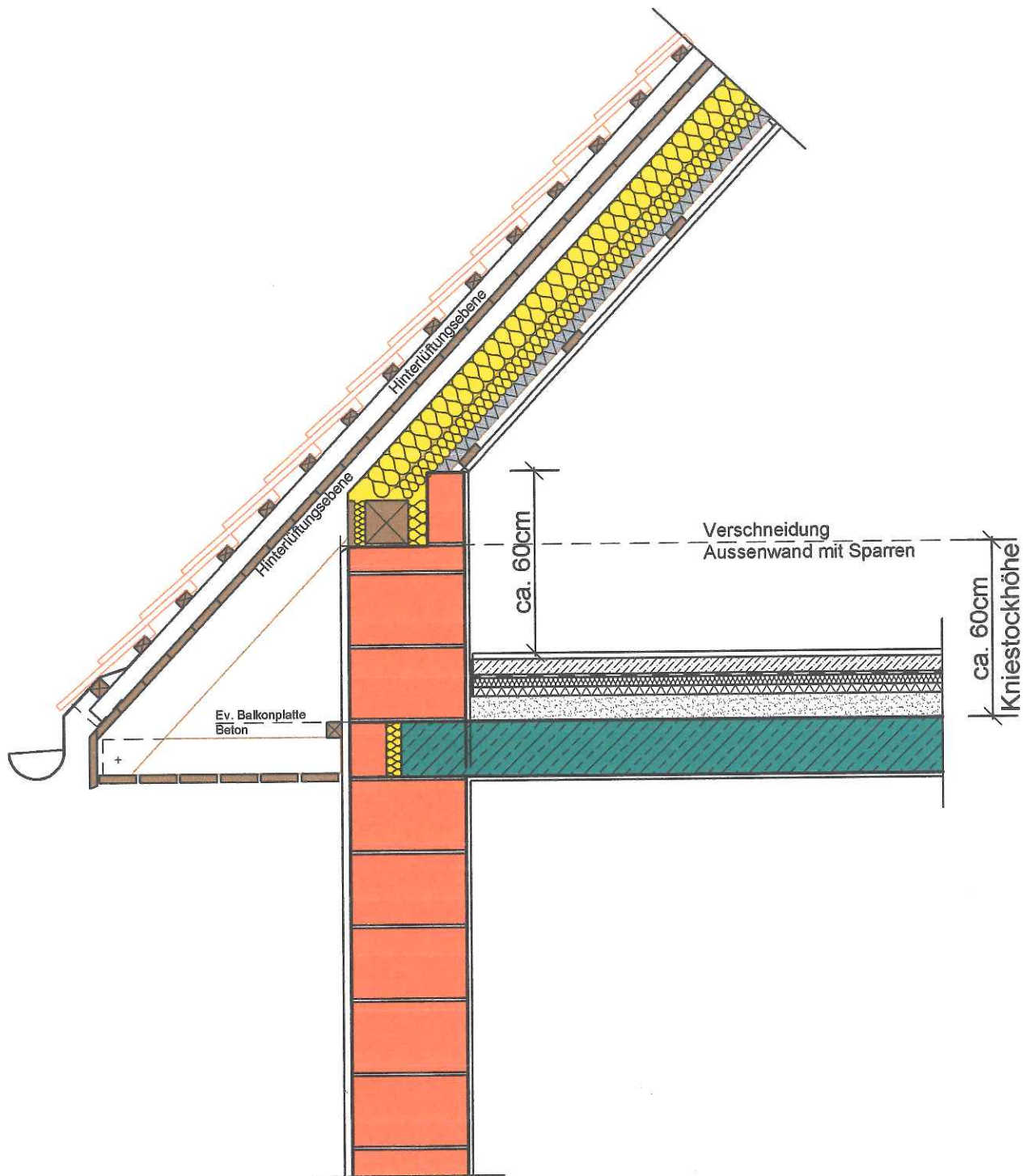
TYPENBLÄTTER FÜR KNIESTOCKAUSBILDUNGEN



TYPENBLATT 1

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

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

