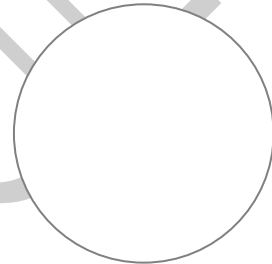


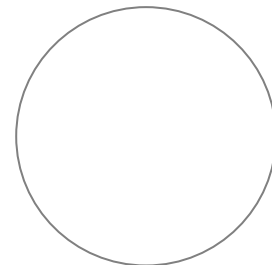


DAS RÄUMLICHE LEITBILD DER MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL VERORDNUNG SACHBEREICHSKONZEPT KARTEN

Für den Gemeinderat
die Bürgermeisterin
Doris Dirnberger:
Gratwein-Sträßengel, am



Für die Stmk. Landesregierung:
Graz, am
Zl:



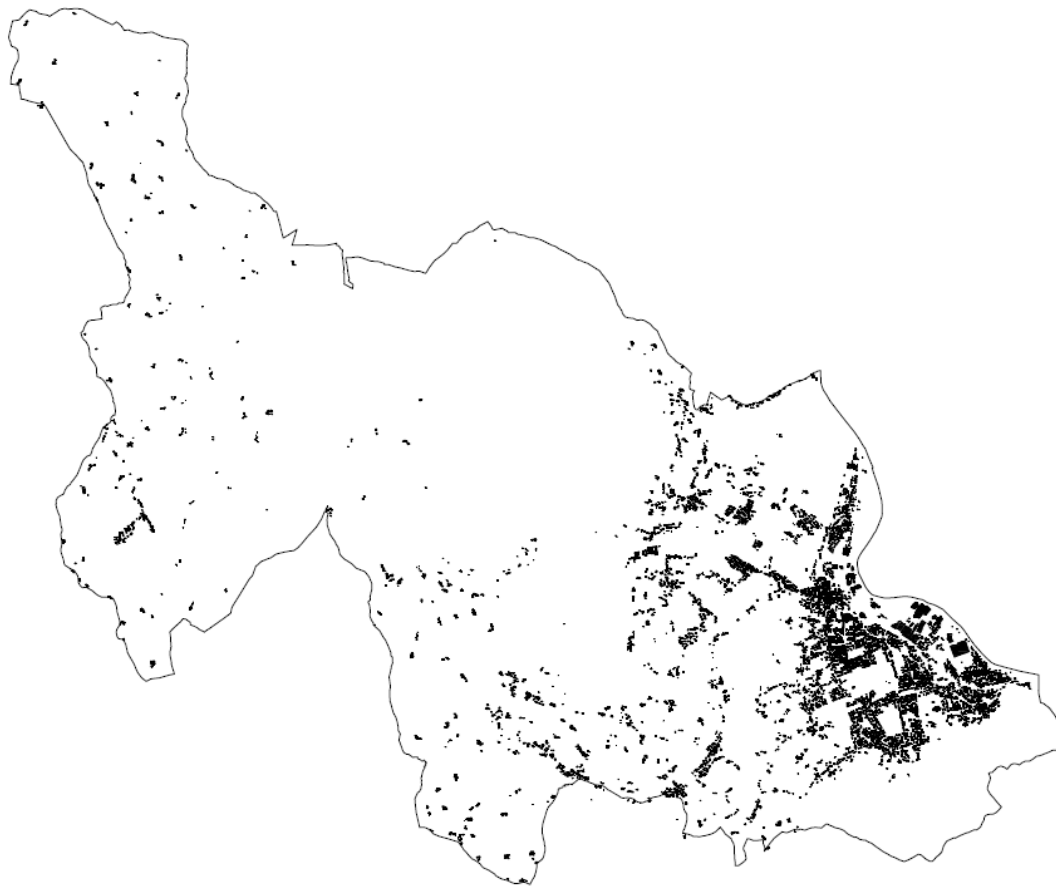
Heigl Consulting ZT GmbH
Graz, am:
Urkunden Nr.: 08/23
GZ: HC48_2.01, 14.12.2023 (Version 07.12.2023)



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management



RÄUMLICHES LEITBILD
DER MARKTGEMEINDE
GRATWEIN-STRASSENDEL
VERORDNUNG





I N H A L T

VERORDNUNG	5
§1. UMFANG UND INHALT	5
§2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	5
§3. FORMALE GESTALTUNG	6
§4. SCHÜTZENSWERTE BEREICHE	12
§5. GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES	13
§6. MOBILITÄT	13
§7. SONSTIGE QUALITÄTSKRITERIEN	15
§8. ANGESTREBTER GEBIETSCHARAKTER	16
§9. KARTEN MIT VERORDNUNGSCHARAKTER	20
§10. AUSNAHMEBESTIMMUNGEN	26
§11. RECHTSKRAFT	26

A B B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S

Abbildung 1: Orthofoto mit ROKAT Überlagerung	4
Abbildung 2: Lage im Hang	6
Abbildung 3: Naturräumliche Strukturelemente	8
Abbildung 4: Schema der Situierung an einer Gemeindestraße, Aufnahme der Straßenflucht bei Neubauten	8
Abbildung 5: Höhenentwicklung Kuppenlage	8
Abbildung 6: Beispiel einer Photovoltaikanlage (Heigl Consulting ZT GmbH)	11



RECHTSGRUNDLAGE

– § 22 (7) STROG LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023:

„... Die Gemeinde kann – insbesondere zur Vorbereitung der Bebauungsplanung – für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für Teile desselben ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen.

In diesem sind für alle Nutzungsarten gemäß § 26 Abs. 1, insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauweise, zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung festzulegen. ...“

– VERORDNUNGEN DER MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENDEL

Ortsbildkonzepte:

- Ortsbildkonzept Gratwein, 2012
erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Helmut Hubmann
- Ortsbildkonzept Judendorf, 2021
erstellt von OSV Arch. Dipl.-Ing. Arthur Steiner, basierend
auf dem Konzept von OSV, Arch. Dipl.-Ing. Norbert Frei, aus dem Jahre 2010
- Ortsbildkonzept Eisbach, Bereich Rein, 2005 erstellt von DI Daniel Kampus

Die Abgrenzung der zu beachtenden Ortsbildkonzepte der Marktgemeinde:

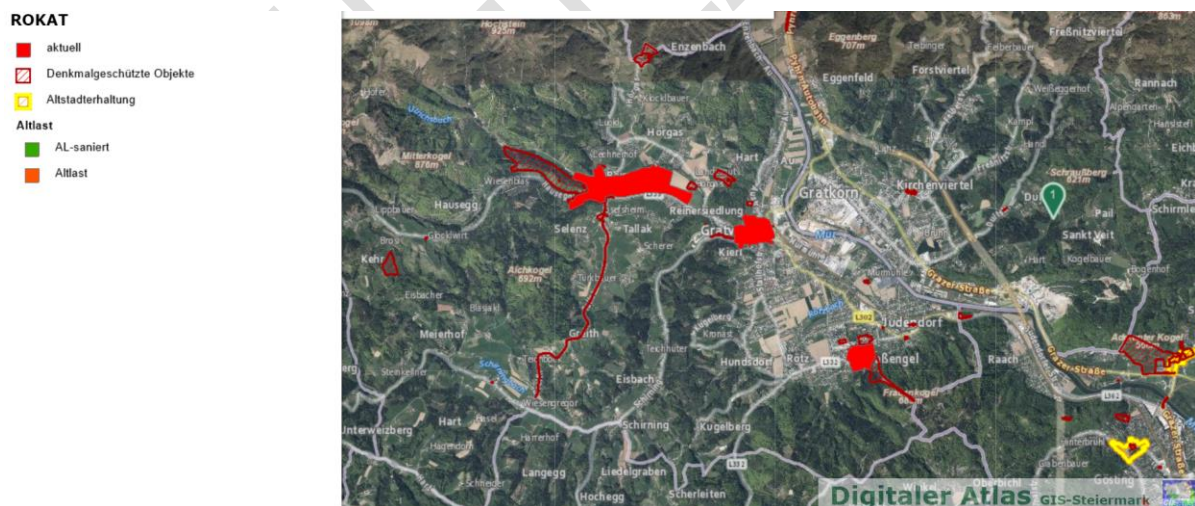


Abbildung 1: Orthofoto mit ROKAT Überlagerung (Quelle: GIS-Stmk.)

