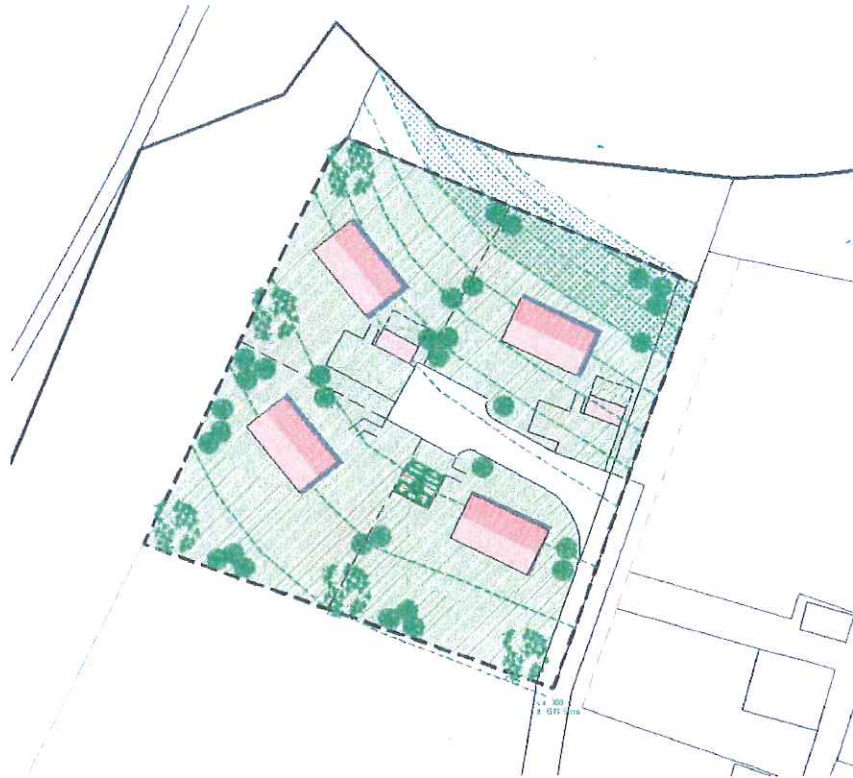


Örtliche Raumordnung MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH



Bebauungsplan 06

„Zach 02“



Verfasser:



Zahl:

14/2010

Graz, am

28/05/2010

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



Zahl:

031/2-2010

Leutschach, am

22.06.2010

verfasst von:



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur



Fachabteilung 13 B

→ Bau- und Raumordnung

An die
Marktgemeinde Leutschach

8463 Leutschach

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Fr.Dr.Pistotnig/Pu

Tel.: (0316) 877-2819

Fax: (0316) 877-2673

E-Mail: fa13b@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA13B-10.10L20/2011-36

Graz, am 15. März 2011

Ggst.: Marktgemeinde Leutschach,
Bebauungsplan 06: „Zach 02“
Grst.Nr. 113/1 Tfl.,
KG Leutschach,
Vorlage zur Verordnungsprüfung
gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur gegenständlichen Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlich/rechtlicher Prüfung gegen den Bebauungsplan 06: „Zach 02“ für o.a. Grundstück seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand besteht.

Die ggst. Verordnung ist mit **8. Juli 2010** in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht weiters an:

- 1) An das Fachreferat i. Hause, (GZ.: FA13B-55.10-23/2011-10), unter Anschluss einer Ausfertigung zur Archivierung,
- 2) das Büro Krasser + Krasser ZT KG, St.Weiterstraße 11A, 8045 Graz.

Für die Steiermärkische Landesregierung:
Die Fachabteilungsleiterin
i. V.

(Gabriele Pulko)

BEBAUUNGSPLANUNG
MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH

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

INHALTSVERZEICHNIS

A)	VERORDNUNG	4
	mit Rechtsplan BPL 06/LEU 10/01	
B)	GRUNDLAGEN	8
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	12
C)	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG	15
	VERFAHRENSABWICKLUNG	15
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:	16
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	22
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:.....	22
D)	BEILAGEN	23
E)	ANHANG	5

A) VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Leutschach am beschlossenen Bebauungsplan 06 „Zach 02“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

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

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: Leutschach

KG: Leutschach

Der Bebauungsplan legt für das Grst.Nr.: 113/1 z.T., Einzelheiten der Bebauung fest.

Der Rechtsplan Nr.: BPL 06/LEU 10/01 ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 06/LEU 10/02** M.: 1 : 500).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplanrevision 4.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 18/03/2010, GZ.: FA13B-10.10-L20/2010-34 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ (belegt mit einer Baufristung gem. Stmk. ROG idgF., §26) mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzen festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden. In Bereichen, in denen keine Baugrenzen festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt kann an das bestehende Wegenetz (Grst. 112/4) angeschlossen werden. Die weitere Zufahrt erfolgt gemeinsam mit den östlich angrenzenden Bauflächen (Grst. 112/2, 112/5 und 112/6, Eigentümer ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Schillerplatz 4, 8010 Graz), wobei die Wegeführung zu gleichen Teilen (je. 2,75m) auf die Parzellen 112/2 und 113/1 aufgeteilt wird, insgesamt muss die Zufahrtsstraße eine Breite von 5,50m aufweisen. Die innere Erschließung des Bebauungsplanareals erfolgt durch eine Stichstraße, welche ebenfalls mit einer Breite von 5,50m festgelegt wird. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Wendehammer lt. Rechtsplan auszubilden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die B69.

4.2 Freiflächen

- b) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- c) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- d) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- e) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- f) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- g) 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.
 - Verrieselung und Versickerung auf eigenem Grund.
 - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- h) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

4.3 Auflagen für Bauwerke

- i) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- j) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,5 betragen (Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBI. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig).
- k) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 06/LEU 10/01 festgelegt.
- l) Als Dachform sind nur Satteldächer (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit einer Dachneigung zwischen 43 und 48 Grad zulässig. Für Nebengebäude, Schutzdächer (Flugdächer) und ähnliche Bauwerke, PKW-Garagen, sowie Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen sind auch andere Dachformen zulässig.
- m) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Windfängen etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden.
- n) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen.
- o) Bei Vorbauten (Windfänge, Widerkehren, Wintergärten) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95 idgF.) mind. 80cm niedriger sein als der First des Haupthauses.
- p) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 9,00 m betragen, wobei darauf zu achten ist, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist.