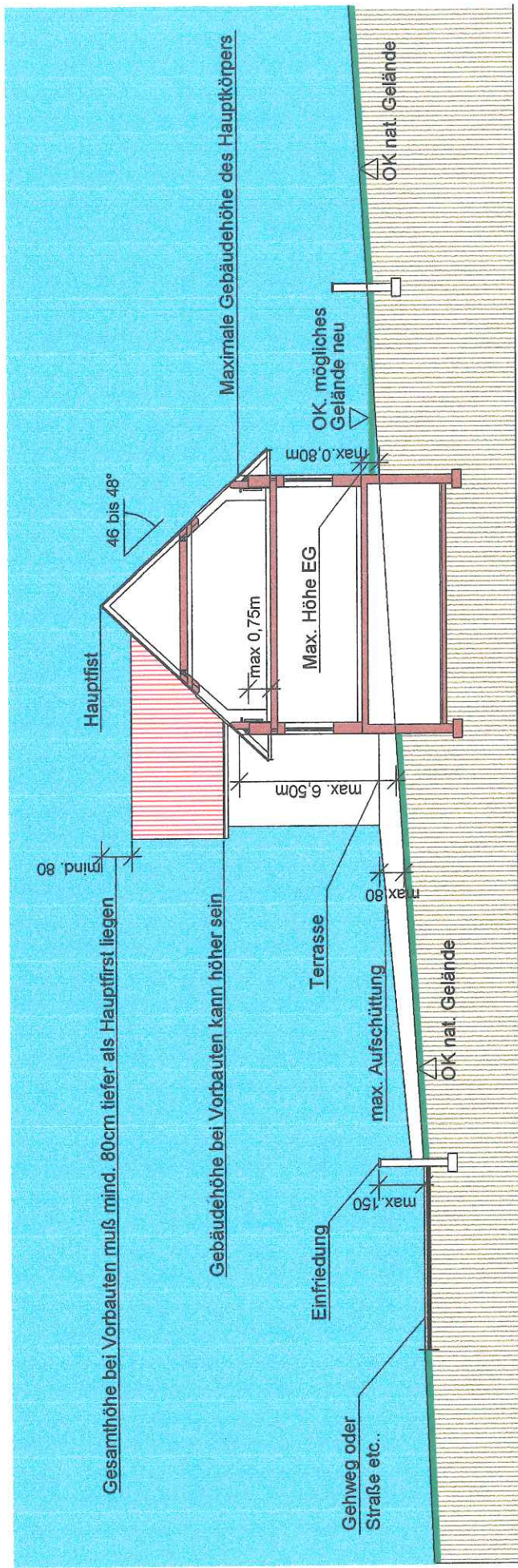


TYPENBLATT 2

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

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

SYSTEMSCHNITT FÜR NIVEAUS, EINFRIEDUNGEN ETC..

