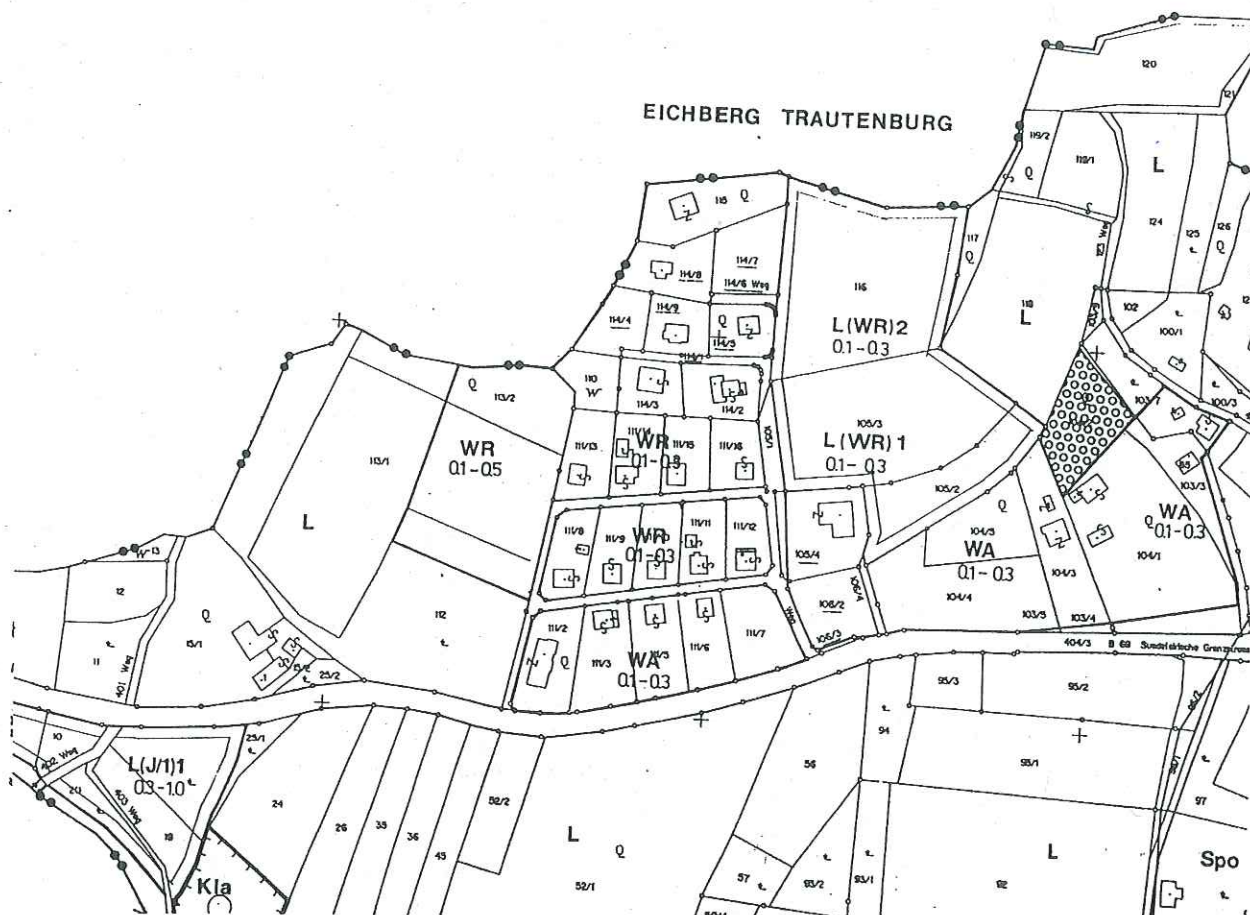


BEBAUUNGSPLANUNG

GEMEINDE LEUTSCHACH



AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LEUTSCHACH

VERFASSER:

ARCH. DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
IM HOFFELD 36 8046 GRAZ

GRAZ, AM 30/11/1992

22:01/93

G. Krasser



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

Grundstücksteilungsplan M.: 1 : 1000

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

A - 8430 LEIBNITZ

GZ.: 156 - III/90

Höhenaufnahmeplan M.: 1 : 1000

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

Angaben der Steg
Plan M.: 1 : 2000

vom Juli 1987

L 63 Sa 75/76

90117 P 40/1/b

Örtliche Begehungen

LAGE:

Gemeinde Leutschach
KG. Leutschach

Grundstück Nr.:

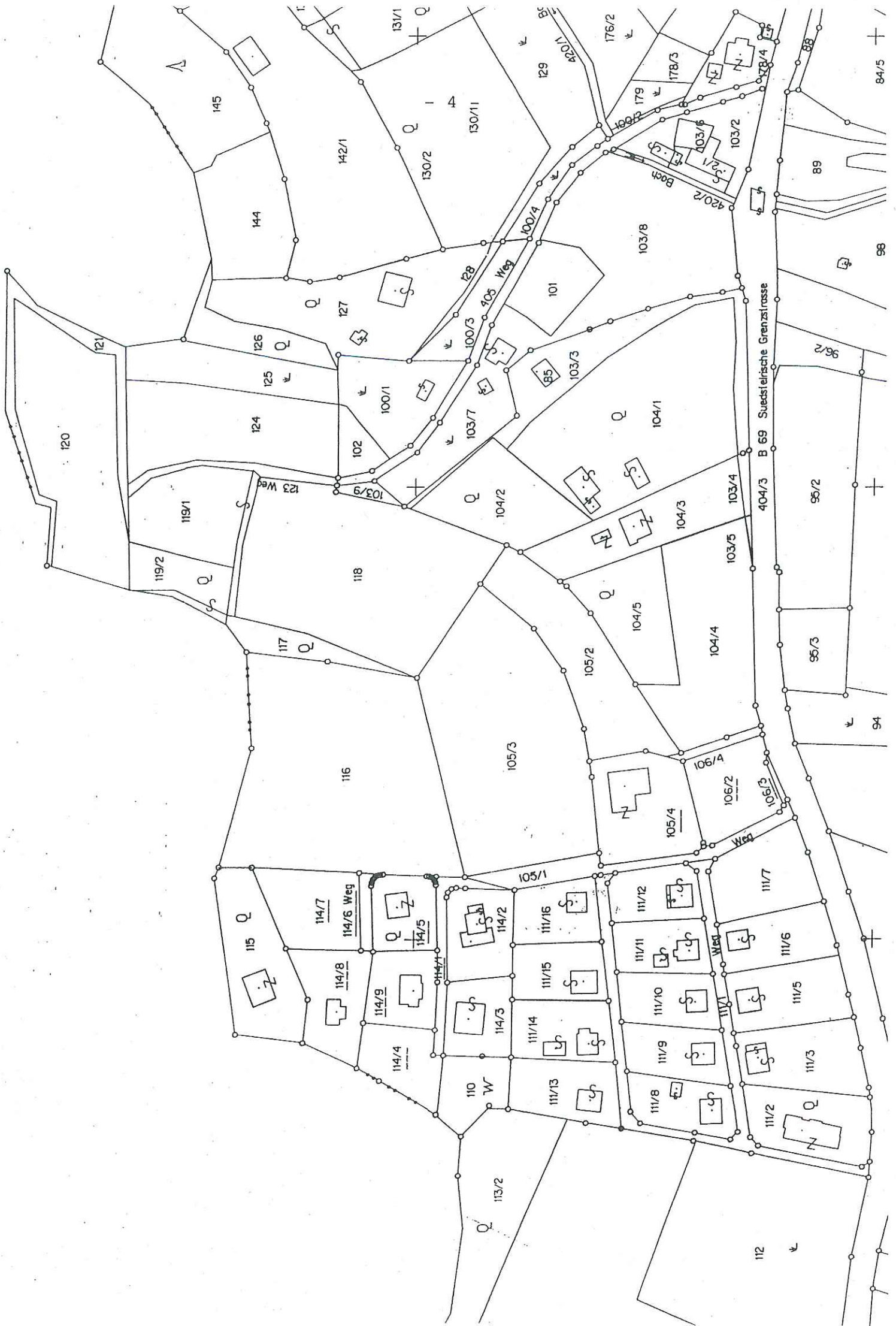
Grst.Nr. 105/2, 105/3

Block lt. Flächenwidmungsplan 2.0

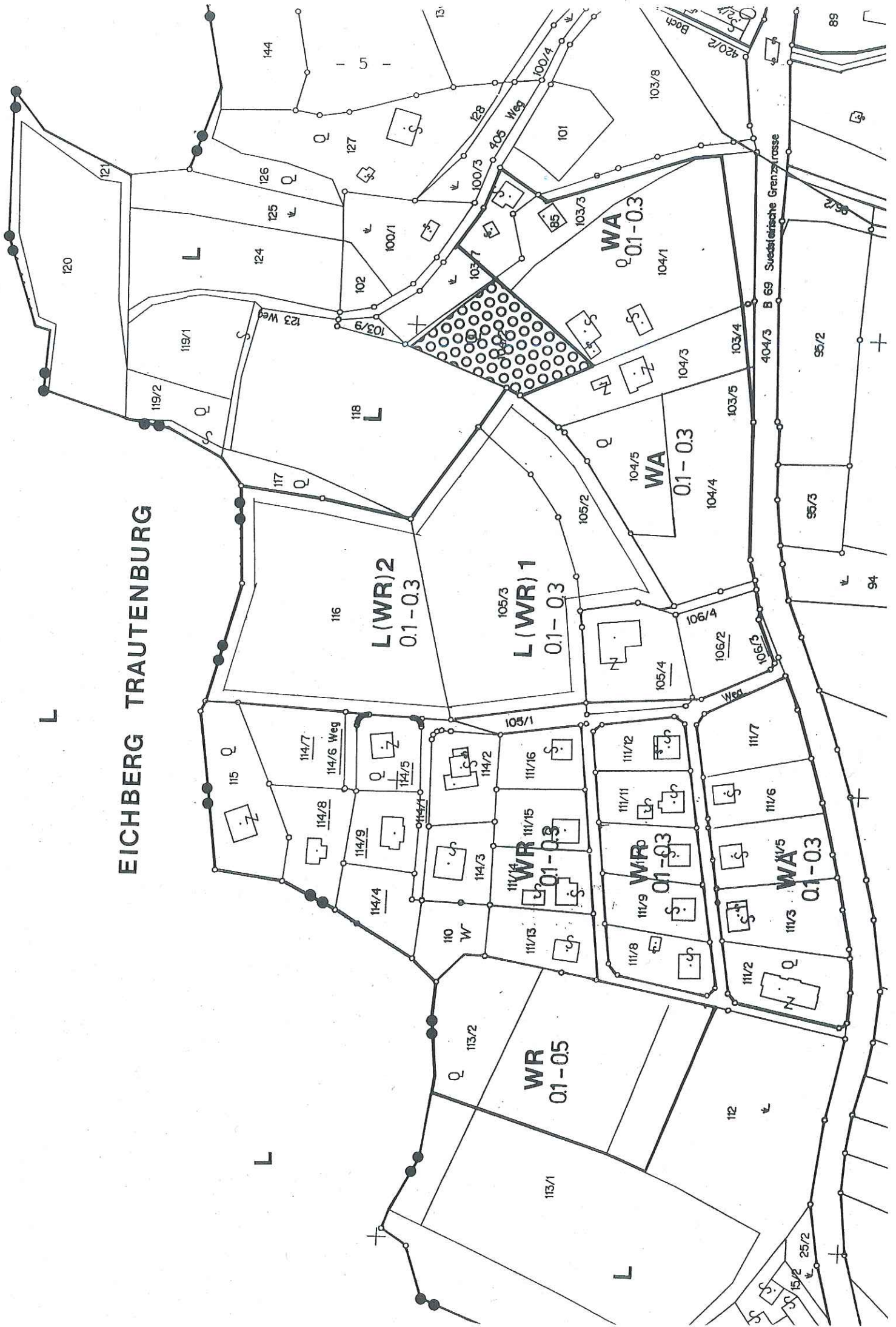