- q) 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).
- r) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 11,50m betragen.
- s) 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.
- t) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung zu vermeiden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl zulässig.

5 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

.....
Der Bürgermeister

HINWEIS FÜR DEN GEMEINDERAT, SOWIE FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

- Die Aufschließerfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle der im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 (§6) angeführten Mängel erfüllt (näheres siehe Erläuterungsbericht, Seite 19). Erst wenn alle angeführten Mängel als erfüllt betrachtet werden können, ist es dem Gemeinderat möglich, die Aufhebung des Aufschließergebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5) vorzunehmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist ein weiterer Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

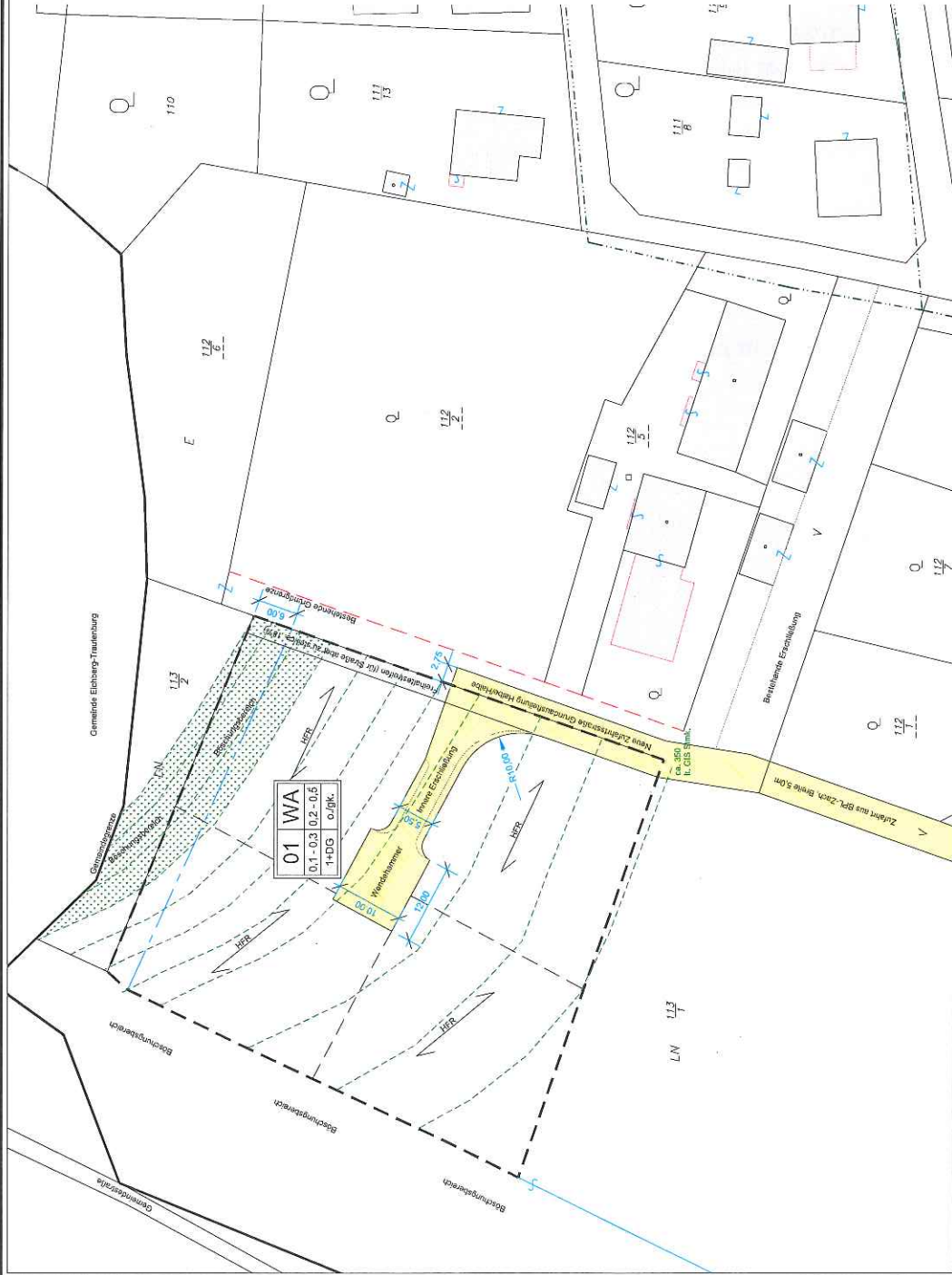
LEGENDE

- Grenze des Planungsraumes
- Baugrenzlinie
- Hauptfrüchtigung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
(Ausrichtung des Hauptflüeles senkrecht mit den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes)
- Erschließung
- Bestehende Bebauung
- Kanalsituation Bestand
- Neue Parzellierungen
- Verschiebbare Parzellengrenzen (individuelle Anpassung möglich)
- ca. Höhenschichtenlinien (1,0m); (nur grobe Orientierungshilfe) Quelle GIS-Stelmark bzw. Kontrolle einzelner Punkte in der Natur durch Büro Krasser+Krasser (keine detaillierte Naturaufnahme)

Zone des Gebietes	Nutzungsart	KG
01	WA	KG
0,1-0,3	0,2-0,5	0,1-0,3
1+DG	o.g./K	o.g./K

Plangrundlagen:

DKM vom 03/02/2006
(siehe Wortlaut)



krasser+krasser
ZIVILINGENIEUR-AG
Planungsbüro • Baubüro • Sanierungsbüro • Sachverständigenbüro • Architekt