Stellplatzverordnung
 Leerstandsverordnung
 Einfriedungsverordnung
 Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung



VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde GRATWEIN - STRASSENGEL vom 14.12.2023 (Version 07.12.2023) mit der das örtliche Entwicklungskonzept, Periode 1.0, ERGÄNZT wird - ÖEK VF: 1.03 „RÄUMLICHES LEITBILD“:

Aufgrund der §§ 21 Abs. 4, 24 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 - STROG 2010, LGBL 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023, Artikel 3 wird verordnet:

§1. UMFANG UND INHALT

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und den grafischen, maßstablosen Darstellungen, verfasst von Heigl - Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ HC48_2.01, Stand 14.12.2023 einschließlich Legende. Der Verordnung ist zur Erläuterung ein Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild angeschlossen.
- (2) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Sämtliche Bauvorhaben, aber auch Änderungen und Neuerstellungen von Bebauungsplänen und Geländeänderungen müssen dem Räumlichen Leitbild gerecht werden.
- (3) Die in der Verordnung genannten ÖNORMEN und Gesetzestexte sind in der zum Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden Fassung anzuwenden.
- (4) Karten mit Verordnungscharakter (siehe § 9)
 - 1 Zulässige Typologien
 - 2 Zulässige Dachformen

§2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Generell sind die Begriffe und Begriffsbestimmungen des STROG 2010, Stmk. BauG bzw. der OIB-Richtlinien jeweils i.d.g.F. zur Beurteilung heranzuziehen¹.

¹ Weitere Begriffserklärungen siehe Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild.



§3. FORMALE GESTALTUNG

(1) VERÄNDERUNGEN DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND BAUEN IM HANG

(1.1) Ziel:

- (1.1.1) Das natürliche Gelände ist im Bereich der Bauplätze zu erhalten. Das Gelände muss einen natürlichen Verlauf² zum Nachbargrundstück aufweisen. Ausnahme: Bei gekuppelter oder geschlossener Bauweise sind in Abstimmung mit den Ortsbildsachverständigen Ausnahmen unter Berücksichtigung des § 43 Abs. 4 Stmk. BauG zulässig, um die notwendigen geländebedingten Abstufungen umsetzen zu können

(1.2) Planungsvorgaben:

- (1.2.1) Der Uferbegleitgrünstreifen darf nicht eingefriedet werden.
 (1.2.2) Gebäude müssen in den Hang integriert werden. (siehe Abbildung 2)
 (1.2.3) Talseitige Aufschüttungen insbesondere für Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m als kleinformatiges Trockenmauerwerk aus Natursteinen oder als bewehrte Erde oder bepflanzte Böschung zulässig. Flussbausteine sind nicht zulässig.

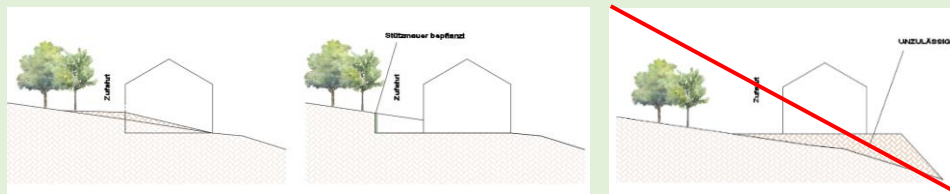


Abbildung 2: Lage im Hang (Quelle: Entwurfsskizzen Heigl Consulting ZT GmbH)

- (1.2.4) Stützmauern inkl. Gabionen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, müssen jedoch dauerhaft begrünt ausgeführt werden.³
 (1.2.5) Ansonsten sind Hangstabilisierungen mittels bewehrter Erde, abgestuft in jeweils ≤1,5 m hohen und mindestens 1 m breiten begrünter Treppen auszuführen.
 (1.2.6) Die Gebäudeausrichtung hat hangparallel zu erfolgen. Ausnahmen sind nur durch einen vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan möglich.
 (1.2.7) Geländeänderungen (≥1,0 m zum natürlichen Gelände) bedürfen eines bodenmechanischen und/oder hydrologischen projektbezogenen Gutachtens. Die Behörde kann von der Beibringung des Gutachtens absehen, wenn die Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens ausreichend sind. Dasselbe gilt auch bei Errichtung von Sockelmauern von Einfriedungen in Bereichen mit Hangwasser.

² D.h. eine künstliche Geländestufe ist nicht zulässig

³ Hierbei ist die ÖNORM L 1131 anzuwenden.



(2) SITUIERUNG VON GEBÄUDE / BAUMASSE

(2.1) Ziele:

- (2.1.1) Gebäude müssen sich in das gewachsene Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (2.1.2) Die Mitentwicklung und Gestaltung von Straßenräumen bzw. öffentlichen Räumen ist bei jedem Bauvorhaben Teil der Bauaufgabe, da öffentliche Räume zu einem wesentlichen Teil durch die angrenzenden Privatbauten bestimmt werden.
- (2.1.3) Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters, insbesondere der Gesamtsilhouette des Betrachtungsraumes mit visuellem Bezug.
- (2.1.4) Gebäude müssen in räumlich visuellem Bezug zu bestehenden Gebäuden situiert werden (siehe Abbildung 4).
- (2.1.5) Die vorhandene Gesamtsilhouette eines Betrachtungsraumes ist in der Planung zu berücksichtigen und darf durch Bauvorhaben nicht gestört, sondern muss fortgeführt werden (siehe Abbildung 5). Insbesondere ist die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude an die benachbarten Gebäude (auf Grundstücken im Umkreis von 60 m des Bauplatzes) anzupassen. Abweichungen im Ausmaß von bis zu einem Geschoss sind zulässig, sofern nicht andere Vorgaben des Räumlichen Leitbildes, des Flächenwidmungsplanes, eines Bebauungsplanes, des Ortsbildkonzeptes oder des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (§ 43 Abs 4 Stmk BauG) dem entgegenstehen. Markante Abgrenzungen zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Gesamthöhen von Gebäuden wie z.B. Straßen, Straßenzüge, Gewässer sind hierbei zu berücksichtigen und können zu einer Einschränkung des zu betrachtenden Gebietes führen.
- (2.1.6) Vor einer Bebauung ist die naturräumliche Situation zu untersuchen. In der Planung muss auf erhaltenswerte Elemente (z. B. Bäume, Materialien etc.) bedacht genommen werden.
- (2.1.7) Alle Baukörper müssen sich in Maßstab, Gesamthöhe der Gebäude und Proportionierung dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen.
- (2.1.8) Der Gesamtcharakter von Straßenzügen, Quartieren oder Siedlungen muss erkennbar bedeutender bleiben als die Präsenz des Einzelgebäudes. Dieses hat sich in seiner Baumasse dem bestehenden Gesamtcharakter unterzuordnen bzw. einzufügen.
- (2.1.9) Von den obigen Festlegungen kann im Bauverfahren abgewichen werden, wenn dies aufgrund der herausragenden gestalterischen Konzeption des Projektes sowie in Umsetzung der Raumordnungsgrundsätzen des STROG gerechtfertigt ist und hierzu ein positives Gutachten des Bau- und Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Strassengel sowie ein positives Gutachten des/der Ortsbildsachverständigen vorliegt. Diese Öffnungsklausel gilt nicht für Vorgaben aus dem Flächenwidmungsplan oder aus Bebauungsplänen, auch wenn diese gleichlautenden, ähnlichen oder konkretisierenden Festlegungen zu den Regelungen des Abs 2 treffen.



(2.2) Planungsvorgaben

(2.2.1) Bestehende Baufluchten sowie Raumgliederungen in Straßenräumen oder Plätzen sind maßgebend für die Situierung von Bauwerken (siehe Abbildung 4).