0006

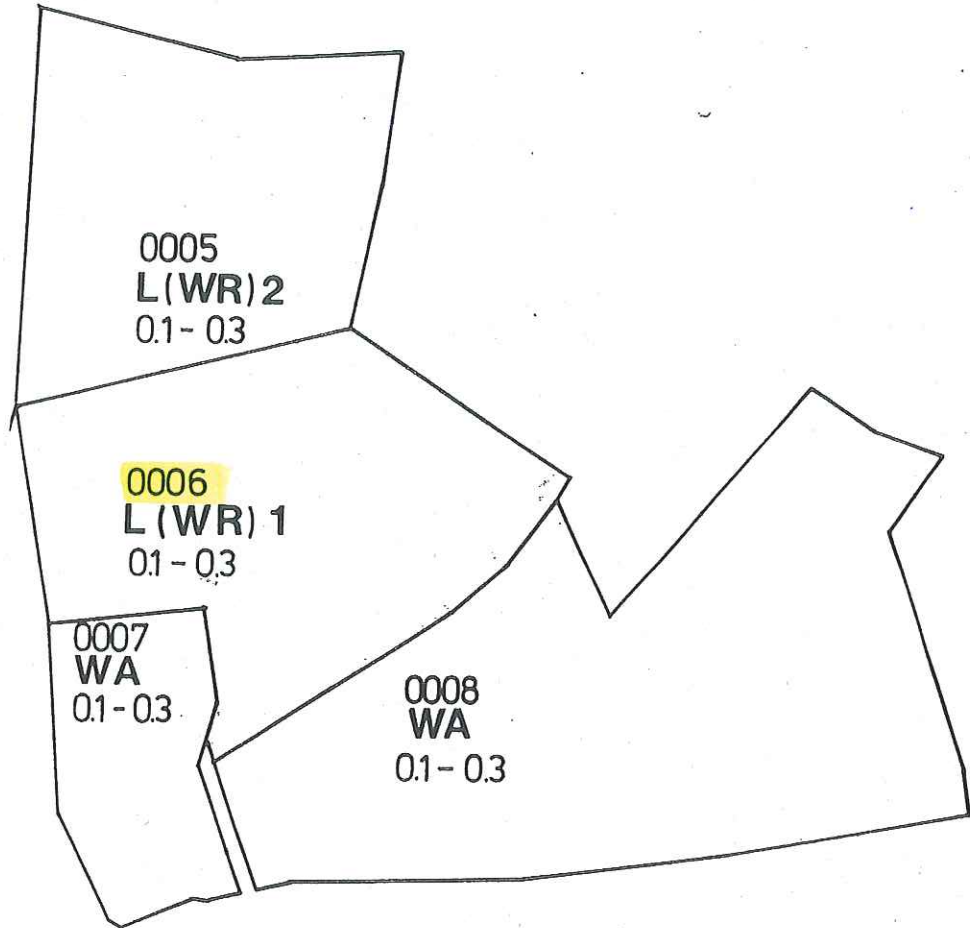
Gesamtfläche für die der Bebauungsplan erstellt wurde:

9.579 M2

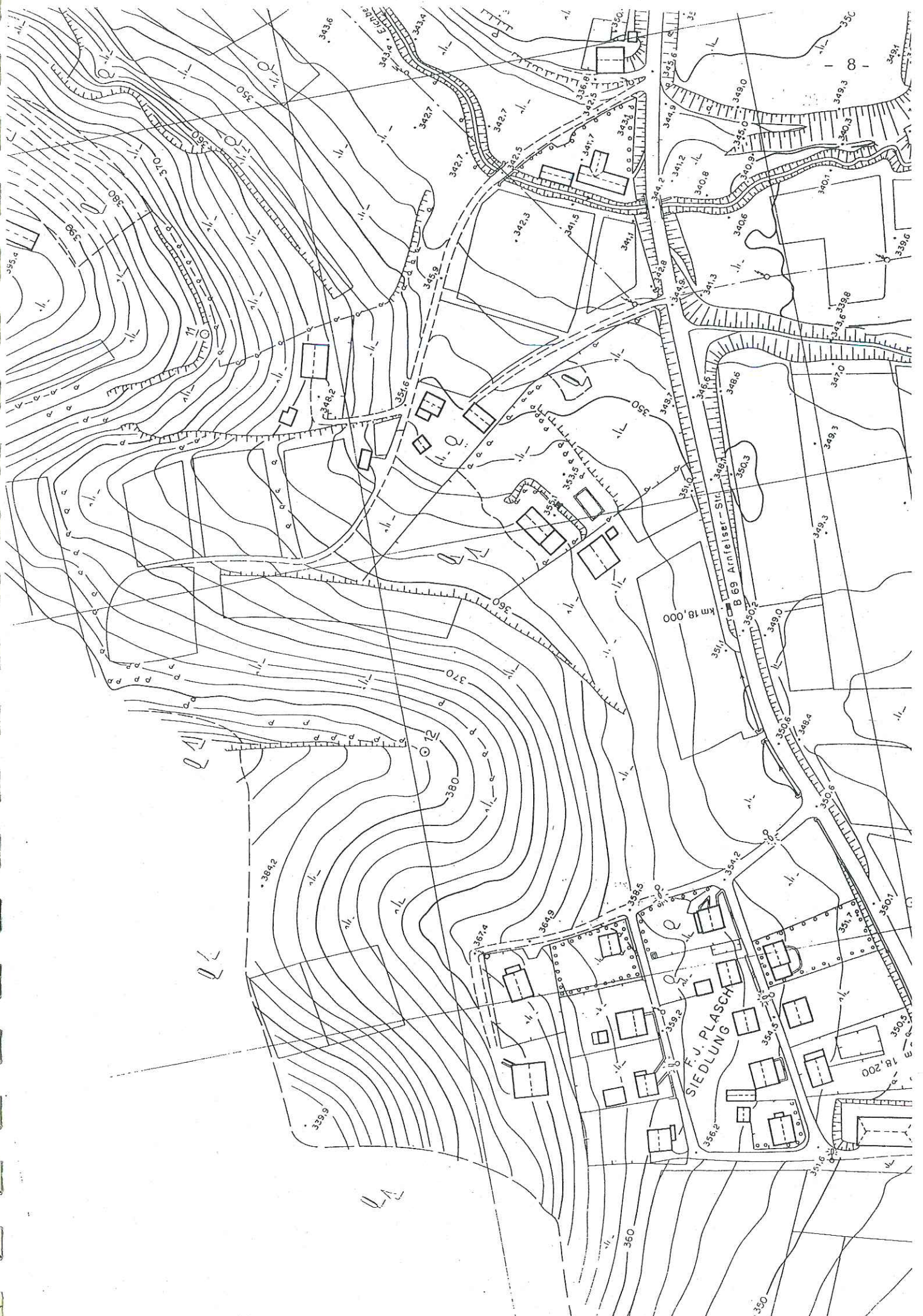


EICHBERG TRAUTENBURG









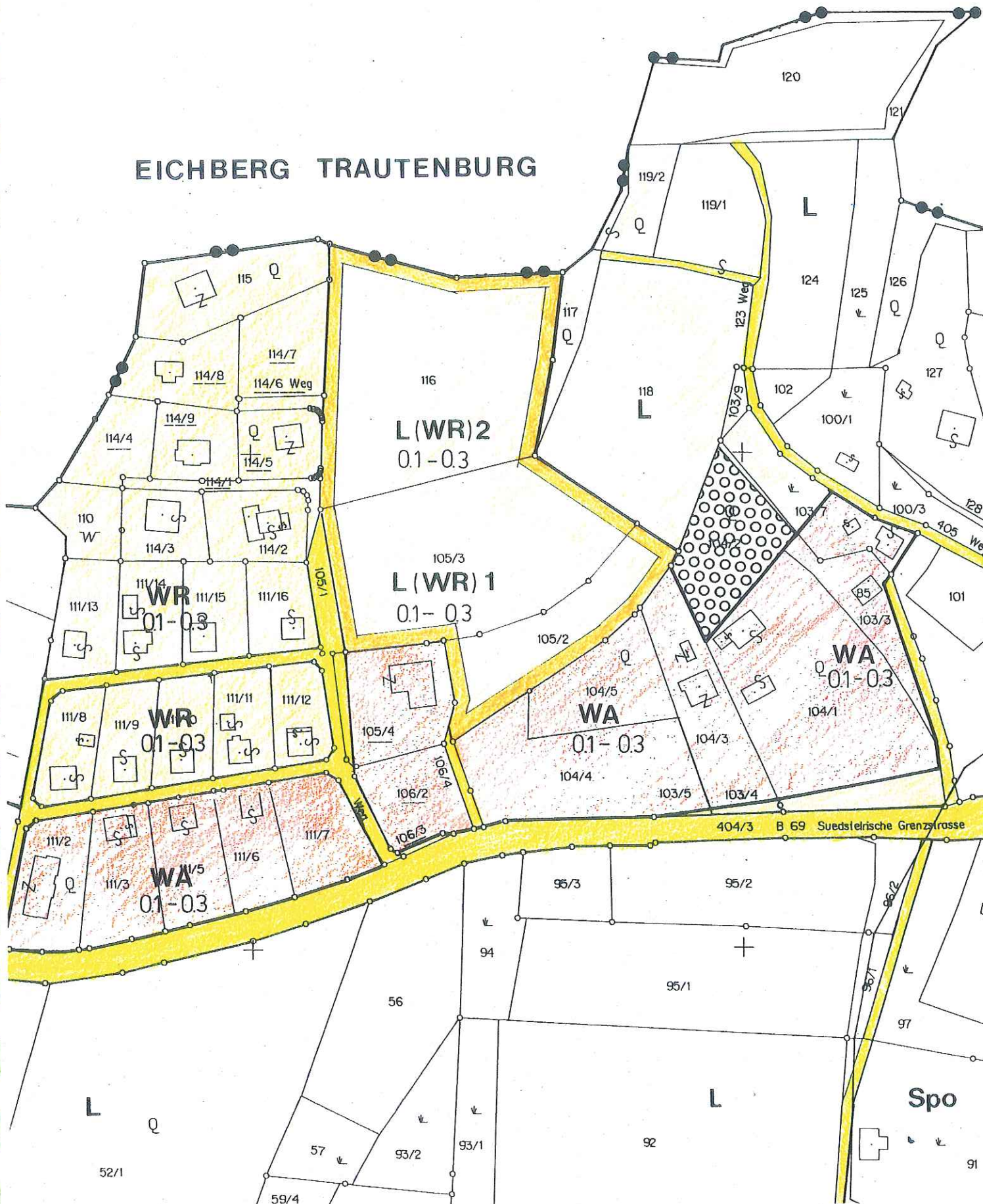
FOTOS:



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 2.0



EICHBERG TRAUTENBURG



B ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN:

1. Allgemeine Beschreibung

Das Gebiet über welches sich die Bebauungsplanung erstreckt liegt im Gemeindegebiet Leutschach in der Katastralgemeinde Leutschach. Das Grundstück hat ein starkes Gefälle von Norden nach Süden. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an Aufschließungsgebiet für "Reines Wohngebiet" im Osten an "Freiland", im Süden an "Allgemeines Wohngebiet" und im Westen an "Reines Wohngebiet".

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 Punkt A als "Aufschließungsgebiet" für Reines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 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. Gemeindestraße.
- d) Erweiterung der Ortskanalisation erforderlich.

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 Gemeinderatsbeschluß vom über die Erstellung einer Bebauungsplanung für das vorliegende Gebiet.

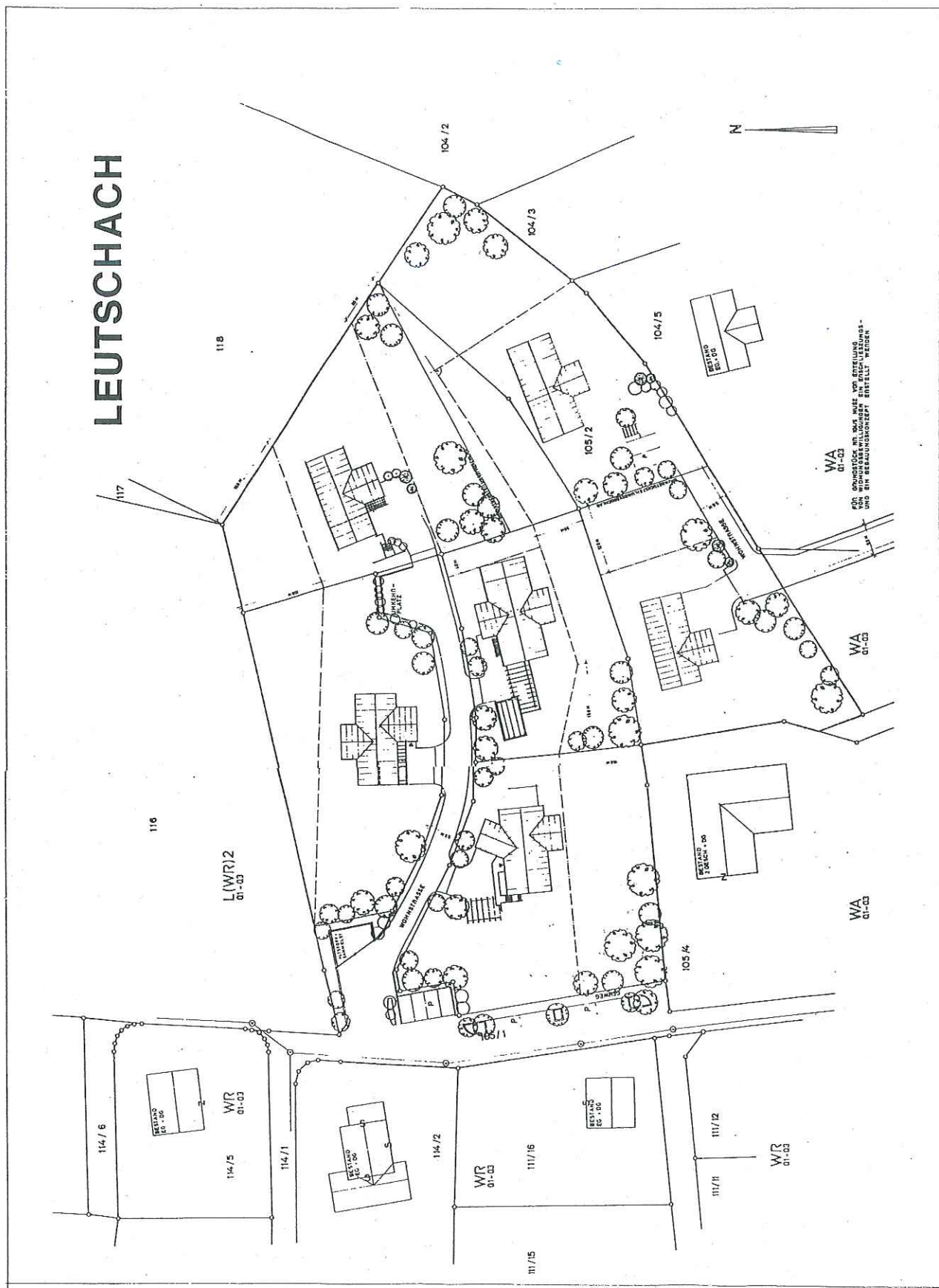
3. Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

