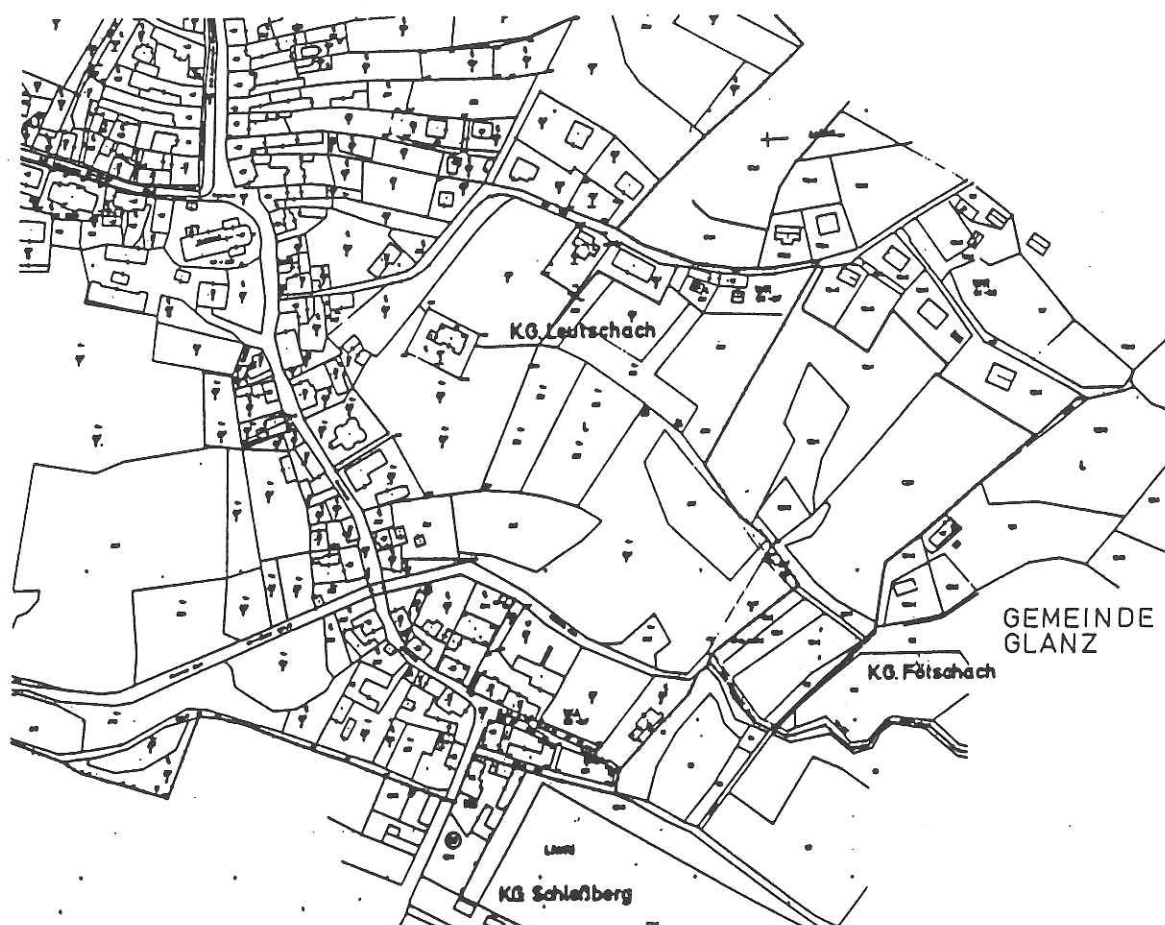


# BEBAUUNGSPLANUNG GEMEINDE LEUTSCHACH



AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LEUTSCHACH  
VERFASSER: ARCH. DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER  
IM HOFFELD 36 8046 GRAZ



z. 05/92

GRAZ, AM 31/03/1992

*[Handwritten signature in blue ink]*

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) Grundlagen
- B) Allgemeine Erläuterungen
- C) Verordnungsteil

A. Grundlagen:

Lageplan der KG. Leutschach	M.: 1:2000
Katasterplan der KG. Fötschach	M.: 1:2880
Katasterplan der KG. Schloßberg	M.: 1:2880
Grundstücksteilungsplan	M.: 1:1000

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

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

8010 GRAZ

Stromleitungen

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

Örtliche Begehungen

Fotos

Lage:

Gemeinde Leutschach  
KG. Leutschach

Grundstücke Nr.:

Grst.Nr.250, 253/1, 254, 255, 258, 263/1 z.T.,  
263/8 z.T.,

Blöcke lt. Flächenwidmungsplan

0030 z.T.,  
0032  
0033 z.T.,  
0034

Gesamtfläche für die der Bebauungsplan erstellt wurde:  
15.378 M2





Seite : 1  
 MBl.Nr.: 6918-76/3 B  
 Seiten gesamt: 8

TEILUNGSAUSWEIS  
 GZ: 156-III/90

VA : Leibnitz  
 Ger.Bez.: Leibnitz  
 Kat.Gem.: 66020, Leutschach

STAND VOR DER VERMESSUNG				ABFALL				ZUHACHS				STAND NACH DER VERMESSUNG			
Gst.Nr.	EZ	Ben G	Fläche	Tr. stk.	Ber zu Gst.Nr.	zu EZ	FL.	aus Gst.Nr	ausEZ	FL.	Gst. Nr.	Ben G	Ber	Fläche	Eigentümer
250/1	61	LN	2542	17 g 18 g 19 o 20 g 21 g 22 g 19 o	254/3 250/5 250/1 258 254/2 254/1		20 913 901 341 49 318				250/1	Gt	o	901	
253/1	61	LN	1789	23 g 24 g 25 g 26 o 26 o 27 o	254/2 258 254/3 253/1		129 192 565 903				253/1	Gt	o	965	
254	61	LN	1869	10 g 11 g 12 g 13 g 14 g 15 g 16 g 13 g 22 g	254/2 254/2 255/3 254/1 258 254/3 250/5		118 718 35 562 70 345 21				254/1	Gt	o	880	
255	61	LN	3234					254 250/1	61 61	562 318	255/1	Gt	o	931	

örtliche Vermessung am: 10.12.1992

**ZUR VERORDNUNG**

ARTEN DER FLÄCHENMITTLUNG:  
 R = Restfläche lt. Kataster  
 o = Flächenberechnung aus Koordinaten  
 g = graphische Flächenbestimmung aus Mappenkopie