Krasser+Krasser Zivilingenieur-AG • Postfach 32205 • 4700 Leutschach • Tel. 047 31 23 17 • Fax 047 31 23 18 • E-Mail: info@krasser+krasser.at
A. Unterfeldner, T. Krasser • www.krasser+krasser.at

Marktgemeinde Leutschach Bebauungsplan 06 "Zach 02" Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 06/LEU 10/01
Datum: 28/05/2010
Maßstab: 1:500

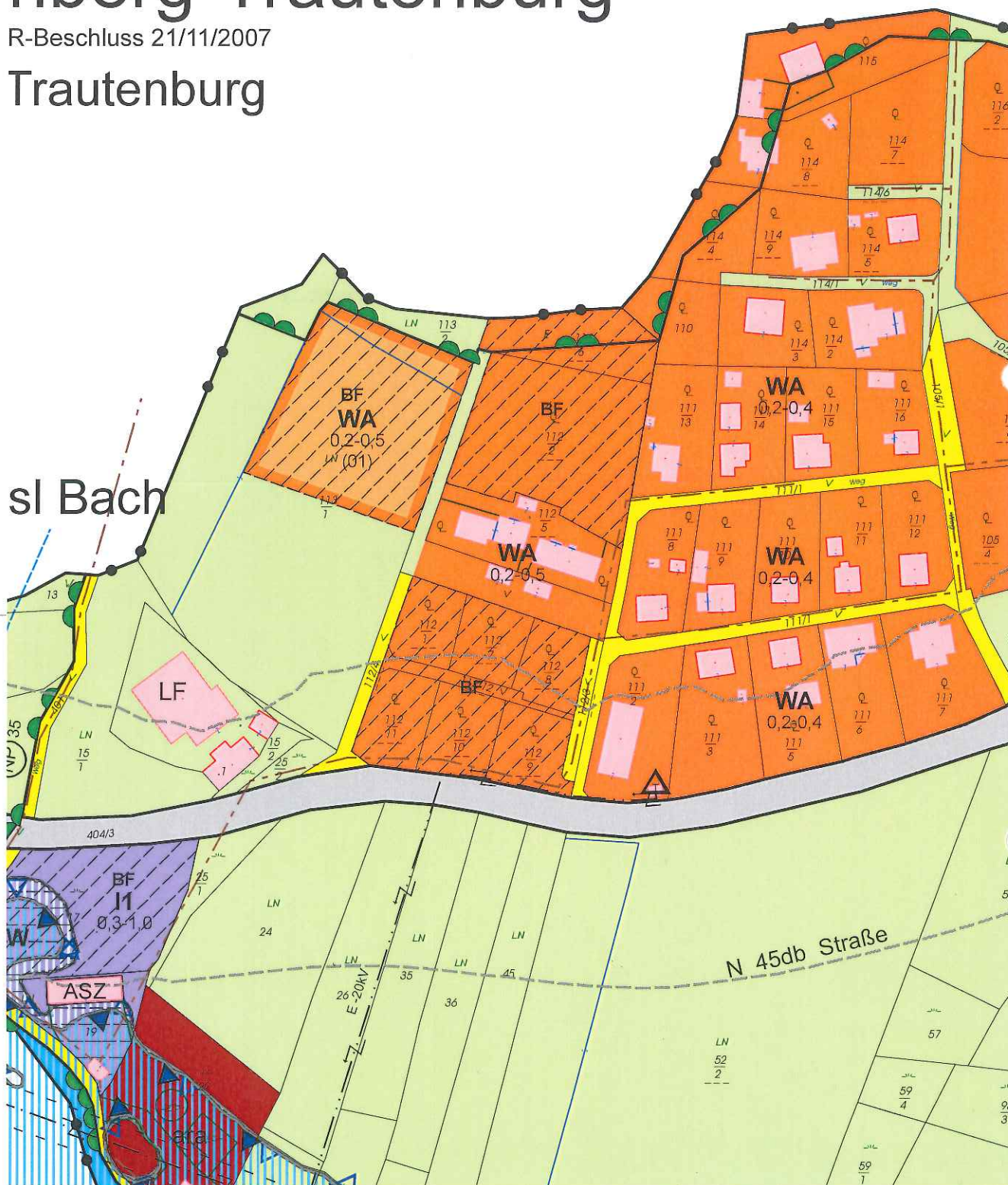
B) GRUNDLAGEN

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Leutschach
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
3. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Fotos
6. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)

hberg-Trautenberg

R-Beschluss 21/11/2007

Trautenberg



Endbeschluss vom 07/05/2009

Marktgemeinde Leutschach



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0



Katastergrundlage DKM vom 03/02/2006

Graz, am 12.1.2010 Maßstab 1:2.000



Marktgemeinde Leutschach

Auszug aus dem Katasterplan

Katastergrundlage DKM vom 03/02/2006

M.: 1:2000

siehe Wortlaut zum Bebauungsplan



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser



Marktgemeinde Leutschach

Übersichtsplan Verkehr

Katastergrundlage DKM vom 03/02/2006

M.: 1:2000

siehe Wortlaut zum Bebauungsplan



Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

KATASTRALGEMEINDE: 66020 Leutschach

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

***** 2010-01-12

EINGABE: 113/1 113/2 112/6 112/2 112/5 112/1 112/4 .1

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
113/1		6918-75/3	Landw. genutzt	7977	3752	4/2009		26
113/2		6918-75/3	Landw. genutzt	809	304	3/2008		26
112/6	G	6918-75/3		*	2610	502/2007		302
			Baufl.(Gebäude)	T	104			
			Landw. genutzt	T	1190	463		
			Sonstige	T	1316			
			(Straßenanlage)					
112/2	G	6918-75/3	Baufl.(begrünt)	*	3328	2/1997		262
112/5	G	6918-75/3		*	1648	499/2004		301
			Baufl.(Gebäude)	T	507			
			Baufl.(befestigt)	T	519			
			Baufl.(begrünt)	T	622			
			Feuchter Weg 14					
			Feuchter Weg 16					
112/1	G	6918-75/3	Baufl.(begrünt)	*	637	1/2001		26
112/4	G	6918-75/3	Sonstige	*	445	499/2008		168
			(Straßenanlage)					