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 von neuen Wohnstraßen, wobei die Wohnstraßen so geführt werden, daß möglichst geringe Geländeeinschnitte erforderlich sind und ein annehmbares Steigungsverhältnis (max. 10 bis 14%) gegeben ist.
Die Anbindung erfolgt an die Gemeindestraße Grst.Nr. 105/1 bzw. an die Bundesstraße B69.
- d) Sinnvolle Bebauung der Hanggrundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung (Süd-, West- Terrassen oder Südostterrassen die dem Ortskern zugewandt sind).
- e) Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- f) Die Höhensituierung muß so erfolgen, daß nur geringe Geländeänderungen erforderlich sind (schmale Baukörper parallel zu den Höhenschichtenlinien angeordnet).
- g) Eine gute Anbindung an die Bebauung von Leutschach sowie eine gute Anbindung des Straßen-, Rad- u. Fußgängernetzes.
- h) Schaffung von öffentlichen Parkplätzen und einer kontrollierbaren Altstoffsammelstelle (Mülltrennung) für den nordwestlich vom Ortskern gelegenen Siedlungsbereich.

Gestaltungsplan M.: 1 : 1000 (Verkleinerung v. Originalplan)



WA
01-03
FÜR GRUNDSTÜCK NR. 104, WÄRE VON ENTWICKLUNG
UND BILDUNG VON GRUNDSTÜCKEN EINGELIEST WERDEN.

WA
01-03

RESTANT
BRÜCKE 00

L(WR)2
01-03

WR
01-03

WR
01-03

RESTANT
BRÜCKE 00

RESTANT
BRÜCKE 00

BRÜCKE
01-03

111/15

111/16

114/2

114/1

114/5

114/6

111/11

111/12

105/4

105/2

104/5

104/3

104/2

116

117

C VERORDNUNG:

Des Gemeinderates der Gemeinde Leutschach vom 19. 11. 1993
mit der ein Teilbebauungsplan für ein Teilgebiet der
KG. Leutschach erlassen wird.

- a) Hauptbestandteil der Verordnung bildet der Rechtsplan Nr.92 02 02 im Maßstab 1 : 200.

- b) Das Gestaltungskonzept - Plan Nr. R 92 02 01 dient als Grundlage des Rechtsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.