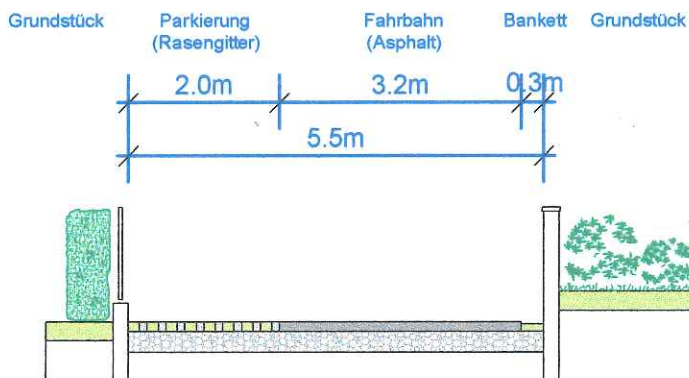
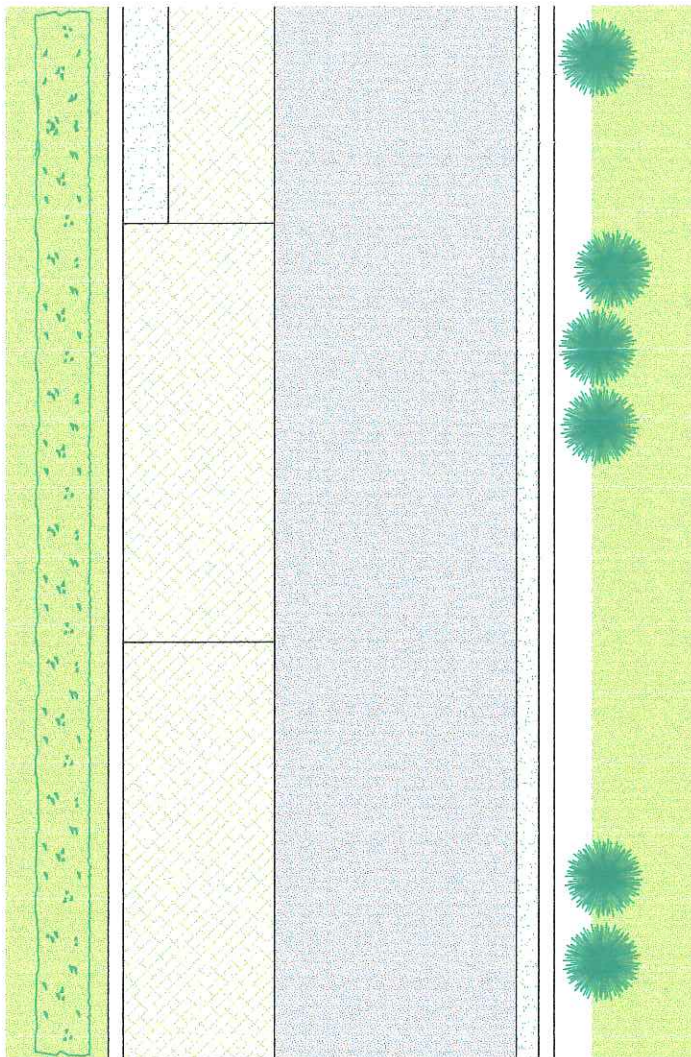
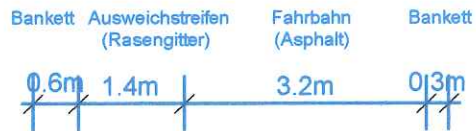


Örtliche Raumordnung Bebauungsplanung

Systemschnitte für Einfriedungen etc.