EZ	LN	R	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
168	1	ANTEIL: 1/1	Marktgemeinde Leutschach ADR: 8463
262	1	ANTEIL: 1/1	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ADR: Schillerplatz 4 8010
301	1	ANTEIL: 1/1	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ADR: Schillerplatz 4 8010
302	1	ANTEIL: 1/1	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ADR: Schillerplatz 4 8010

KATASTRALGEMEINDE: 66006 Eichberg-Trautenburg

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

***** 2010-01-12

EINGABE: 936 935/2

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
936		6918-75/3	Landw. genutzt	*	95	8/2008	66020	15
935/2		6918-75/3	Wald		25376	8/2008	66020	15

EZ	LN	R	EIGENTÜMER
15	KATASTRALGEMEINDE	66020	Leutschach
	3	ANTEIL: 1/1	Langer Ingomar GEB: 1951-02-03 ADR: Hauptplatz 11 Leutschach 8463

FOTOS:



Übersicht :

LAGE: Gemeinde: Leutschach
KG. 66020 Leutschach

Grst.Nr.: 113/1z.T.

Einlagezahl: 26

Grundeigentümer:

Zach Franz
Hauptplatz 20
8463 Leutschach

Flächenübersicht:

GESAMTFLÄCHE:	4.150 M2
---------------	----------

abzüglich ca. 400 M2 Erschließungsanteil

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER: ca. 3.750 M2

C)**ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG****1. VERFAHRENSABWICKLUNG**

Gemeinde: Leutschach
 KG: 66020 Leutschach
 Bebauungsplan 06 „Zach 02“

Betrifft:

Grundstückspartellen	Nr.:	Fläche
	113/1 z.T.	
Gesamt		ca. 4.150 m²

Termine des Verfahrens:

Behandlung in der Revision 4.0 (Anhörungsverfahren)	vom bis	09/03/2009 27/03/2009
Information und Vorbesprechung mit Bgm. Plasch und Grundeigentümern	am	29/07/2009
	und am	09/12/2009
Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	23/02/2010
Kundmachung der Auflage	am	24/02/2010
Schriftliches Anhörungsverfahren	vom	01/03/2010
	bis	16/04/2010

Im Rahmen des Anhörungserfahrens sind 3 Stellungnahmen eingelangt (siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am
Kundmachung	von
	bis
Rechtskraft erlangt	am

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Der betroffene Bereich liegt am westlichen Rand des Ortsraumes von Leutschach. Die Flächen grenzen an bereits zum Teil mit Wohnbauten (ÖWGES) bebaute Grundstücke und weisen eine sehr schöne Südhanglage auf. Auch sind keine Beeinträchtigung durch Lärm- oder Geruchsemitenten (siehe beiliegender Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0) gegeben. Die Abgrenzung der max. zulässigen Lärmbelastung innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (45dB-Nacht/B69) befindet sich in ca. 50m Entfernung zur Baulandausweisung.

Die Bebauungsplanflächen wurden im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 ausgewiesen. Zur Umsetzung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen gem. Stmk. ROG idgF. wurde die Teilfläche zusätzlich mit einer Bebauungsfrist belegt.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

- Norden - Freiland
- Osten - Allgemeines Wohngebiet
- Süden - Freiland
- Westen - Freiland

Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

Der Umgebungsbereich ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die Entsorgung der einzelnen, neu geschaffenen Bauparzellen ist im Zuge des Bauverfahrens noch festzulegen.

Regenwasser

Meteorwässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln oder über Regenwasserkanalisation abzuführen. Eine Regenwasserkanalisation (Ableitung zur Pößnitz südlich der B69) ist in diesem Bereich vorhanden.

Ob die Bodenbeschaffenheit für eine Verrieselung der Meteorwässer, bzw. die Dimensionierung der bestehenden Regenwasserkanalisation ausreichend ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes erfolgt durch die STEWEAG/STEG, eine Trafostation liegt ca. 150m südöstlich des Bebauungsplanareals. Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung für die Bebauungsplanflächen sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung Leutschach erfolgen (Die Gemeinde Leutschach verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das Brunnenschutzgebiet liegt in der Gemeinde Schloßberg nahe der Gemeindegrenze).

Wärmeversorgung

Leutschach verfügt zum Teil über eine zentrale Hackschnitzelheizanlage (Heizgemeinschaft Leutschach bzw. Heizgemeinschaft Schloßberg), auch der Bereich im Umfeld des Bebauungsplanes 06 ist mit dieser Nahwärmeleitung versorgt.

Festlegungen aus dem Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungserfordernisse/Mängel

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 wurden unter §6 folgende Mängel angeführt:

- Aus siedlungspolitischem Interesse
- Mangel der inneren Erschließung
- Mangel der Oberflächenwasserentsorgung
- Mangel der Abwasserentsorgung
- Aus siedlungspolitischem Interesse ist ein Bebauungsplan zu erstellen

<i>Mangel der Lärmfreistellung</i>	✓
------------------------------------	---

Dieser Mangel kann als erfüllt betrachtet werden. Lt. den aktuell vorliegenden Daten der Revision 4.0 liegen die Baulandflächen des Bebauungsplanbereiches außerhalb der Belastungslinien (45dB-Nacht) und ist daher keine Beeinträchtigung gegeben. (Die Ermittlung der bestehenden Belastungen erfolgte durch das Büro DI. Dr. techn. Vatter (Stand 14/06/2007) auf Basis der DTV-Werte (Durchschnittlicher Tagesverkehr).

<i>Mangel der inneren Erschließung</i>	✓
----------------------------------------	---

Der Mangel der inneren Erschließung kann mit der Erstellung des Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden.