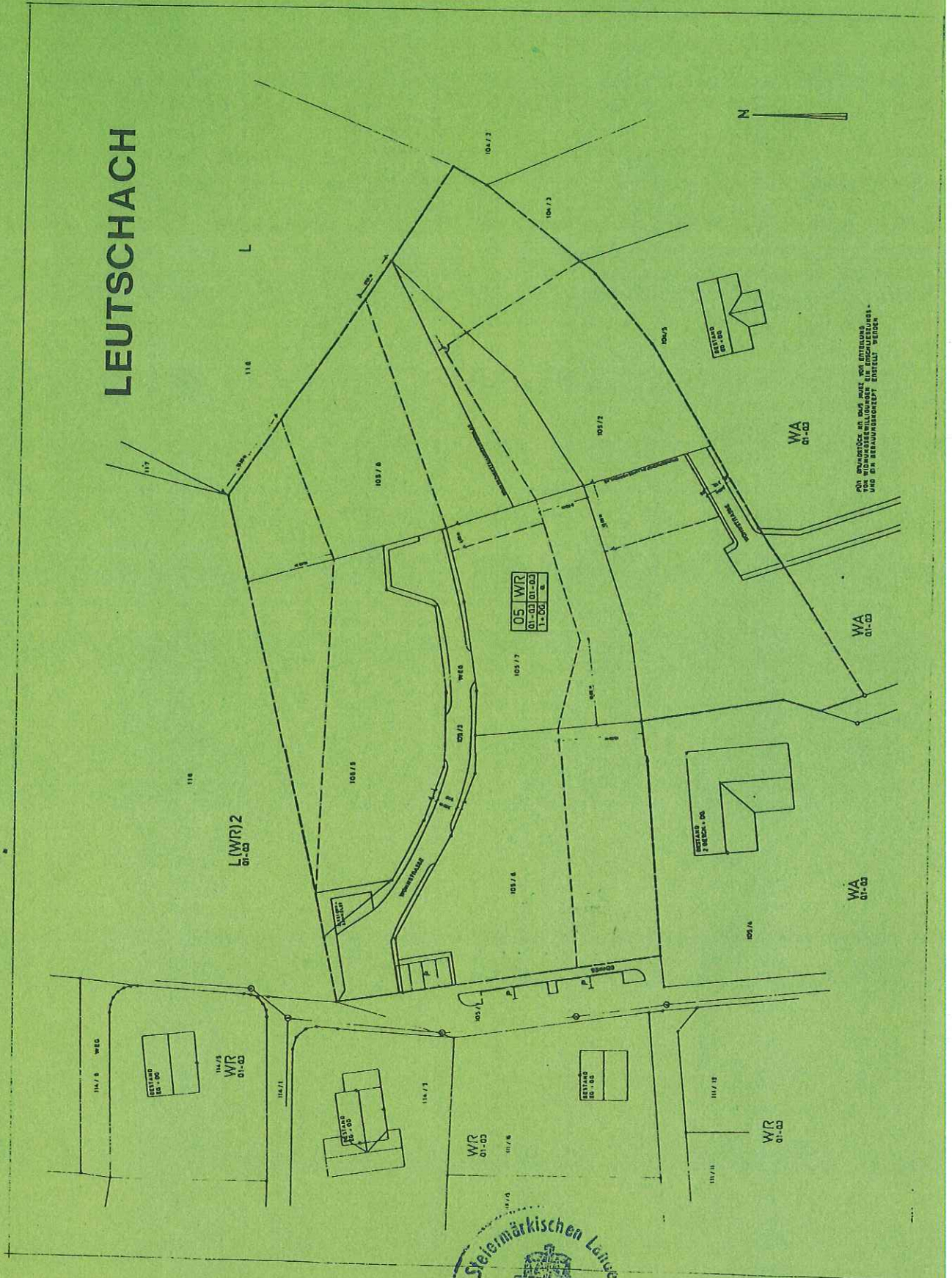
c WEITERE AUFLAGEN:

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 0,3.
3. Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoßanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. R 92 02 02 festgelegt.
4. Die Abstände der Baugrenz- u. Baufluchtlinien von den Erschließungsstraßen bzw. von den vermessenen Grundstücksgrenzen sind im Rechtsplan Nr. R 92 02 02 erfaßt.
5. Die Erschließungsstraßen (Grundstücksbreiten) müssen eine Gesamtbreite von 5,5 bzw. 5,0 M, wie im Rechtsplan kotiert aufweisen.
6. Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind lt. Gestaltungsplan anzuordnen. (Hauptfirstrichtung von Ost nach West).
7. Die Gebäudehöhe lt. Stmk. Bauordnung (Traufenhöhe) darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß max. 5,5 M betragen.
8. Die Dachneigung muß zwischen 45 u. 48° betragen.
9. Als Dachdeckungsmaterial ist ein kleinformatiges, rotes Deckungsmaterial 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. Stützmauern dürfen max. 100cm hoch errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche) und müssen mit einheimischen Kletterpflanzen bewachsen werden.
13. Grundsätzlich ist das Areal mit heimischen Pflanzen lt. Gestaltungskonzept zu bepflanzen.



Rechtsplan M.: 1 : 1000 (Verleinerung v. Originalplan)



Die Grundstücke sind durch diese Karte für die Zwecke der Katastralgemeinschaft Leutschach und der Katastralgemeinschaft Leutschach 2. Klasse bestimmt.



Inkrafttretung:

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

Für den Gemeinderat



Karl Hubmann

Der Bürgermeister