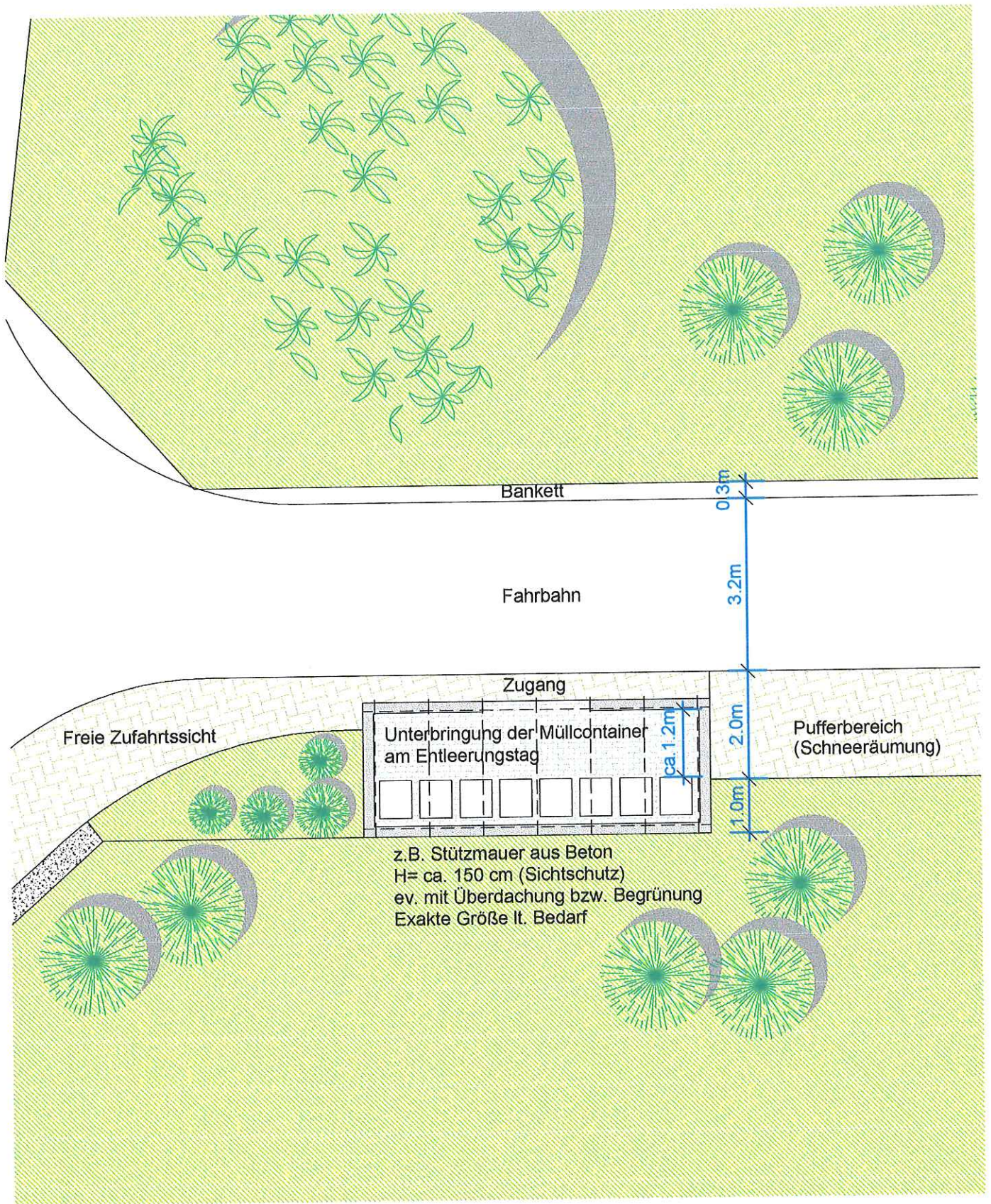
M 1:200

GESTALTUNGSBEISPIEL FÜR EINE WOHNSTRASSE



Bebauungsplanung
 Erschließungsstraße mit Parkierungsmöglichkeit
 Gestaltungsbeispiel M 1:100

GESTALTUNGSBEISPIEL FÜR EIN ZWISCHENDEPOT FÜR HAUSMÜLLCONTAINER



Bebauungsplanung
 Zwischendepot für Hausmüllcontainer
 Gestaltungsbeispiel M 1:100

F)

EINWENDUNGEN



A R C H I T E K T

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER

8045 GRAZ, ST. VEITER STR. 11 A
TEL.: 0316 – 69 47 60-0 / FAX: 69 47 60-9
e-mail: arch.krasser@utanel.at

Marktgemeindeamt Leutschach

8463 LEUTSCHACH

Graz, am 27.08.2003

BETRIFFT: BEBAUUNGSPLAN 05 „DELLER“

Fachliche Stellungnahme bzw. Erörterung zu den schriftlich eingebrachten Vorschlägen (ev. als Einwendungen zu werten):

A) Schreiben von Fr. Dr. Margareta Klug vom 13/08/03, Zahl: 031/2-2003

- Die Einfahrtsverbreiterung zum Grst.Nr. 261/2 sollte berücksichtigt werden, damit eine höhere Sicherheit für die ein- und ausfahrenden Rettungs- u. Patientenfahrzeuge von und zu der Rosenbergasse erzielt wird.

Beim Gespräch am 26/08/2003 mit Hrn. Bgm. Karl Neubauer, dem Bauausschuß (es war nur Hr. GK Karl-Heinz Bandur anwesend, obwohl der gesamte Bauausschuß eingeladen war), den Bauwerbern Fr. und Hr. Weiland und der Grundeigentümerin Fr. Deller wurde einvernehmlich fixiert, dass die entsprechende Verbreiterung erfolgen soll.

B) Anregung und Begründung (eventuell als Einwendung zu werten) betreffend der Wohnstraßenanbindung an der Westseite des Teilbebauungsplanes „Deller“ an die Rosenbergasse.

- B1)** Sollte der Gemeinderat der Meinung sein, dass das Schreiben unberücksichtigt bleiben sollte und der Teilbebauungsplan lt. dem kundgemachten Plan (Geh- und Radwegverbindung im östlichen Bereich des Teilbebauungsplanes als Anbindung zur ostseitigen Gemeindestraße „Am Rosenberg“) beschlossen werden und in der dargestellten Form in Rechtskraft erwachsen, so kann aus fachlicher Sicht dem Vorschlag zugestimmt werden, da die Personen, die das Schreiben unterfertigt haben, nur INDIREKT betroffen sind. Diese Personen sind Anrainer an der öffentlichen Gemeindestraße, der sogenannten „Rosenbergasse“, und nicht direkte Anrainer des Teilbebauungsplanareals.