<i>Mangel der Oberflächenwasserentsorgung, Mangel der Abwasserentsorgung</i>	x
------------------------------------------------------------------------------	---

Wie im voran gegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, sind diese Nachweise noch zu führen. Die erforderlichen Untersuchungen bzw. Projekte können aber natürlich erst auf Basis eines konkreten Bebauungsplanes erstellt werden. Erst ab dessen Rechtskraft können Parzellierungen vorgenommen werden und sind die rechtlichen Beurteilungsgrundlagen für weitere Betrachtungen (befestigte Flächen, Anzahl der Baukörper und der daraus resultierenden Dachwässer..) gegeben.

<i>Zusammenfassung</i>

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 06 „Zach 02“ sind noch nicht sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0 erfüllt. Die Nachweise für Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserentsorgung können erst auf Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellt werden. Erst nach Vorliegen all dieser Ergebnisse kann der Gemeinderat beurteilen, ob die fixierten Mängel als erfüllt betrachtet werden können. Ist dies der Fall kann mit einem weiteren Gemeinderatsbeschluss die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5) erfolgen.

Baulandmobilisierung

Die unbebauten Grundstücksflächen des Bebauungsplanbereiches 06 „Zach 02“ wurden von der Marktgemeinde Leutschach im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 - im Sinne des §26b des Stmk. ROG idgF. – mit einer Bebauungsfrist belegt (siehe §8.1 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0). Als Fristbeginn der Mobilisierungsmaßnahme wurde im Wortlaut bzw. im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 4.0 folgendes festgelegt:

„Für den Beginn der Bebauungsfrist (Laufzeit 5 Jahre) wird für die unter §8 (1) angeführten Flächen folgender Stichtag festgelegt:

.....

- **Aufschließungsgebiete** => Beginn der Frist, sobald ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Mängel verantwortlich ist (siehe Stmk. ROG idgF. §32 (2) Stichtag ist der Ausstellungstag des betreffenden Bescheides), in allen anderen Fällen beginnt die Frist mit dem Tag des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes.....

Wesentlich für den Beginn der Mobilisierungsmaßnahme ist die Vorgabe, dass nur mehr der Grundeigentümer für die Bebauung eines Areals verantwortlich ist und nicht durch nicht in seinem Verantwortungsbereich liegende Verfahren an einer Umsetzung gehindert wird. Ergänzende Erläuterungen sind im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 4.0 wie folgt angeführt:

„Aufschließungsgebiete => Da in diesem Fall nicht ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Aufschließungsmängel zuständig ist, kann ein Fristbeginn erst mit dem Zeitpunkt erfolgen, ab dem diese eindeutige Zuordnung gegeben ist. In den meisten Fällen wird dies mit dem Tag des Gemeinderatsbeschlusses, dass das Aufschließungsareal zum vollwertigen Bauland erhoben wird, gegeben sein. Ausnahmefälle sind im §32 (2) des Stmk. ROG idgF. wie folgt geregelt:

„..... Vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 23 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig, wenn a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist...“

- *Wenn also in derartigen Ausnahmefällen ein Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheid erlassen wird, ist daher sicher gestellt, dass eine Bebauung der Flächen nur mehr im Verantwortungsbereich des Grundeigentümers liegt, weshalb der Ausstellungstag des betreffenden Bescheides als Beginn für die Mobilisierungsmaßnahmen herangezogen werden kann.“*

Allgemeine Anmerkungen:

a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc.) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form vom 03/02/2006 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.:LBD-GIS 92.02-1/06-039). Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe...) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 12/03/2007 nachgetragen.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen .

b) Ergänzende Hinweise

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf, bzw. ergibt sich immer wieder der Bedarf von kleinräumigen Verschiebungen. Um einen individuelleren Spielraum in dieser Hinsicht zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- Einhaltung der Bebauungsdichte
- Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.

zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Deshalb wurde mit der Festlegung von Baugrenzlinien möglichst sparsam umgegangen. Nur in Bereichen, in denen aus raumplanerischer Sicht eine derartige Festlegung wesentlich erscheint (Freihaltung von Böschungen..) wurde eine Baugrenzlinie verordnet. Ansonsten ist die Lage der Wohngebäude 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 4.1 Wege, Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Areal erfolgt über die B69 und der Folge über bestehende Erschließungswege. Östlich des Bebauungsplanareals wurde von der ÖWGES (8010 Graz) eine Wohnanlage errichtet, für die nördlich daran angrenzenden Freiflächen (Grst. 112/2..) bestehen konkrete Bebauungsabsichten. Die Zufahrt zu diesen Neuflächen, kann gemeinsam mit der Erschließung des Bebauungsplanbereiches „Zach 02“ erfolgen. Dementsprechend wurde auch die Situierung der Zufahrtsstraße in der Form gewählt, dass ein gleicher Flächenverbrauch für beide Eigentümer gegeben ist.

Die innere Erschließung des Bereiches „Zach 02“ erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Weiterführende, durchlässige Erschließungsmöglichkeiten sind in diesem Fall nicht zielführend bzw. erforderlich, da mit der Umsetzung der Flächen „Zach 02“ die bauliche Entwicklung Richtung Westen durch die angrenzende Böschung abgeschlossen ist.

zu 4.2 Freiflächen

Erdaufschüttungen

Die Flächen weisen eine Neigung von Nord nach Süden (Südhang) auf. Daher sollte auch ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation gewahrt bleiben. Freiterrassen sollten daher nicht in Form von künstlich aufgeschütteten Hügeln durchgeführt werden, sondern das Gebäude, bzw. dessen Übergänge sich an das Gelände anpassen.

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.

Versiegelung der Flächen

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

zu 4.3 Auflagen für Bauwerke

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen, sowie der Gebäudehöhen und -breiten (längliche, schmale Baukörper mit Ausrichtung entlang der Zufahrtsstraße) soll eine möglichst harmonische Einbettung in die Landschaft und in die bestehende Bebauungsstruktur bewirken. Auf Grund der durchmischten Dachneigungen im Umfeld wurde im Bebauungsplanbereich ein etwas größerer Spielraum ermöglicht. Aus raumplanerischer Sicht empfehlenswert wäre es, wenn sich die zu einem späteren Zeitpunkt errichteten Hauptgebäude an die Dachneigung des zuerst Errichteten anpassen würden (einheitliches Strukturbild).