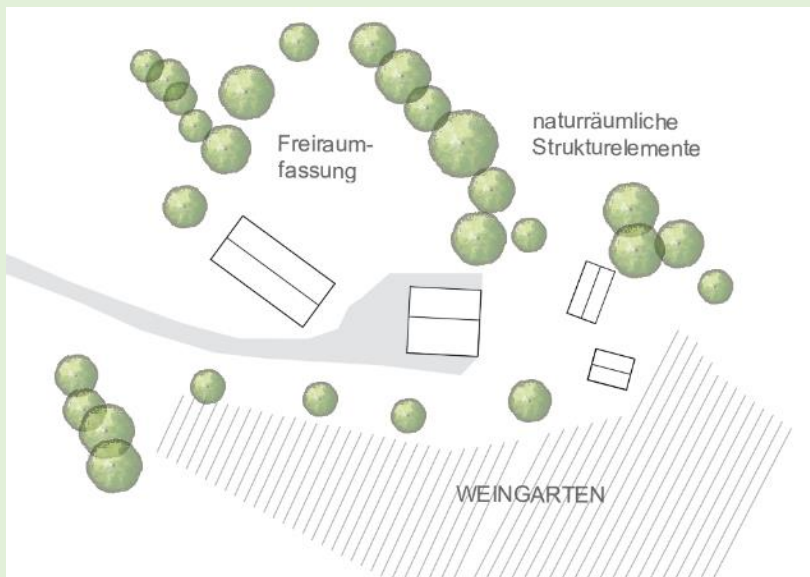


Abbildung 3: Naturräumliche Strukturelemente
(Quelle: Entwurfsskizzen Heigl Consulting ZT GmbH)



Abbildung 4: Schema der Situierung an einer Gemeindefstraße, Aufnahme der Straßenflucht bei Neubauten
(Quelle: Entwurfsskizzen Heigl Consulting ZT GmbH)

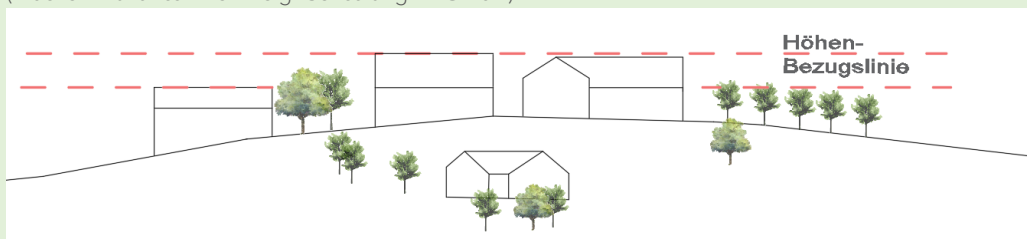


Abbildung 5: Höhenentwicklung Kuppenlage (Quelle: Entwurfsskizzen Heigl Consulting ZT GmbH)



(3) DACH (HAUPTGEBÄUDE) siehe auch Plan A1.2a

(3.1) Ziele:

- (3.1.1) Schutz und Weiterentwicklung einer homogenen Dachlandschaft
- (3.1.2) Das Dacheindeckungsmaterial darf nicht durch Blendung oder ortsfremde Farbwahl zu einer Störung des Landschaftsbildes und/oder des Orts- und Straßenbildes führen.
- (3.1.3) Begrünte Dächer müssen eine dauerhafte, regelmäßige Pflege und Kontrolle durch hierfür ausgebildete Fachleute erhalten⁴.
- (3.1.4) Flach- und Pultdächer (Haupt- und Nebengebäude oder eingeschobige Anbauten des Hauptgebäudes) sind aus Gründen der Klimawandelanpassung und Schutz vor sommerlicher Überhitzung zumindest extensiv zu begrünen, bzw. idealerweise als Solargründächer auszuführen. Begrünte Pultdächer müssen dabei eine maximale Dachneigung von $< 35^\circ$ aufweisen. Gebäude mit Flachdächern dürfen nicht über die Gesamthöhe benachbarter Hauptgebäude (≤ 60 m gemessen von der Bauplatzgrenze) mit Satteldach hinausragen. Die Attika muss über die Fassade vertikal ragen und in der Farbe der benachbarten Dachlandschaft (der Hauptgebäude) ausgeführt werden.
- (3.1.5) Dachterrassen, Vordächer, Glaskonstruktionen und Stiegenhäuser sind bis zu maximal 30 % der verbauten Fläche des dazugehörigen Gebäudes von diesen Bestimmungen ausgenommen.

(3.2) Planungsvorgaben

- (3.2.1) Die Zulässigkeit von Dachformen ist dem zugehörigen Plan „zulässige Dachformen“ zu entnehmen.
- (3.2.2) In der Typologie „Dorf“ und im „Freiland“ sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer und/oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (3.2.3) Die Orientierung der bestehenden Dächer (Traufständig, Firstständig usw.) in Bezug zum Straßen- bzw. Geländeverlauf ist immer zu berücksichtigen. Satteldächer und Krüppelwalmdächer des Hauptgebäudes dürfen maximal 30 % der Länge des Dachsaumes ein Flachdach erhalten, um ein Spiel mit Formen zu ermöglichen, ohne den Gebietscharakter „Satteldach“ zu beeinträchtigen.
- (3.2.4) Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Gesamtfassadenlänge ausmachen.

⁴ Hierbei ist die ÖNORM L1131 anzuwenden.



(4) FARBGEBUNG / MATERIAL

(4.1) Ziele:

- (4.1.1) Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade darf das Landschaftsbild und die Ensemblewirkung des Siedlungsgebietes nicht beeinträchtigen.
- (4.1.2) Die Farbgebung der Fassade muss sich an seiner Umgebung orientieren, um die Ensemblewirkung des Siedlungsgebiets nicht zu beeinträchtigen.
- (4.1.3) Generell ist gedeckten und kontrastärmeren Farbtönen und Materialien der Vorzug zu geben. Ziele ist eine lebendige, aber nicht schrille Farbstimmung, die sich aus dem Zusammenwirken aller am Ort existierender Bauwerke und Farbgebungen ergibt.
- (4.1.4) Es dürfen keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine stark reflektierende Wirkung erzielen.
- (4.1.5) Die Färbelung sowie Materialität der Fassaden ist anhand eines Konzepts bei der Bauberatung bzw. im baurechtlichen Bewilligungsverfahren vorzulegen (Fassaden, Fenster, Rinnen- und Rohre, Verschalungen und Verblechungen etc.).
- (4.1.6) Fassadenbegrünungen sind zulässig und aus Gründen der Klimawandelanpassung erwünscht.

(5) FASSADEN

(5.1) Ziele:

- (5.1.1) In einem Straßenzug oder an Plätzen ist die Gestaltung der Fassaden aufeinander abzustimmen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzeugen.
- (5.1.2) Die Fassadenflächen sind so zu färben, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und die Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Es dürfen an den Fassaden keine Farben und sonstige Materialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.

(5.2) Planungsvorgaben:

- (5.2.1) Generell nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff- bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen, Glasfassaden, Glasbrüstungen (Ausnahme: Typologie Sonderfälle). Holzfassaden sind zulässig.
- (5.2.2) Fassaden mit einer Länge von mehr als 25 m müssen gegliedert werden.

(6) BEBAUUNGSWEISE

(6.1) Ziel:

- (6.1.1) Die Bebauungsweise muss sich aus dem vorherrschenden Gebietscharakter ableiten lassen.

(6.2) Planungsvorgaben:

- (6.2.1) Die geschlossene Bebauungsweise ist daher in nachstehenden Teilbereichen ausgeschlossen:



- (6.2.1.1) Typologie „Dorf“
- (6.2.1.2) Typologie „Kleinhausgebiet“ mit Ausnahme von Reihenhäusern im Kleinhausgebiet von KG Gratwein und KG Judendorf-Sträßengel.
- (6.2.1.3) In der Typologie „Zentrumsbereich“ ist längs der Landesstraße ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise zulässig.