Weiters wird angeführt, dass voraussichtlich lediglich maximal 4 weitere Einfamilienwohnhausbaugrundstücke über die Rosenbergasse zufahren werden, was aufgrund der Straßenausbildung (öffentliche Gemeindestraße) fachlich vertretbar ist. Die 4 Grundstücke direkt an der Rosenbergasse werden bei allen Varianten von der Rosenbergasse erschlossen.

- B2)** Sollte der Gemeinderat der Meinung sein, dass das Schreiben zumindest teilweise berücksichtigt werden sollte, dann sollte der im südöstlichen Bereich des kundgemachten Teilbebauungsplanes geplante Geh- und Radweg um 3.5m verbreitert werden, sodass eine durchgehende „Wohnstraße“ von der öffentlichen Rosenbergasse zur öffentlichen Gemeindestraße „Am Rosenberg“, an der Südostseite des Teilbebauungsplanareals, gegeben ist.

Diese Änderung wird aus fachlicher Sicht sehr begrüßt, da dadurch folgende Verbesserungen erreicht werden können:

- Leichtere Schneeräumung – Schneepflug muss nicht umdrehen.
- Leichtere Hausmüllentsorgung – Müllabfuhr könnte gegebenenfalls durchfahren.
- Zufahrt zu den Einfamilienwohnhäusern ist sowohl von der Rosenbergasse als auch von der Gemeindestraße an der Südostseite des Bebauungsplanareals möglich.

Anmerkung:

Es wird diesbezüglich angemerkt, dass bereits bei der Erstausarbeitung ein dementsprechender Entwurf (Variante 1 vom Juni 2003) vorgelegt und diskutiert wurde.

Auf Wunsch der eventuellen Bauwerber Fr. und Hr. Weiland, sowie des Ehemannes der Grundeigentümerin Frau Deller wurde dann die kundgemachte Variante ausgearbeitet.

Beim Gespräch am 26/08/03 wurde von der Grundeigentümerin geäußert, dass ihr die kundgemachte Variante am Liebsten wäre, dass sie jedoch auch der abgeänderten Variante (wenn der Gemeinderat die abgeänderte Variante beschließen sollte) zustimmt.

Das gänzliche Weglassen der Straßenanbindung an die Rosenbergasse bzw. das Ersetzen der Straße im Nordwestbereich des Bebauungsplanungsareals durch einen Geh- und Radweg scheint nicht zielführend zu sein, da

- für alle an die Rosenbergasse angrenzenden Bauparzellen getrennte Einfahrten zur Rosenbergasse geschaffen werden müssten und dadurch eine zusätzliche Gefährdung entstehen würde (von Einfamilienhausausfahrten wird aus Platzmangel oft retour hinausgefahren).

Zusammenfassend zum Schreiben (Fax vom 18/08/03) der Bewohner der Rosenberggasse mit 14 Unterschriften wird aus fachlicher Sicht vorgeschlagen:

- die Anregung weitgehendst zu berücksichtigen und die neue Straße im Bebauungsplanareal bis zur Anbindung an die Gemeindestraße „Am Rosenberg“, an der Südostseite des Bebauungsplanareals, herzustellen.

Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Straßengestaltung in der Form durchgeführt wird (Asphaltstreifen eher nur ca. 3,0 bis 3,2 m – einspurige Fahrbahn, mit gestalteten Randflächen – Rasengittersteine etc.), dass nur eine Wohnhausaufschließungsstraße und auf keinen Fall eine Ausweichstraße für andere Baugebiete gegeben ist.

Eine zeitliche Verzögerung würde durch die Änderung des Teilbebauungsplanes lt. vorheriger Beschreibung nicht entstehen, da keine DIREKTEN ANRAINER von der Änderung betroffen sind.