Wie bereits angemerkt (§4 Pkt. 4.3 (p)) sollten die Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweisen, eine Gebäudeproportion von ca. 1:1,5 (Breite zu Länge) erscheint aus fachlicher Sicht empfehlenswert.

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 getroffen.

Da im ländlichen Raum (hier in der Ortsrandlage) eine lockere, nicht städtische Siedlungsstruktur vorherrscht, tritt immer wieder das Problem auf, dass einerseits durch zu kleine Grundstücke (im Sinne von Bauträgern und Fertighausfirmen) und andererseits durch die Erhöhung der Bebauungsdichten, neue Besiedelungen gegenüber der gewachsenen Struktur zwangsläufig als Fremdkörper empfunden werden. Der Bebauungsplanbereich „Zach 02“ liegt nicht mehr im zentralen Ortsbereich von Leutschach. Auf Grund der bestehenden Umgebungsstruktur würde aus fachlicher Sicht eine nicht zu dichte Verbauung eine bessere Einbettungsmöglichkeit in das Orts- und Landschaftsbild bewirken und erscheint daher aus fachlicher Sicht eine Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte bis 0,15 als möglich. Gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBI. 38/1993 idGF. ist dafür jedoch jeweils eine Einzelbeurteilung durch eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung erforderlich.

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 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.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung geachtet werden. Sollten andere Farbtöne zur Ausführung kommen, ist unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl gegeben sein.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Leutschach, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 23/02/2010 betreffend der Auflage des Bebauungsplanentwurfes 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 bestehende Gebäudestruktur.
- b.) Erschließen des Gebietes durch 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

Leutschach, am

.....
Architekt

.....
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

D)

BEILAGEN

- Gestaltungsplan Plan Nr.: BPL 06/LEU 10/02
- Typenblätter für Knistockausbildungen
- Systemschnitt für Niveaus, Einfriedungen etc..

Übersicht / Legende:

Gesamtfäche	ca.	4.150 M2
Erschließungsanteil	ca.	400 M2
Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca.	3.750 M2
4 Grundstücksparzellen	ca.	850 - 950 M2

-  Bereich des Bebauungsplangebietes
-  Bestehende Bebauungen
-  Kanalisation Bestand
-  Neue Parzellierungen
-  Verschiebbare Parzellengrenzen (individuelle Anpassung möglich)
-  ca. Höhengschichtlinien (1,0m); (nur grobe Orientierungshilfe)
-  Quelle GIS-Stellmark bzw. Kontrolle einzelner Punkte in der Natur durch Büro Krasser-Krasser (keine detaillierte Naturaufnahme)

Plangrundlagen:

DKM vom 03/02/2006
(siehe Wortlaut)



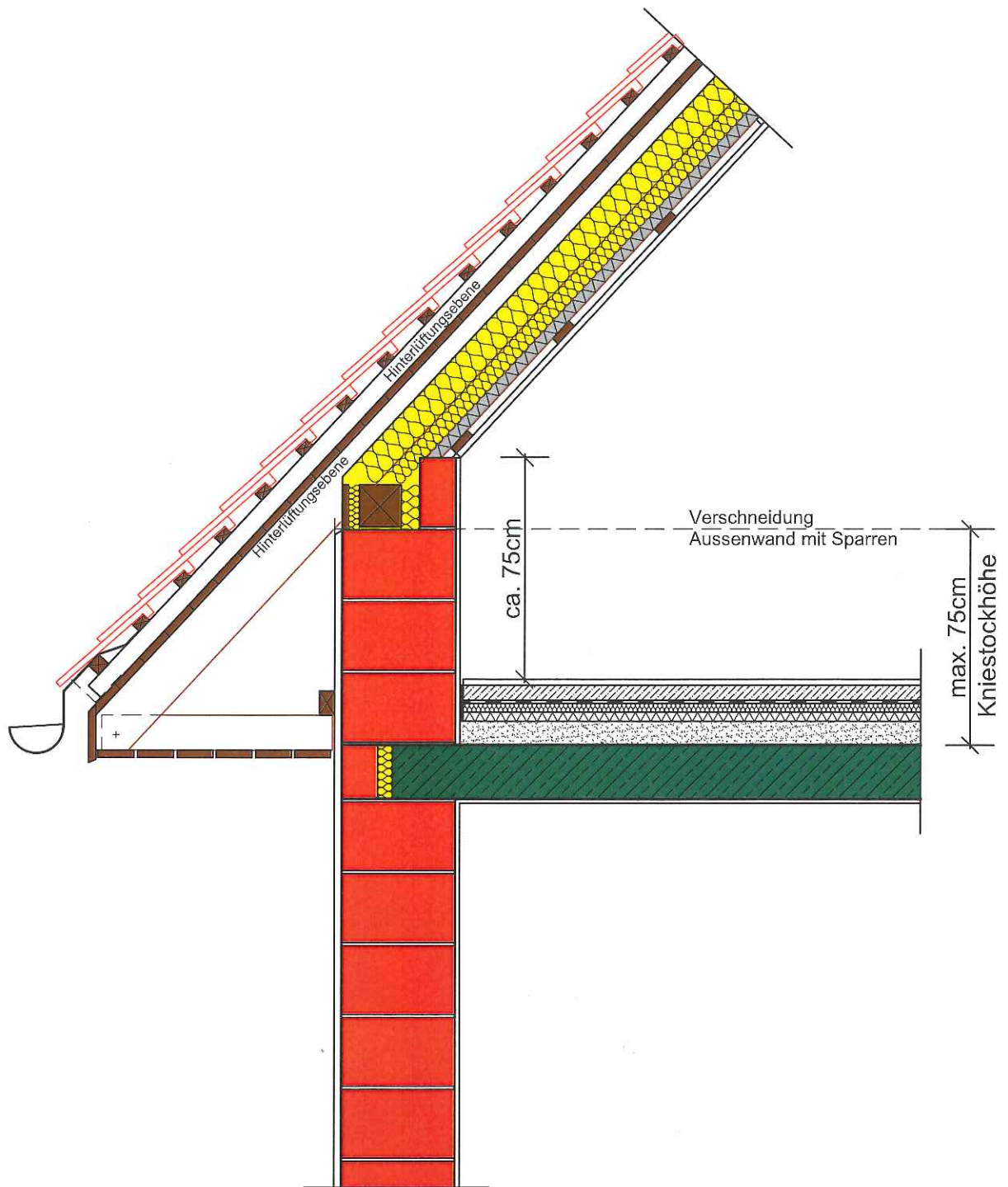
krasser krechler krasser
architektur + ingenieurwesen