(7) ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

(7.1) Ziele:

- (7.1.1) Energieerzeugungsanlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gem. § 43 Abs 4 STBG nicht beeinträchtigen und sind in Richtung angestrebten Klimaschutz und Eigenversorgung zu forcieren.
- (7.1.2) Solargründächer sind bei Flachdächern zulässig und erwünscht.
- (7.1.3) Bei Flachdächern sind ausschließlich aufgeständerte Anlagen bis zu 30° und 1 m von der Attika und maximal 1 m hoch zurückversetzt zulässig.

(7.2) Planungsvorgaben:

- (7.2.1) In Gewerbe- und Industriegebieten müssen Dachflächen für Energieversorgung (bevorzugt Solargründach) Verwendung finden.



Abbildung 6: Beispiel einer Photovoltaikanlage (Heigl Consulting ZT GmbH)

- (7.2.2) Photovoltaikanlagen sind in einem der Trägerfläche des Daches angepasstem Farbton auszuwählen (z. B. sind Rot- und Grautöne verfügbar). Im Zweifelsfall ist schwarzen Elementen immer der Vorzug vor grellblauen Elementen zu geben. Eine Blendwirkung ist nicht zulässig.
- (7.2.3) Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf Freiflächen sind nur bei Nichtvorhandensein entsprechend ausgerichteter Dach- und sonstiger Gebäudeflächen erlaubt.
- (7.2.4) Solarzäune sind aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes straßenseitig bis zu einem Abstand von 5 m zum Straßenrand nicht zulässig.
- (7.2.5) PV-Paneele sind auf eigenem Bauplatz zulässig, sofern die Verkehrssicherheit, der Immissionsschutz etc. gewährleistet bleiben.



(8) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(8.1) Ziele:

- (8.1.1) Meteorwässer dürfen nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden und sind am Bauplatz zu versickern. Bei neu geplanten Projekten ist ein Oberflächenentwässerungskonzept, verfasst von einem hierfür zertifizierten Sachverständigen auf Basis des Standes der Technik (Empfehlung: eines 30-minütigen, 30-jährlichen Regenereignisses und eines bodenmechanischen Gutachtens (Siehe Regelblatt 45 ÖWAV) vorzulegen.
- (8.1.2) Die Pufferspeicher sind im Sinne der Klimawandelanpassung und Verbesserung der Biodiversität möglichst als blaue Infrastruktur mit entsprechender Bepflanzung etc. zu lösen. Bei Bauvorhaben größeren Umfanges (mehrere Gebäude, spezifische Landschaftssituation...) ist ein Landschaftsplan und eine ökologische Begleitung erforderlich.

(8.2) Planungsvorgabe

- (8.2.1) Nachverdichtungen mit Ausnahme des Zubaus von untergeordneten Bauwerken, insbesondere Windfängen und/oder Wintergärten sind nur zulässig, wenn ein hydrologisches Gutachten vorliegt.
- (8.2.2) Insbesondere für Bauvorhaben mit einer Grundflächeninanspruchnahme ist die Leitlinie zum Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzept (NBK 2023) anzuwenden.
- (8.2.3) Die Behörde kann von der Beibringung des Gutachtens absehen, wenn die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens ausreichend sind. Dasselbe gilt auch bei Errichtung von Sockelmauern in Bereichen mit Hangwasser.

§4. SCHÜTZENSWERTE BEREICHE

(1) Ziele:

- (1.1) Schutz von kulturell, naturräumlichen oder klimatisch bedeutsamen Strukturen der Marktgemeinde Gratwein-Strazengel.
- (1.2) Die im Gemeindegebiet vorhandenen Feuchtgebiete und Teichanlagen sind dauerhaft zu erhalten.
- (1.3) Im Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplanänderungsverfahren sind zum Zweck der Biodiversität, der klimawandelangepassten Planung, zur Errichtung von Erholungsflächen und bachbegleitenden Fuß- und Radwegen an geeigneten Stellen (insbesondere auch bei Prallseiten) die Uferbegleitgrünstreifen breiter als 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, auszuweisen.
- (1.4) Bei Bauvorhaben an den Hauptverkehrsachsen sind die Sichtpunkte auf die Kirchen der Marktgemeinde Gratwein-Strazengel zu beachten bzw. freizuhalten.



§5. GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES

(1) Ziele:

- (1.1) Für Fußgänger muss die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch die Marktgemeinde erhöht werden.
- (1.2) Bei allen Gestaltungs-, Ordnungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und insbesondere bei Verkehrsflächen ist die ungehinderte und hochwertige Fuß- und Fahrraddurchquerbarkeit als wesentlicher und maßgebender Faktor zu berücksichtigen.
- (1.3) Ausreichend dimensionierte und flexibel benützbare Flächen für das gesicherte Abstellen aller Arten von Fahrrädern inkl. Lastenrädern sind im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen im Zentrumsbereich herzustellen.
- (1.4) Bei der Aufschließung von neuen Baugebieten ist auf regelmäßig aufzufindende Sitzmöglichkeiten bzw. Begegnungsbereichen (sowie notwendige Infrastruktur wie z. B. Mistkübel etc.) zu achten. Zwischen betreutem Wohnen oder Pflegeheimen in Richtung Versorgungseinrichtungen und anderer Zentren sind in regelmäßigen Abständen (in Sichtweite 50 - 100 m) Sitzmöglichkeiten anzubieten.

§6. MOBILITÄT

(1) GESTALTUNG DES RUHENDEN VERKEHRS

(1.1) Ziele:

- (1.1.1) Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind zu reduzieren und zu gestalten.
- (1.1.2) KFZ-Abstellplätze (Eigenbedarf und Besucher) sind ausschließlich auf eigenem Grund zu situieren.
- (1.1.3) Ab der Errichtung von acht Wohneinheiten je Bauvorhaben sind zumindest 80 % der vorgeschriebenen Stellplätze in Tiefgaragen oder KFZ-Abstellflächen im Gebäude (z.B. Hochgarage) integriert zu errichten.
- (1.1.4) Nicht überbaute Tiefgaragen müssen ein intensiv begrüntes Dach (mindestens 70cm Bodenaufbau über der Decke) erhalten, um einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils an Grüner Infrastruktur und Klimawandelanpassung zu leisten.

(1.2) Planungsvorgaben:

- (1.2.1) Im Bereich von privaten Hauszufahrten (Stellplätze und/oder Garagen) ist ein nicht eingefriedeter Vorplatz auf privatem Grund einzuhalten, um eine Verkehrsbehinderung durch stehende PKWs auf öffentlichem Gut zu verhindern. Hauszufahrten (mit Ausnahme im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft) dürfen nicht versiegelt werden, sie sind wahlweise als Betonspuren, wassergebundenen Kiesdecken oder ähnlichem wasserdurchlässigem Material auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (1.2.2) Je 4 oberirdischen Stellplätzen ist ein Laubbaum⁵ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

⁵ Siehe Baumliste im Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild



(2) GESTALTUNG FÜR SANFTE MOBILITÄT

(2.1) Ziele:

- (2.1.1) Forcierung zukunftsweisender Mobilitätsformen, insbesondere Qualitätsverbesserung für Fußgänger, E-Mobilität, MikroÖV und Radfahrer in den Baugebieten der Marktgemeinde.
- (2.1.2) Ab einer Anzahl von 8 Wohneinheiten sind als Ersatz für PKW-Stellplätze ein Angebot an ergänzenden, innovativen und individuellen Mobilitätsservices zu berücksichtigen, insbesondere sind Flächen für Zustellservices (Lieferboxen) und Carsharing mittels zivilrechtlicher Vereinbarungen, nachzuweisen.
- (2.1.3) Aufbauend auf dem Radverkehrskonzept der Marktgemeinde, sind bestehende und geplante Fuß- und/oder Radwegverbindungen im Flächenwidmungsplan und/oder Bebauungsplan ersichtlich zu machen und dürfen diese Flächen weder eingezäunt noch bebaut werden. Das Radverkehrskonzept ist durchgängig und ortsteilverbindend zu gestalten und umzusetzen.
- (2.1.4) Bevorzugung von Fuß- und Radverkehr abseits der Hauptstraßen, insbesondere Vermeidung von Gefahrenpunkten für Fußgänger und Radfahrer in Kreuzungsbereichen.
- (2.1.5) Gehsteige in neuen Baugebieten insbesondere in Aufschließungsgebieten müssen zur Erhöhung der Nutzerqualität eine Breite $\geq 2,00$ m aufweisen. Gehsteigkanten sind fahrbahnseitig abzuschrägen.
- (2.1.6) Neue Fuß und/oder Radwege im Freiland müssen eine Mindestbreite lt. RVS 03.02.13 - aufweisen und im verbauten Gebiet den Gegebenheiten angepasst werden.