Lediglich die Grund- und Hauseigentümer auf der Ostseite der Straßeneinbindung (anstelle der Rad- und Gehwegeinbindung) der südostseitigen Gemeindestraße (Grst .Nr. 254/2, 255/3 und 255/2) könnten eventuell betroffen sein. Herr Bgm. Neubauer (Grst. Nr. 255/3) hat jedoch seine Zustimmung (falls der Gemeinderat diese Entscheidung treffen sollte) schon am 26/08/2003 bekundet.

Die weiteren Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 254/2 und 255/2 an der Ostseite der Gemeindestraße „Am Rosenberg“ sollten jedoch in einem persönlichen Informationsgespräch von der gegebenenfalls neuen, geänderten Situation informiert werden um Unzufriedenheit aufgrund von Uninformiertheit zu verhindern.

Graz, am 27/08/2003

 **ARCHITEKT**
DIPL.-ING. GOTTLIEB KRÄSSER
STAATL. BEF. UND BEZ. ZIVILTECHNIKER



Marktgemeindeamt Leutschach

www.marktgemeinde-leutschach.at, e-mail: gdc@leutschach.steiermark.at
8463 Leutschach, Postfach 10-Tel. 03454/7060-10, Fax 7060-60, Bez. Leibnitz/Smk

Leutschach, am 20. August 2003

Einladung

Gegen den

Bebauungsplan 05 "Deller"

wurden innerhalb der Auflagefrist schriftliche Einwendungen eingebracht.

Wir laden Sie daher zu einer

Besprechung

am **Dienstag, den 26. August 2003 um 19 Uhr** im Marktgemeindeamt
Leutschach ein.

Der Bürgermeister:
Karl Neubauer eh.

F.d.R.d.A.:

Ergeht an:

Architekt Dipl.Ing. Krasser Gottlieb, Graz
Deller Renate, 8430 Leibnitz, Maria Ebner Eschenbachgasse 31
Weiland Ewald und Anneliese, 8463 Leutschach, Am Rosenberg 4
Bauausschuss: Vizebürgermeister Plasch Erich
Gemeinderat Resch Raimund
Gemeindekassier Bandur Karl-Heinz

Bewohner der Rosenberggasse, die von einer neuerlichen Verkehrsbelastung auf Grund der Erstellung eines Bebauungsplanes betroffen sind.

Betreff: Erstellung des Bebauungsplanes

An die
Marktgemeinde Leutschach
Arnfelderstraße 1
8463 Leutschach

Die Rosenberggasse ist seit jeher eine sehr enge Gasse und ist nicht geeignet, noch mehr Verkehr aufzunehmen. In den letzten Jahren hat die Häuserzahl in der Rosenberggasse und in der anschließenden Katastralgemeinde Fötschach sehr stark zugenommen und dementsprechend ist auch die Anzahl der zufahrenden Autos größer und belastender geworden.

2 angesiedelte Hausärzte sorgen ohnehin schon für eine sehr rege Verkehrsbelegung. Außerdem wird das Hotel Langgasthof Tscheppe mit anschließendem Parkplatz für eine starke Frequentierung der Rosenberggasse sorgen.

Jetzt soll durch eine Bebauungsplanänderung die Verkehrsfrequenz noch einmal gesteigert werden. Das ist verkehrstechnisch (Einfahrt Marburgerstraße) äußerst problematisch. Auch die Verkehrsbelastung der dort lebenden und arbeitenden Menschen würde dadurch in ein unerträgliches Maß steigen.

Dazu jetzt unser Vorschlag:

Um einen Teil der Verkehrsbelastung für die Rosenberggasse abzuwenden, soll die derzeitige Weg-, bzw. Straßenplanung geändert werden. Dies wäre durch einen Tausch Fußweg-Straße möglich. Der Stichweg würde dann von Osten zu den Bauplätzen und der Fußweg zur Rosenberggasse führen. Dadurch würde die Verkehrsbelastung der Rosenberggasse nicht noch zusätzlich erhöht werden.

Die Erschließung über die Raiffeisenkasse wäre auch verkehrstechnisch (Einbindung Landesstraße) besser.

Ich hoffe, dass dieser Vorschlag umgesetzt werden kann. Für verkehrsgestalterische Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signatures]
Friedrich
Karl
Ludwig
Ludwig
Ludwig
Ludwig
Ludwig

[Handwritten signatures]
H. Bergerbauer - Kostrow
Rosa Prosser
Udo
Felix
Dr. Klug