raumplanung • baumanagement • savoy • projektentwicklung • architektur

krasser krechler krasser, Zöglerstr. 11, 33099 Vlotho, NRW
Telefon: +49 52 23 20 20 20, Fax: +49 52 23 20 20 20, E-Mail: info@krasser-krechler-krasser.de, www.krasser-krechler-krasser.de

Marktgem. Leutschach Bebauungsplan 06 "Zach 02" Gestaltungsplan

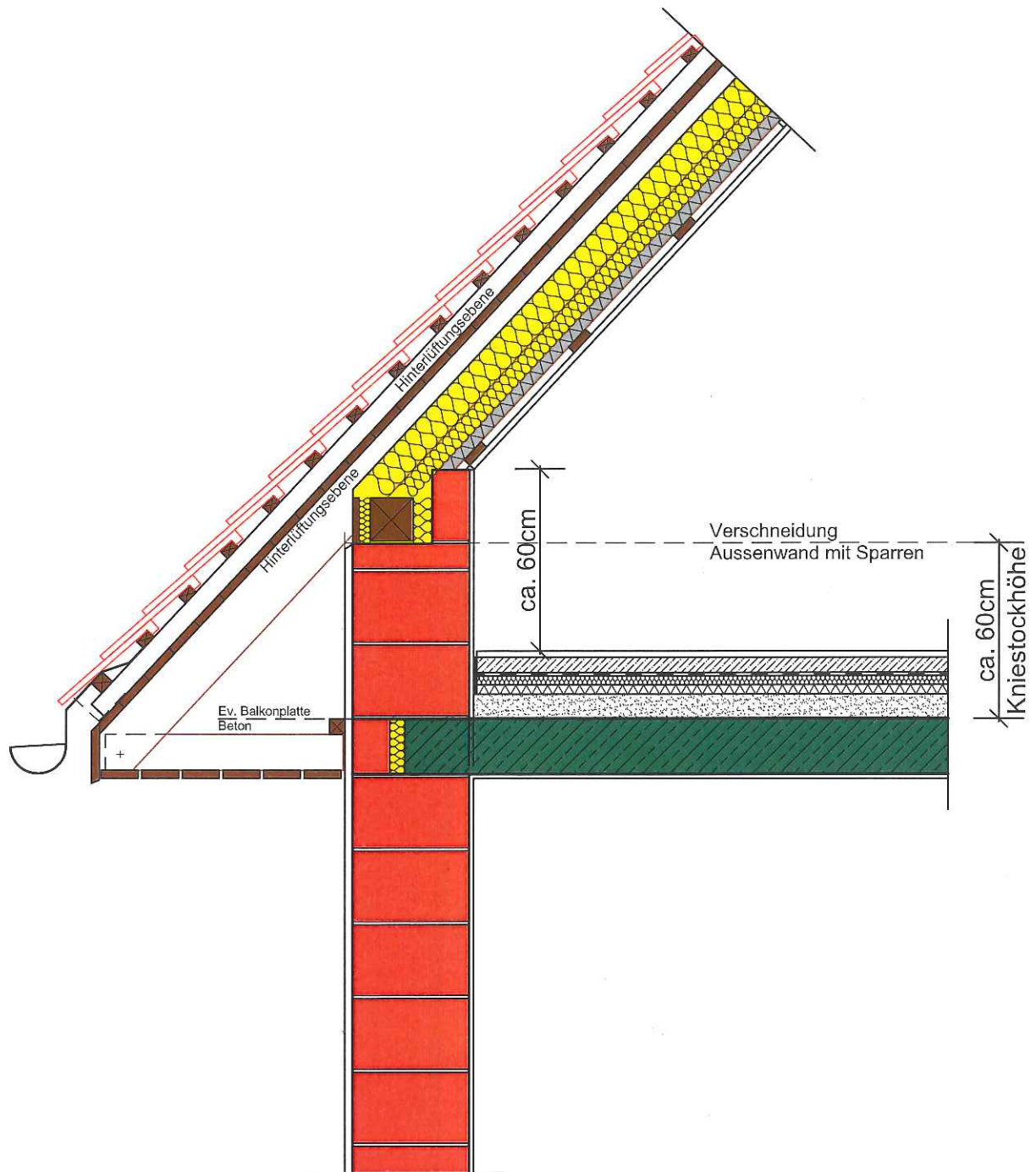
Plan Nr.: BPL 06/LEU 10/02
Datum: 28/05/2010
Maßstab: 1:500