(3) GESTALTUNG DES FLIESSENDEN VERKEHRS

(3.1) Ziele:

- (3.1.1) Der Ausbau der Erschließungswege hat kontinuierlich in Abhängigkeit zur Baulandentwicklung zu erfolgen und hat die Attraktivität sowie Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.
- (3.1.2) Die Ortskerne (siehe Karte Typologie) von Gratwein, Judendorf - Strazengel und Rein sind als Begegnungszonen in Abstimmung mit dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 auszubilden. Bei hierarchisch untergeordneten Straßen im ländlichen Bereich (z.B. privater Hofzufahrt) ist als Alternative zur Vollversiegelung ein Betonspurweg oder Rasengittersteine vorzuziehen.

(3.2) Planungsvorgaben:

- (3.2.1) Die Marktgemeinde Gratwein Strazengel hat für die Neuerrichtung und den Ausbau von Straßen folgende Breiten-Festlegungen getroffen:
 - (3.2.1.1) Straßenraumbreite in Gewerbe-, bzw. Industriegebieten: 14 m
 - (3.2.1.2) Straßenraumbreiten in Kern-, bzw. Wohngebieten: 7,50 m Straßenraumbreite sonstiger Straßen (Stichwege, ...) untergeordneter Bedeutung: 6 m



- (3.2.2) Neue Verkehrsflächen (öffentliche und/oder private Verkehrsflächen inkl. Stichwegen und innerer Erschließung von Baugebieten) müssen für Fahrradfahrer und Fußgänger (generationentauglich, behindertentauglich) ausgebildet werden und dürfen daher eine Längsneigung von 6 % nicht übersteigen. Hierfür sind als Nachweise ein Längsprofil und Querprofile vorzulegen. Auf Basis eines Verkehrsgutachtens ist eine Längsneigung bis maximal 10 % auf Verkehrsflächen zulässig, so fern durch den Verkehrsplaner der Nachweis erbracht wird, dass dadurch die Fußgängertauglichkeit nicht beeinträchtigt wird.
- (3.2.3) Stichwege, die länger als eine Bauplatztiefe (= 30 m) sind, sind mit einer Wendemöglichkeit lt. RVS auszustatten.
- (3.2.4) Für private Hauszufahrten - mit Ausnahme der Wege für Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetriebe - sind Ökobeläge statt Asphalt zu verwenden (Ausnahme: Grundwasserschongebiete).
- (3.2.5) Bei der Neuerrichtung von Straßen ist eine straßenraumbegleitende, geeignete Beschattung in Form von heimischen und klimaresilienten Laubbäumen vorzusehen.
- (3.2.6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§7. SONSTIGE QUALITÄTSKRITERIEN

(1) MISCHNUTZUNG

(1.1) Ziele:

- (1.1.1) Schaffung von nutzungs- und funktionsdurchmischten Ortskernen;
- (1.1.2) Verhinderung reiner „Schlaforte“.
- (1.1.3) Nutzungen müssen die Einhaltung der Planungsrichtwerte lt. ÖNORM S5021 gewährleisten.

(2) WOHNEN

(2.1) Ziele:

- (2.1.1) Die Wohnqualität soll erhöht werden.
- (2.1.2) Jede Wohneinheit muss einen Balkon und/oder eine private Freifläche mit einer Mindestfläche von 6 m² besitzen.

(3) MÜLLRÄUME

(3.1) Ziele:

- (3.1.1) Freistehende bauliche Anlagen, die zum Abstellen von Müll dienen (Müllräume) müssen eine formale Einheit mit dem Hauptgebäude bilden oder müssen derart ausgeführt werden, dass eine Einsehbarkeit vom Straßenraum nicht möglich ist.
- (3.1.2) Freistehende Müllräume müssen durch eine Bepflanzung oder Holz verkleidet werden.



§8. ANGESTREBTER GEBIETSCHARAKTER

- (1) Um den angestrebten Gebietscharakter unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen, der Bauungsweise, des Erschließungssystems und der Freiraumgestaltung wird das Gemeindegebiet in nachfolgende Typologien gegliedert.
- (2) Die genaue Abgrenzung der Typologien ist der Karte „zulässige Typologien“ zu entnehmen. Kleinhausgebiete sind aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt und sind sämtliche Baugebiete, die nicht der Typologie Zentrumsbereich, Dichtes Wohnen, Sonderfälle, Dorf, Gebiete für besondere Standortanforderungen ausgewiesen sind, der Typologie Kleinhausgebiet zuzuordnen.
- (3) Vertiefende **Ausführungen**, insbesondere Maßnahmen zu den Teilgebieten sind dem Sachbereichskonzept „Räumliches Leitbild“ zu entnehmen.

(3.1) TYPOLOGIE „ZENTRUMSBEREICH (ORTSZENTRUM)“⁶

Ausgewiesene Funktion Zentrum lt. rechtskräftigem Entwicklungsplan

(3.1.1) Ziele:

- (3.1.1.1) Stärkung des Ortskernes durch Erhöhung der Nutzungsvielfalt und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- (3.1.1.2) Gekuppelte und/oder geschlossene Bauungsweise
- (3.1.1.3) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bauungsgrad (BBG):	maximal	0,7
▪ Bodengebundene Versiegelung:	maximal	0,5
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,6

- (3.1.1.4) Wird im Bestand durch Zubauten der angestrebte maximale Grad der Bodenversiegelung bereits um mehr als 10% überschritten, gilt ein Verschlechterungsverbot. Kompensationen insbesondere durch Ökobeläge sind in diesem Fall zulässig.

⁶ Entspricht der Orts- und Stadtkern Zone I lt. ÖROK, Schriftenreihe 205



(3.2) TYPOLOGIE „DICHTES WOHNEN“ (inkl. erweiterter Ortskern)⁷

Lt. Festlegung in der Karte „zulässige Typologien“

Ausgewiesene Funktion „Wohnen“ im Entwicklungsplan

(3.2.1) Ziele:

- (3.2.1.1) Förderung einer bodensparenden Bauweise
- (3.2.1.2) Die maximal zulässige Bebauungsdichte ist $\geq 0,4$ festzulegen
- (3.2.1.3) Schaffung von leistbarem Wohnraum mit hoher Lebensqualität.
- (3.2.1.4) Der Blockrandbebauung ist zur Schaffung bodensparender Bauweisen, des Immissionsschutzes und Gestaltung geschlossener Freiräume der Vorrang vor freistehenden Einzelbauten zu geben.
- (3.2.1.5) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,5
▪ Bodengebundene Versiegelung:	maximal	0,5
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,7

(3.3) TYPOLOGIE „KLEINHAUSGEBIET“ Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einer maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,4

Homogene und/oder inhomogene Kleinhausstruktur, offene Bauweise:

(3.3.1) Ziele:

- (3.3.1.1) Schutz der hohen Wohnqualität.
- (3.3.1.2) Die maximal zulässige Bebauungsdichte ist kleiner 0,4 festzulegen.
- (3.3.1.3) Fortführung des Bauprinzips und des Gebietscharakters.
- (3.3.1.4) Erhalt bzw. Schaffung eines homogenen Straßen- und Ortsbildes.
- (3.3.1.5) Klimawandelangepasste Nutzung des Gemeindegebietes.
- (3.3.1.6) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,3
▪ Bodengebundene Versiegelung:	maximal	0,3
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,8

⁷ Entspricht der Orts- und Stadtkern Zone II lt. ÖROK, Schriftenreihe 205



(3.4) TYPOLOGIE „SONDERFÄLLE“

Einzelbauten mit besonderer Funktion wie Bauten im öffentlichen Interesse (Bildungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen), bzw. Baumasse (funktionell erforderliche, betrieblich genutzte Gebäude) in Gewerbe, Industrie und/oder Landwirtschaft.