*[Handwritten signature]*

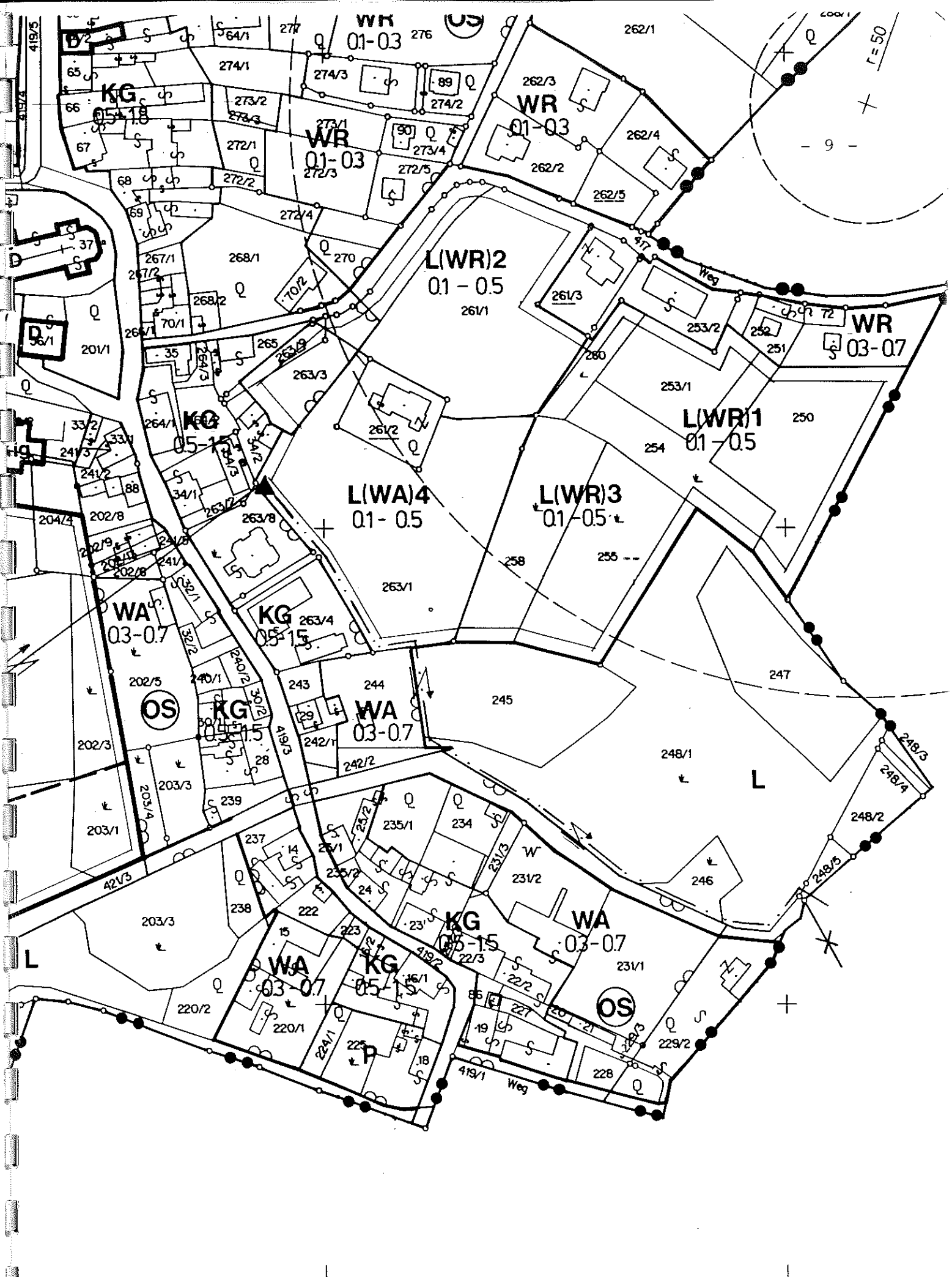
Leibnitz, am: 05.02.1992

Der Planverfasser ist auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums f. B. u. T. vom 11. Sept. 1978 Zahl 305.075/3-1/4/78 berechtigt, Pläne zur grundbühlerlichen Teilung von Grundstücken gemäß Par. 1 Lieg. Teil. G. zu erstellen. Die Vermarkung der Teilungslinie im Sinne des Par. 845 A. B. G. B. wird bestätigt.









Y-66000

Y-65800





## B. Allgemeine Erläuterungen:

### 1. Allgemeine Beschreibung:

Das Gebiet, über welches sich die Bebauungsplanung erstreckt, liegt im Gemeindegebiet Leutschach, in der Katastralgemeinde Leutschach. Im Nordosten und Osten grenzt das Planungsgebiet an das Freiland der Gemeinde Glanz, im Süden und Westen an die Grundstücke der Marktgemeinde Leutschach.

Im rechtsgültigem Flächenwidmungsplan 2.0 (Beschluß des Gemeinderates am 11/04/1991, Genehmigung der Stmk. LR am 12/09/1991) ist die genannte Fläche lt. §5 Absatz 1 C zum Teil als "Reines Wohngebiet" und zum Teil als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,5 ausgewiesen.

Folgende Punkte sind für die Aufhebung als Aufschließungsgebiet im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 2.0 lt. §5 (1) C festgelegt.

- b) Notwendigkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes
- c) Verkehrserschließung - Anbindung a.d.Landesstraße
- d) Erweiterung der Ortskanalisation erforderlich.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes hat ein Gefälle von Nord nach Süd, der südliche Teil ist eben und wird durch das angrenzende Freiland, welches sich bis zum Pöbnitzbach erstreckt, begrenzt.

## 2. Rechtliche Grundlagen:

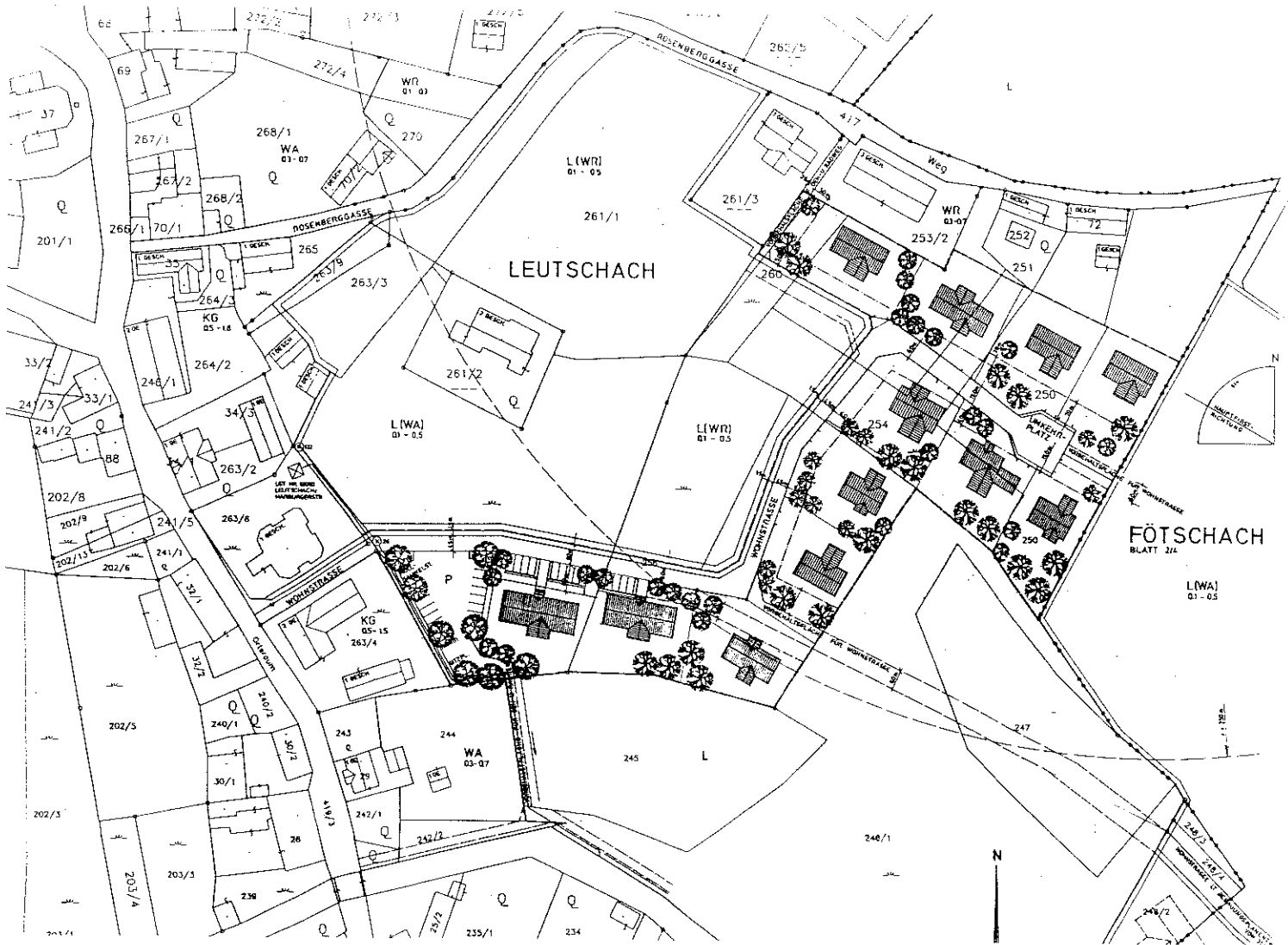
Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 (Bebauungsplanung) und somit auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leutschach sowie auf den Gemeinderatsbeschuß vom 11/04/1991 über die Erstellung einer Bebauungsplanung für das vorliegende Gebiet.