TYPENBLATT 1

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

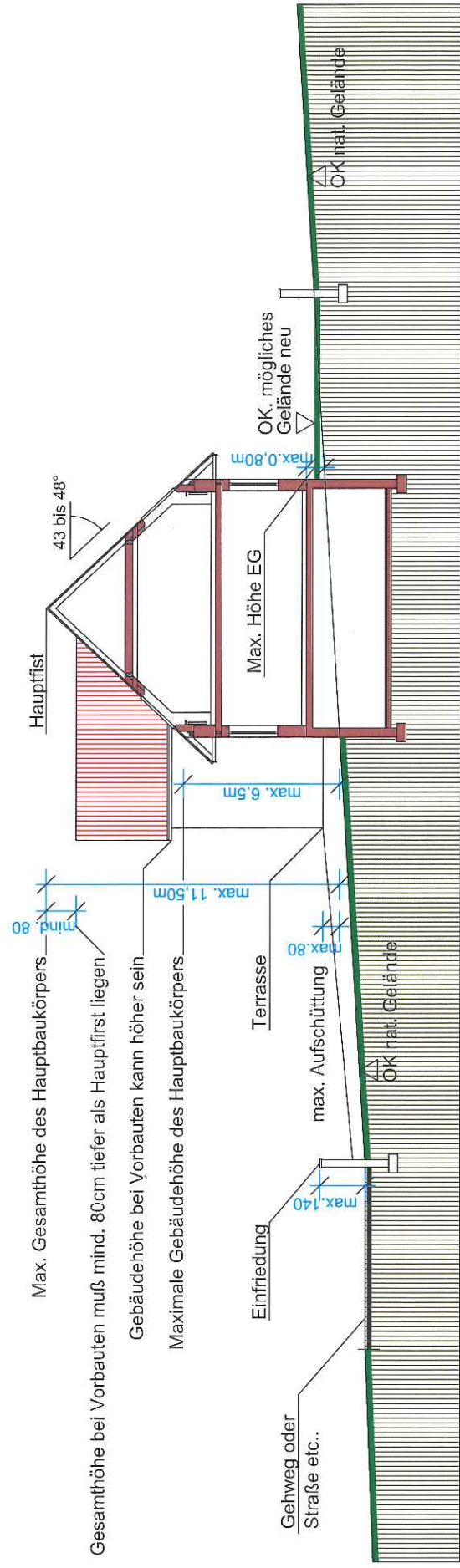
krasser+krasser ZT-KG
räumplanung-baumanagement-bau-SV-projektentwicklung-architektur



TYPENBLATT 2

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

krasser+krasser ZT-KG
raumplanung-baumanagement-bau-SV-projektentwicklung-architektur



Max. Gesamthöhe des Hauptbaukörpers

Gesamthöhe bei Vorbauten muß mind. 80cm tiefer als Hauptfirst liegen.

Gebäudehöhe bei Vorbauten kann höher sein

Maximale Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers

Einfriedung

Gehweg oder Straße etc..

Terrasse

Max. Höhe EG

OK. mögliches Gelände neu

max. Aufschüttung

OK nat. Gelände

OK nat. Gelände

TYPENBLATT S2

Systemschnitt (Höhen, Einfriedungen, etc.)
Maßstab 1:200

krasser+krasser ZT-KG
raumplanung-beurteilung-haus-SV-projektentwicklung-architektur

E) ANHANG

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 01/03/2010/2010 bis 16/04/2010/2010 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
FA13B		✓	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Empfehlung Baugrenzlinien festzulegen ▪ Begründungen hinsichtlich von Stützmauern und Einfriedungen ▪ Aktualisierung der Legende 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ 			
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ FA18A ▪ Stewag-Steg 							



An das
Gemeindeamt Leutschach
8411 Leutschach 4

Graz, am 21/05/2010

BETRIFFT: BEBAUUNGSPLAN 06 „ZACH 02“
Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

1. Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 13B (Stellungnahme vom 01/04/2010)
GZ.: FA13B-55.10-23/2010-7

Kurzzusammenfassung der Stellungnahme:

- 1.) *Empfehlung Baugrenzlinien festzulegen*
- 2.) *Begründungen hinsichtlich von Stützmauern und Einfriedungen*
- 3.) *Aktualisierung der Legende*

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden

zu Pkt. 1: Baugrenzlinien

→ **zur Gänze berücksichtigt**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte auf Basis der vorhandenen Katastergrundlagen und überschlägiger Abschätzung der Höhenentwicklung. Zur besseren Einbettung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild, sowie der Zufahrtsausbildung wurde auf Basis der Höhenangaben lt. GIS-Steiermark, sowie einer ergänzenden Ermittlung der wesentlichsten Höhenpunkte (entlang der Zufahrtsstraße) durch den örtlichen Raumplaner eine grobe Ermittlung der Höhenschichten vorgenommen. Auf Grund der sich ergebenden Böschungssituation im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanareals wurde – zur Freihaltung dieser Böschung – eine Baugrenzlinie festgelegt.

zu Pkt. 2: *Begründungen hinsichtlich von Stützmauern und Einfriedungen*

→ **zur Gänze berücksichtigt**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Bereits in den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der Höhenentwicklung von Einfriedungen folgende Begründungen im Erläuterungsbericht angeführt:

„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.“

zu Pkt. 3: *Aktualisierung der Legende*

→ **zur Gänze berücksichtigt**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Die Unklarheiten zwischen Legendenerläuterung und Verordnungspunkten im Rechtsplan (Nutzungsschablone) wurden beseitigt.

Mit freundlichen Grüßen



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser



LEGENDE

- Grenze des Planungsraumes
- Baugrenzlinie
- HFR Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
(Ausrichtung des Hauptfirstes annähernd mit den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes)
- Erschließung
- Bestehende Bebauung
- Kanalisation Bestand
- Neue Parzellierungen
- Verschiebbare Parzellengrenzen
(individuelle Anpassung möglich)
- ca. Höhenschichtlinien (1,0m); (nur grobe Orientierungshilfe)
- Quelle GIS-Steiermark bzw. Kontrolle einzelner Punkte in der Natur durch Büro krasser+krasser (keine detaillierte Naturaufnahme)

Zone des Gebietes	01 WA	Nutzungsart	WR WA KG DO
Bebauungsgrad	0,1-0,3 0,2-0,5	Bebauungsdichte	o. offen gk. gekoppelt g. geschlossen
Geschoszzahl	1+DG o./gk.	Bauweise	

Plangrundlagen:
DKM vom 03/02/2006
(siehe Wortlaut)

krasser architektur + ziviltechniker-KG raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektenwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • AT 06-065856 • RB Graz-Andritz • BLZ 36377 • NbnN 2010320
 at veiter strasse 11A • 8045 graz • tel. +43(0)316 1 89 47 60-0 • fax. dv-0 • www.arch-krasser.at

Marktgemeinde Leutschach Bebauungsplan 06 "Zach 02" Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 06/LEU 10/01
 Datum: 28/05/2010
 Maßstab: 1:500