(3.4.1) Ziele:

- (3.4.1.1) Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- (3.4.1.2) Klimawandelangepasste Planung mit Vorbildcharakter.
- (3.4.1.3) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bebauungsgrad (BBG):	nach Bedarf	
▪ Bodengebundene Versiegelung:	nach Bedarf	
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,8

(3.5) TYPOLOGIE 5 „DORF“

Mischnutzung mit u.a. ehemals oder noch aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstellen

(3.5.1) Ziele:

- (3.5.1.1) Erhalt des dörflichen und bäuerlichen Erscheinungsbildes.
- (3.5.1.2) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,6
▪ Bodengebundene Versiegelung:	maximal	0,6
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,6

(3.6) TYPOLOGIE „FREILAND“,

BAUEN IM FREILAND „LANDWIRTSCHAFT“ UND „NICHT-LANDWIRTSCHAFT“

ehemals oder noch aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen und sonstige Gebäude im Freiland.

(3.6.1) Ziele:

- (3.6.1.1) Erhalt der das Gebiet prägenden kleinteiligen Architektur
- (3.6.1.2) Klimawandelangepasste Nutzung des Gemeindegebietes.
- (3.6.1.3) Angestrebte Kennzahlen im Freiland (mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden):

▪ Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,3
▪ Bodengebundene Versiegelung:	maximal	0,3
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens	0,8



(3.7) TYPOLOGIE „Gebiete für besondere Standortanforderungen“

Unbebaute Flächen im urbanen Gebiet, für die im Interesse der Allgemeinheit eine bauliche Nutzung vorgesehen ist: überörtliche Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Sportanlagen und/oder besondere gewerbliche Nutzungen mit geringen Emissionen. (Siehe Symbol in der Karte „zulässige Typologien“) und die im Flächenwidmungsplan eine zweckgebundene Ausweisung als Vorbehaltsfläche erhalten

(3.7.1) Ziele:

- (3.7.1.1) Deckung eines Bedarfes im öffentlichen Interesse.
- (3.7.1.2) Hebung der Baukultur (Beachtung der baukulturellen Leitlinien des Bundes und des steirischen Zentralraums).
- (3.7.1.3) Schaffung von Arbeitsplätzen.
- (3.7.1.4) Angestrebte Kennzahlen:

▪ Bebauungsgrad (BBG):	nach Bedarf
▪ Bodengebundene Versiegelung:	nach Bedarf
▪ Grünflächenfaktor:	mindestens 0,8

(3.8) Übergangzone Mischnutzung Dichtes Wohnen und Kleinhausgebiet:

(3.8.1) Ziele:

- (3.8.1.1) Die Übergangszonen sollen einen „sanften Übergang“ zwischen „dichtem Wohnen“ und „Kleinhausgebiet“ und damit die Grundlage für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung schaffen.
- (3.8.1.2) Zur Sicherung und Stärkung der Ortskerne ist die Entwicklung von innen nach außen vorzunehmen.
- (3.8.1.3) Die angestrebten Innenentwicklung ist unter Beachtung des Gebietscharakters zu forcieren.
- (3.8.1.4) Mit der dadurch möglichen Nachverdichtung wird einer Außenentwicklung der Baugebiete entgegengewirkt.

(3.9) Grünraumgürtel

(3.9.1) Ziele:

- (3.9.1.1) Der Grünraumgürtel dient der Verbesserung des Kleinklimas, als Biotoptrittstein, der Retention von Fließgewässern und als Erholungs- und Sportfläche.
- (3.9.1.2) Im Grünraumgürtel ist eine Bautätigkeit nur für Schutzzwecke oder zur Errichtung von Sport und Freizeitanlagen, die der Bevölkerung zur Erholung dienen, zulässig



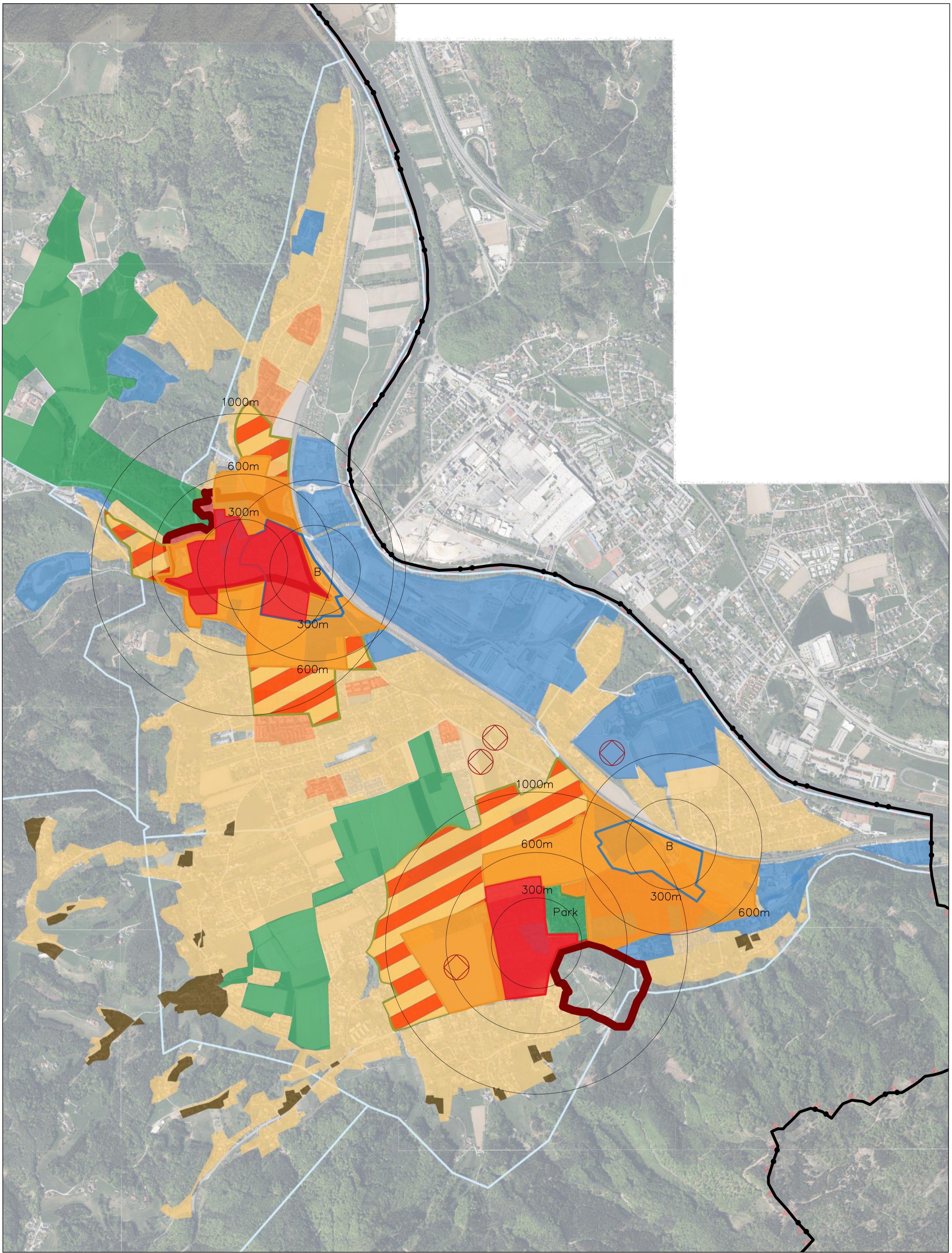
§9. KARTEN MIT VERORDNUNGSCHARAKTER

1. Zulässige Typologien







AUFLAGE

A1.1a Zulässige Typologien

AUFLAGE



TYOLOGIE SOLL - LEGENDE

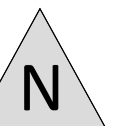
-  Gebiete für besondere Standortanforderungen
-  Grünraumgürtel
-  Zentrumsbereich (Ortszentrum)
-  Dichtes Wohnen Potential (inkl. erweiterter Ortskern)
-  Bahnhof- Dichtes Wohnen Potential
-  Übergangszone Mischung Dichtes Wohnen -Kleinhausgebiet