## 3. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen und topographischen Situation, der bestehenden Bebauung und dem 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 Einbindung an den Ortsraum im Bereich der Raiffeisenkasse Leutschach.  
Freihalten der Wohnstraßenverbindungen und Fuß- u. Radverbindung zur Rosenbergasse (Vorbehaltsflächen - Verkehrskonzept).  
Weiters sind die Wohnstraßenverbindungen Richtung Osten für eine eventuelle Bauländerweiterung zu berücksichtigen (Vorbehaltsflächen lt. Plan).
- d) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-West-Terrassen sind dem Ortskern zugewandt).
- e) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen (öffentliches, halböffentliches und privates Grün).
- f) Trennung der Wohnstraße und Parkplätze vom Rad- und Fußgängerverkehr.  
Radweg und Fußwege zum Pöbnitzbach und entlang des Pöbnitzbaches bis zum Ortszentrum von Leutschach sind anzustreben.
- g) Eine großzügige Durchmischung von öffentlichen Grünflächen, Nutz- und Gebrauchsgärten sowie Spiel- und Freizeitflächen innerhalb des Gesamtareals.
- h) Eine gute Anbindung an die Bebauung von Leutschach sowie eine gute Anbindung des Straßen-, Rad- und Fußgängeretzes.
- i) Die Schaffung eines Parkplatzes für den unteren Ortsbereich und die Schaffung einer kontrollierbaren Abfallsammelstelle (Mülltrennung).

Gestaltungsplan:



M.: 1:2000

### C. Verordnungsteil:

Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

1. Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
2. Die Bebauungsdichte beträgt von 0,1 bis 0,5
3. Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R 92 01 02 festgelegt.
4. Die Abstände der Baugrenzl原因en von den Erschließungsstraßen bzw. vom Rad- und Gehweg sind im Rechtsplan erfaßt.
5. Die Wohnstraße (Grundstücksbreiten) müssen eine Gesamtbreite von mind. 6,0M haben.  
Gehsteigbreiten mind. 1,3M  
Asphaltbreiten mind. 4,0M  
Bankettbreite ca. 0,7M  
Die Vorbehaltsflächen für die Wohnstraßen, und für die Rad- und Gehwege lt. Rechtsplan R 92 01 02 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
6. Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind lt. Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO).
7. Die Traufenhöhe darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß max. 5,0M betragen (Hanglagen), bei Gebäuden mit Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß max. 6,5M (ebener Bereich).
8. Die Dachneigung muß zwischen 43 und 48 Grad liegen.
9. Als Dachdeckungsmaterial ist ein kleinformatiges, rotes Ziegelmaterial zu verwenden.
10. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
11. Die Wärmeversorgung muß primär durch Anschluß an die Fernwärmeleitung erfolgen.
12. Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.







Inkrafttretung:

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



Für den Gemeinderat



*Karl Kumbauer*

Der Bürgermeister