-  Kleinhausgebiet
-  Dichtes Wohnen
-  Dorfgebiet
-  Sonderfälle
-  Ortsbildschutz
-  Freiland

RÄUMLICHES LEITBILD MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL

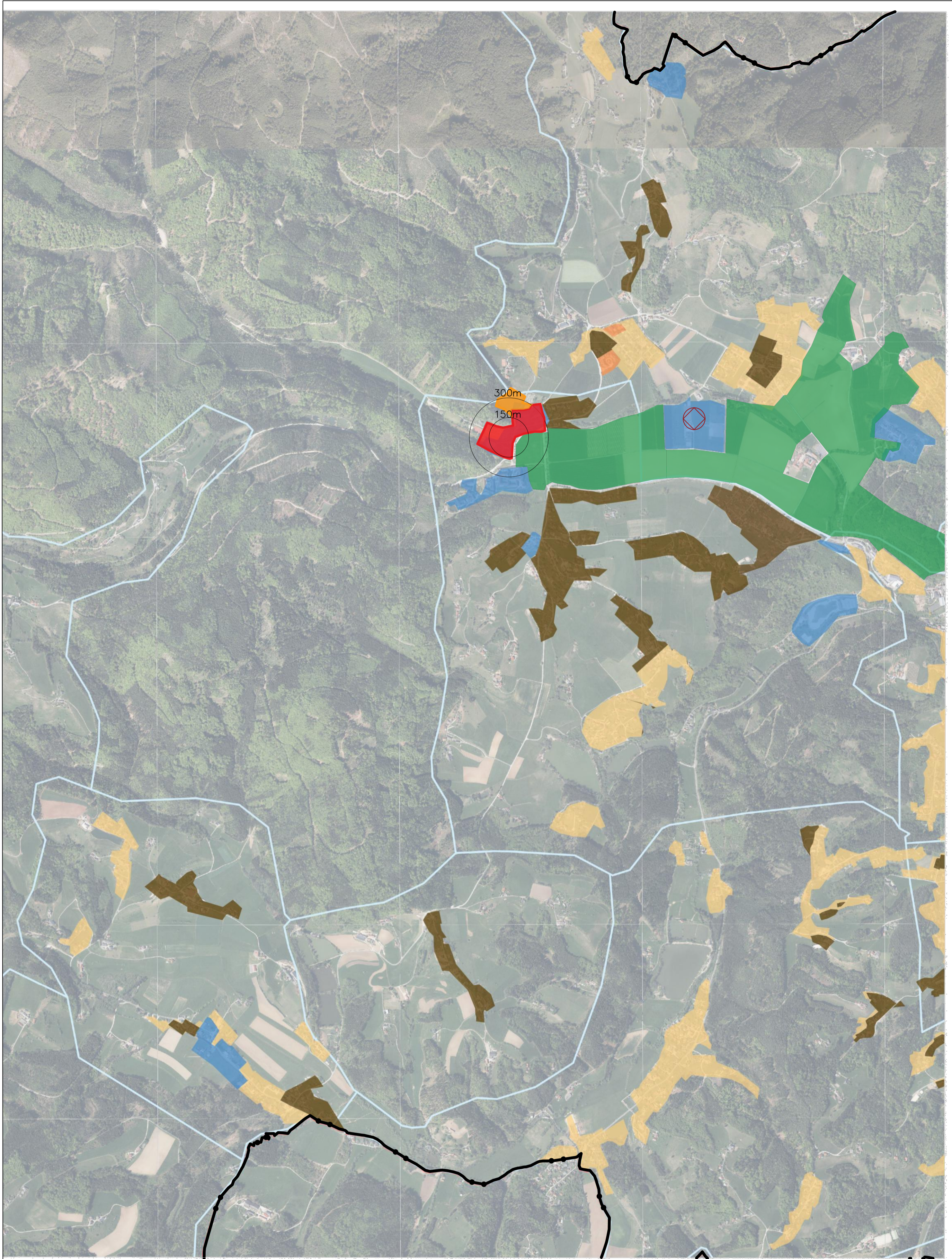
A1.1a Zulässige Typologien maßstabslos

GZ: HC48_RLB_Dachformen
Plandatum: 14.12.2023









A1.1b Zulässige Typologien

AUFLAGE



TYPOLOGIE SOLL - LEGENDE

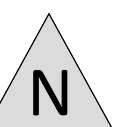
-  Gebiete für besondere Standortanforderungen
-  Grünraumgürtel
-  Zentrumsbereich (Ortszentrum)
-  Dichtes Wohnen Potential (inkl. erweiterter Ortskern)
-  Bahnhof- Dichtes Wohnen Potential
-  Übergangszone Mischung Dichtes Wohnen - Kleinhausgebiet

-  Kleinhausgebiet
-  Dichtes Wohnen
-  Dorfgemeinschaft
-  Sonderfälle
-  Ortsbildschutz
-  Freiland

RÄUMLICHES LEITBILD
MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL

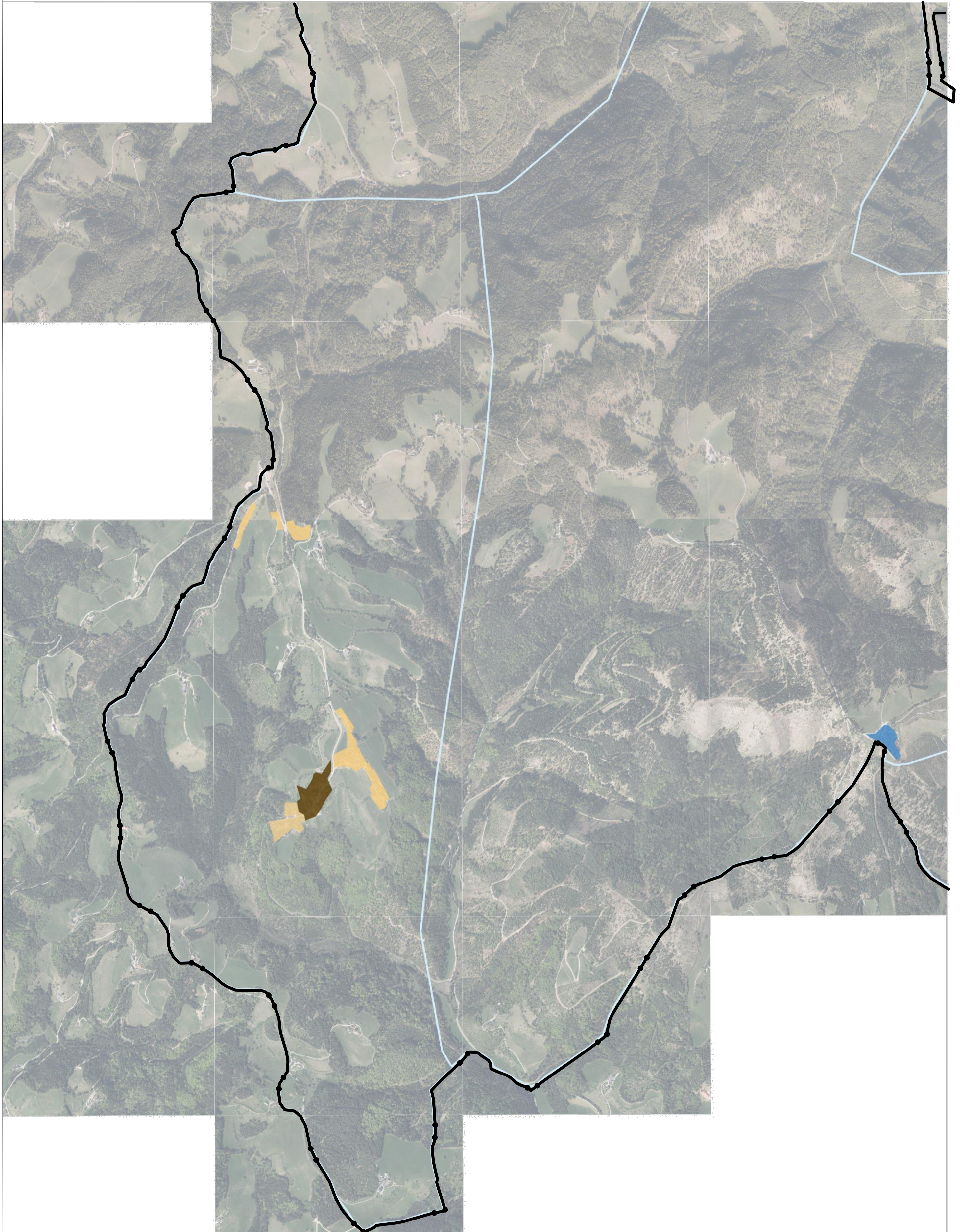
A1.1b Zulässige Typologien maßstabslos

GZ: HC48_RLB_Dachformen
Plandatum: 14.12.2023









A1.1c Zulässige Typologien

AUFLAGE



TYOLOGIE SOLL - LEGENDE

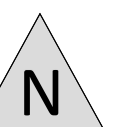
-  Gebiete für besondere Standortanforderungen
-  Grünraumgürtel
-  Zentrumsbereich (Ortszentrum)
-  Dichtes Wohnen Potential (inkl. erweiterter Ortskern)
-  Bahnhof- Dichtes Wohnen Potential
-  Übergangszone Mischnutzung Dichtes Wohnen - Kleinhausgebiet

-  Kleinhausgebiet
-  Dichtes Wohnen
-  Dorfgebiet
-  Sonderfälle
-  Ortsbildschutz
-  Freiland

RÄUMLICHES LEITBILD MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL

A1.1c Zulässige Typologien maßstabslos

GZ: HC48_RLB_Dachformen
Plandatum: 14.12.2023

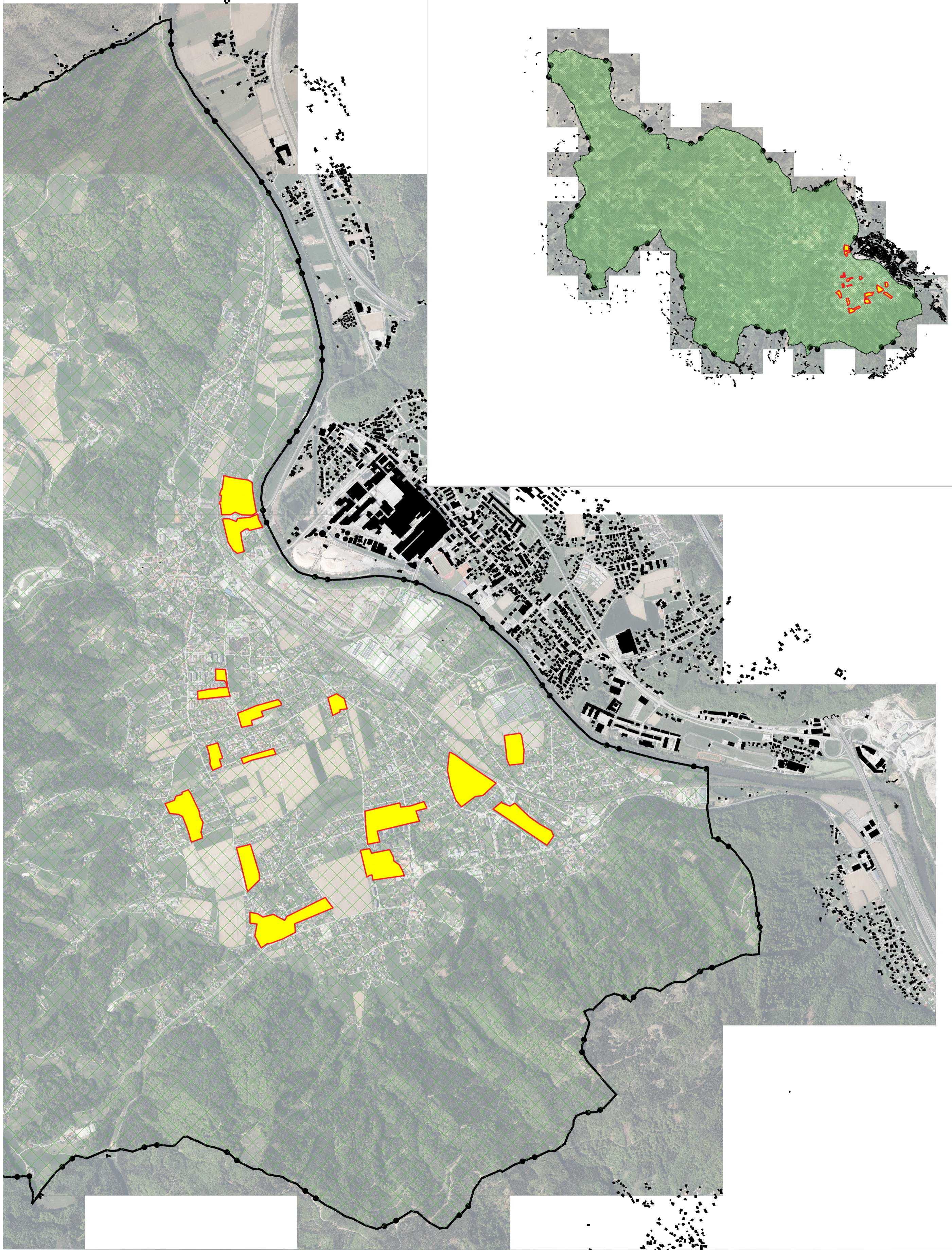


1. Zulässige Dachformen

AUFLAGE

A1.2a Zulässige Dachformen

AUFLAGE



DACHFORMEN SOLL - LEGENDE



Flachdach, Pultdach

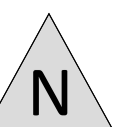


Satteldach (Ausnahme siehe "Sonderfälle" in "Zulässige Typologien" A1.1a, A1.1b und A 1.1c)

RÄUMLICHES LEITBILD
MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL

A1.2a Zulässige Dachformen maßstabslos

GZ: HC48_RLB_Dachformen
Plandatum: 14.12.2023





§10. AUSNAHMEBESTIMMUNGEN

(1) Ausnahmen hinsichtlich des Erfordernisses der Errichtung von Hoch- oder Tiefgaragen:

(1.1) Zur Schaffung von behindertengerechten Parkplätzen.

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Situierung und Ausrichtung von Gebäuden

(2.1) Zur Komplettierung von Ensembles kann auf Basis eines Ortsbildgutachtens oder eines Gutachtens des Gestaltungsbeirates unter Beachtung der Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. Baugesetz eine zu den Vorgaben des Räumliches Leitbildes abweichende Situierung und/oder Ausrichtung von Gebäuden bewilligt werden.

§11. RECHTSKRAFT

(1) Das Räumliche Leitbild ist vor seiner Kundmachung von der Aufsichtsbehörde, zu prüfen und von der Stmk. Landesregierung zu genehmigen. Mit dem auf die Kundmachungsfrist des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde folgenden Tag tritt das Räumliche Leitbild in Kraft.

Gratwein-Sträßengel, am

GZ: HC48_2.01, 14.12.2023 (Version 07.12.2023)

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin
Doris Dirnberger:

