

Marktgemeinde Laßnitzhöhe



Räumliches Leitbild zum Örtlichen Entwicklungskonzept 5.0

AUFLAGEENTWURF

Projekt-Nr. 2021/56
Juni 2025



**MALEK
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST
Raumordnungs GmbH
Körösistraße 17
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Präambel.....	4
1. Verordnungswortlaut.....	5
§1 Rechtsgrundlagen, Umfang und Inhalt	5
§2 Verfasser und Plangrundlage	5
§3 Geltungsbereich	5
§4 Allgemeine Festlegungen	6
§5 Spezifische Festlegungen – Zonenteilung	3
§6 Inkrafttreten	6
2. Erläuterungsbericht	7
2.1. Intention und Ziele	7
2.2. Zu §3 Geltungsbereich	8
2.3. Zu §4 Allgemeine Festlegungen	10
2.4. Zu §5 Spezifische Festlegungen.....	19
2.5. Zu §5 Zonenteilung.....	21
2.6. Strategische Umweltprüfung	58
2.7. Verfahren	59
3. Anhang	60
– Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 - Räumlichen Leitbild - Zonenplan	

Verfahrensablauf

Auflagebeschluss	24.06.2025
Auflagefrist	07.08.2025 – 02.10.2025
Gemeinderatsbeschluss	
Genehmigungsvorlage	
Bescheid	
Kundmachung / Rechtskraft	

Einleitung / Präambel

Gemäß §22 (7) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) kann die Gemeinde – 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 (Bauland, Verkehrsflächen, Freiland) insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung festzulegen.

Das vorrangige Ziel des Räumlichen Leitbildes ist die Bewahrung und positive Weiterentwicklung des für die Marktgemeinde Laßnitzhöhe jeweils typischen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. des jeweils prägenden Gebietscharakters.

Die Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 und den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung der Region Steirischer Zentralraum (REPRO 2016). Ferner erfolgt eine Einbeziehung der Entwicklungsziele des 5. Örtlichen Entwicklungskonzeptes, der unterschiedlichen Fachbereiche und den aktuellen siedlungspolitischen und wirtschaftlichen Anforderungen der Marktgemeinde Laßnitzhöhe. Die Erstellung des Räumlichen Leitbildes erfolgt auf Grundlage einer Bestandsaufnahme, unter Berücksichtigung der bisher geltenden Bebauungsrichtlinien sowie der Zonierung des Baulandes und auf Basis der im Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan verankerten Zielsetzungen.

Das Räumliche Leitbild wird für das gesamte Gemeindegebiet erlassen und soll die bislang gültigen Bebauungsrichtlinien ersetzen. Es beinhaltet einerseits allgemeine Festlegungen, die für das gesamte Gemeindegebiet und andererseits spezifische Festlegungen, die für bestimmte Ortsteile/Siedlungsbereiche gelten.

Die Festlegungen dienen grundsätzlich für eine homogene Weiterentwicklung des Gemeindegebietes und bilden auch eine wesentliche Grundlage für künftige Bebauungspläne. Ziel des Räumlichen Leitbildes ist primär die Sicherstellung der Lebensqualität unter Berücksichtigung der gebauten Umwelt. Dabei sollen vor allem die ortstypischen und qualitätsvollen Räume und Strukturen bewahrt werden. Für Bau-/Konsenswerber stellt das Räumliche Leitbild eine von der Gemeinde verordnete Handlungsanleitung für künftige Bauvorhaben dar und kann durch die entsprechenden Festlegungen von vornherein eine Gleichbehandlung sichergestellt werden.

Das vorliegende Räumliche Leitbild ist eine Verordnung als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0, das vom Gemeinderat auf Grundlage des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 165/2024 erlassen wird.

1. Verordnungswortlaut

§1 Rechtsgrundlagen, Umfang und Inhalt

- (1) Der Gemeinderat der Marktgemeinde Laßnitzhöhe hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Entwurf des Räumlichen Leitbildes gemäß §22 (7) iVm §24 (1) StROG 2010 idF LGBI 165/2024, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0, beschlossen.
- (2) Die Auflage des Entwurfs erfolgt in der Zeit von 07.08.2025 bis 02.10.2025.
- (3) Das Räumliche Leitbild besteht aus dem Verordnungswortlaut und der angehängten zeichnerischen Darstellung (Ergänzungsplan Räumliches Leitbild - Zonenplan) im Maßstab 1:10.000, Projekt Nr. 2021/56 (Stand Juni 2025).

Der Erläuterungsbericht dient der Begründung und stellt einen ergänzenden Bestandteil ohne Verordnungscharakter dar.

§2 Verfasser und Plangrundlage

- (1) Das Räumliche Leitbild wurde vom Büro Malek Herbst Raumordnungs GmbH, Körösisstraße 17, 8010 Graz, zu Projekt-Nr. 2021/56 vom Juni 2025, erstellt.
- (2) Die zeichnerische Darstellung, im Maßstab 1:10.000, basiert auf den entzerrten Orthofotos (Stand: Juli 2024) und der digitalen Katastralmappe, zur Verfügung gestellt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, mit Stand vom Oktober 2024, sowie dem Örtlichen Entwicklungsplan (ÖEP) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0.

§3 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die „Allgemeinen Festlegungen“ im nachfolgenden §4 gelten für alle Nutzungsarten (Bauland, Freiland, Verkehrsflächen) im gesamten Gemeindegebiet.
- (3) Die „Spezifischen Festlegungen“ im nachfolgenden §5 gelten, wenn in der jeweiligen Zone nicht anders definiert, für alle Nutzungsarten (Bauland, Freiland, Verkehrsflächen) in der entsprechenden Zone gemäß Zonenplan.
- (4) Die Konkretisierung der Abgrenzung zwischen zwei aneinandergrenzende Zonen ist zulässig. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30-40 m) zulässig, sofern die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien (z.B. Straßen, Gewässer) folgt.

- (5) Die „Allgemeinen Festlegungen“ gemäß §4 und die „Spezifischen Festlegungen“ der jeweiligen Zone gemäß §5 gelten für sämtliche Neubauten im Gemeindegebiet.¹
- (6) Das Räumliche Leitbild gilt nicht:
 - a) für Bereiche, für die bereits rechtswirksame Bebauungspläne, Bebauungsrichtlinien eines Auffüllungsgebietes oder Kleingartenanlagen bestehen²
 - b) für kommunale/öffentliche Bauten
 - c) für Baugebiete der Kategorie Kurgebiet
- (7) Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fortzuführen und eine entsprechende Ergänzung des Geltungsbereiches der jeweils betroffenen Zone des Räumlichen Leitbildes mit zu beschließen. Für Erweiterungen des Baulandes gelten die allgemeinen Festlegungen und spezifischen Festlegungen der für den Änderungsbereich definierten Zone bzw. der angrenzenden, relevanten Zone gleichermaßen.

§4 Allgemeine Festlegungen

- (1) Bebauung, bauliche Anlagen
 - a) Die zulässigen Bebauungsweisen sind in den jeweiligen Zonen im nachfolgenden §5 festgelegt.
 - b) In Hanglage sind Hauptgebäude (Längsseite bzw. Hauptfirstrichtung) hangparallel zu errichten. Im Anlassfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die bestehende Bebauung im Umkreis von 100 m eine überwiegend andere Orientierung aufweist und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
 - c) Hauptgebäude in Hanglage sind in den Hang zu bauen, nicht vor den Hang.
- (2) Dachlandschaft
 - a) Die zulässigen Dachformen sind in der jeweiligen Zone im nachfolgenden §5 festgelegt.
 - b) Geneigte Dächer (ab 11° Dachneigung) sind mit kleinteiligen Formaten in den Farben Rot, Braun oder Grau zu decken.
 - c) Bewilligungspflichtige Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 11° Dachneigung) sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen,

¹ Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen (vgl. Ausführungen unter Punkt 2.2 im Erläuterungsbericht).

² Im Fall von Änderungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien von Auffüllungsgebieten oder Kleingartenanlagen ist auf die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes abzustellen

Balkonüberdachungen, Vordächer und Glasdachkonstruktionen sowie jene Dachflächen, die mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen bestückt sind.

- d) Dachgauben und Zwerchhäuser sind als Sattel-, Walm- oder Schleppdächer auszuführen.
- e) Glänzende/reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- f) Solar- und Photovoltaik-Aufdachanlagen sind bei geneigten Dächern ausschließlich in die Dachflächen zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- g) Bei Flachdächern mit Attika dürfen die Aufständereien von Solar- und Photovoltaikanlagen die Attikaoberkante nicht überragen.

(3) Verkehrerschließung, Abstellplätze

- a) Die Breite der Straßengrundstücke für Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0 m zu betragen. Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- b) Stichstraßen müssen eine ausreichende Umkehrmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge (Mindestradius 6 m) aufweisen. Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen sowie Stichstraßen zu max. zwei Bauplätzen mit max. vier Wohneinheiten.
- c) Die erforderlichen PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit sind in den jeweiligen Zonen im nachfolgenden §5 festgelegt.

Für jene Bereiche, die sich außerhalb der festgelegten Zonen befinden, sind pro Wohneinheit mindestens zwei PKW-Abstellplätze zu errichten.

- d) Als Stellplatzbefestigungen für Kfz-Abstellflächen (im Freien) des Flächentyps F1 und F2 gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 sind Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- e) Entlang von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr ist vor den Toranlagen/Garagen ein mindestens 5 m tiefer, unabgefriedeter Vorplatz vorzusehen.

(4) Einfriedungen und lebende Zäune

- a) Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- b) Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Innerhalb von Hochwasserüberflutungsbereichen sind diese unzulässig, wenn sie ein Abflusshindernis darstellen.
- c) Schallschutzwände entlang von Landesstraßen sowie bei nachweislicher Erforderlichkeit mittels lärmtechnischen Gutachtens. Diese sind mindestens 1,5 m rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu situieren und davor, mit heimischen und standortgerechten Hecken oder Sträuchern, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- d) Lebende Zäune müssen mindestens 0,80 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.
- e) Die Baubehörde kann mit positiver Beurteilung eines Ortsbilsachverständigen oder im Zuge von Bebauungsplanungen Ausnahmen in folgenden Ausnahmefällen bewilligen, wenn diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden, erforderlichenfalls unter Auflagen:
 - für Gewerbe- und Industriegebietsflächen
 - für landwirtschaftliche Nutzungen
 - nachweislich begründeten versicherungs- bzw. sicherheitstechnischen Anforderungen

Vom Ortsbilsachverständigen bzw. im Zuge der Bebauungsplanung hat die Beurteilung insbesondere den Gebietscharakter, die Sensibilität des Bauplatzes und die Materialwahl zu berücksichtigen.

(5) Freiräume, Bepflanzungen

- a) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- b) Bei der Errichtung von Kfz-Abstellplätzen im Freien bzw. überdachten Kfz-Abstellplätzen ist pro 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.
- d) Bäume, Sträucher und lebende Zäune sind derart zu pflanzen, dass diese am eigenen Grundstück zu pflegen sind und nicht auf benachbarte Grundstücke reichen.

(6) Geländeveränderungen, Stützbauwerke¹

- a) Jedenfalls zulässig sind erforderliche Geländeveränderungen für Hochwasserschutzmaßnahmen.
- b) Anschüttungen sind in den Randbereichen geböscht auszuführen und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.
- c) Stützmauern und Steinschichtungen sind dauerhaft zu begrünen.

¹ Zulässige Geländeveränderungen werden nicht konkret verordnet, finden sich in den Erläuterungen unter Punkt 2.3.6 jedoch Zielformulierungen seitens der Gemeinde

§5 Spezifische Festlegungen – Zonenteilung

(1) Zone 1 – Zentrum

Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach (ab 11° Dachneigung): max. 3G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 4G (bei max. Geschoßausnutzung von 4 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von talseitig ebenerdigen Kellergeschoßen/ Untergeschoßen zulässig

Dachformen:

- Hauptgebäude: Sattel-, Walm-, Mansard- und Flachdach
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden¹
- und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad² für unbebaute Grundstücke³:

max. 75%

PKW-Abstellplätze:

- pro Wohneinheit sind mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten

¹ gemäß §4 Z47 Stmk. BauG idgF

² Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

³ Für bebaute Grundstücke ist der jeweilige Versiegelungsgrad als Zielsetzung der Gemeinde zu sehen. Entsprechende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen unter Punkt 2.4.4 sowie zu den jeweiligen Zonen.

(2) Zone 2 – zentraler Bereich Hauptstraße

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen und Nebengebäude

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach: max. 2G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 2 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 3G (bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/ Untergeschoß zulässig

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°, Mansarddach. Zusätzlich ist bei Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten eine Flachdachausführung zulässig.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden¹ und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad² für unbebaute Grundstücke³: max. 65%

PKW-Abstellplätze:

- pro Wohneinheit sind mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten

(3) Zone 3 – zentraler Bereich Autal

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen, Nebengebäude und bei baulichen Anlagen in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach: max. 2G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 2 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 3G (bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/ Untergeschoß zulässig

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Zusätzlich ist bei Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten und für bauliche Anlagen auf Industrie- und Gewerbegebietsflächen eine Flachdachausführung zulässig.
- Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen verhindert wird. Die Zulässigkeit ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbildsachverständigen nachzuweisen, wobei diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen. Der Ortsbildsachverständige hat in seiner Beurteilung neben der Höhenentwicklung insbesondere den Gebiets- und Landschaftscharakter, die Fernwirkung, die Sensibilität des Bauplatzes, die Lage zum Straßenraum, die Einsehbarkeit und die Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu berücksichtigen.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden¹ und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad² für unbebaute Grundstücke³: max. 65%

PKW-Abstellplätze:

- pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze zu errichten

(4) Zone 4 – dezentrale Bereiche / Randbereiche

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen, Nebengebäude und bei Gebäuden in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet

Geschoßanzahl:

- max. 2G (max. Kniestockhöhe: 0,5 m bei max. Geschoßausnutzung) – bei max. Geschoßausnutzung sind bei Ausbau des Dachgeschoßes keine Dachgauben, Zwerchhäuser und eingeschnittenen Dachterrassen zulässig
- max. 1G + ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m), wenn Kellergeschoße/ Untergeschoße talseitig ebenerdig ausgeführt werden

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Zusätzlich ist bei Gebäuden in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine Flachdachausführung zulässig.
- Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen verhindert wird. Die Zulässigkeit ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbilsachverständigen nachzuweisen, wobei diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen. Der Ortsbilsachverständige hat in seiner Beurteilung neben der Höhenentwicklung insbesondere den Gebiets- und Landschaftscharakter, die Fernwirkung, die Sensibilität des Bauplatzes, die Lage zum Straßenraum, die Einsehbarkeit und die Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu berücksichtigen.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden¹ und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad² für unbebaute Grundstücke³: max. 50%

PKW-Abstellplätze:

- pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze zu errichten

§6 Inkrafttreten

Das Räumliche Leitbild als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 der Marktgemeinde Laßnitzhöhe tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Laßnitzhöhe, Juni 2025

Für den Gemeinderat
Bgm. Bernhard Liebmann

2. Erläuterungsbericht

2.1. Intention und Ziele

Das vorrangige Ziel des Räumlichen Leitbildes ist die Bewahrung und positive Weiterentwicklung des für die Marktgemeinde Laßnitzhöhe typischen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. des jeweils prägenden Gebietscharakters. Die praktischen Erfahrungen der letzten Jahre haben vor allem im Zuge von Bauverfahren, aber auch im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen gezeigt, dass immer wieder Projekte und Bauvorhaben vorgelegt werden, die diesen Zielen nicht entsprechen. Dies trifft insbesondere auf Bauvorhaben zu, die nicht im Einklang mit dem Raum im Nahebereich des Planungsareals stehen. Ferner erfolgen teils allgemeine Festlegungen, die aus Sicht der Marktgemeinde Laßnitzhöhe selbstverständlich und in jedem Bauverfahren Berücksichtigung finden sollten.

Für die Gemeinde bzw. die Verhandlungsleiter sowie die bautechnischen Sachverständigen wird es zunehmend problematisch, hier gegenzusteuern und mit Sachverstand zu argumentieren, zumal bisher eine umfassende schriftliche Grundlage hierfür fehlt. Der bloße Verweis auf §43 (4) Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG), demgemäß *das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird*, reicht vielen Bauwerbern als Argumentation nicht mehr aus. Das Räumliche Leitbild nimmt sich dieser dargestellten Problematik nunmehr an, da es nicht im Sinn und Interesse der Gemeinde liegt, zukünftig bei nahezu jedem Bauverfahren einen Ortsbildsachverständigen beizuziehen.

Das bedeutet jedoch nicht, dass das Räumliche Leitbild den §43 (4) Stmk. BauG ersetzt. Es hat jedenfalls auch eine entsprechende Beurteilung im Rahmen eines Bauverfahrens zu erfolgen und wird, wenn tatsächlich ein Bedarf besteht, auch ein externer Sachverständiger beigezogen. Die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes stellen grundsätzlich einen Maximalinhalt dar. Demzufolge sind die Festlegungen der Zone 3 (vgl. §5 (3)) eher großzügig gefasst, beispielsweise wird die Geschoßanzahl mit maximal 2 Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß bei geneigten Dächern bzw. mit 3 Vollgeschoßen bei Flachdächern festgelegt. Das bedeutet jedoch nicht, dass aufgrund der Festlegung im Räumlichen Leitbild in dieser Zone überall diese Geschoßigkeit jedenfalls zulässig ist. Es gibt Bereiche, in denen diese Geschoßigkeit nicht unbedingt ortstypisch ist und hat deshalb im Rahmen des Bauverfahrens letztendlich eine entsprechende Beurteilung nach §43 (4) Stmk. BauG zu erfolgen.

Das vorliegende Räumliche Leitbild definiert auf Grundlage der bestehenden Siedlungsmorphologie Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Siedlungsgebiete und dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen und Bauansuchen. Es soll somit einerseits als Hilfestellung für die Verwaltung

der Gemeinde dienen aber vor allem eine verordnete Grundlage für die Bauwerber und Planverfasser sein, denen auch entsprechende Informationen und Bauberatungen geboten werden sollen. Bei fehlender Berücksichtigung durch diese erfolgen entsprechende Vorgaben durch die bautechnischen Sachverständigen sowie letztendlich durch die Baubehörde.

Das Räumliche Leitbild ist ein integrierter Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 der Marktgemeinde Laßnitzhöhe und bildet einen generellen Rahmen einerseits zur Erhaltung und andererseits zur planmäßigen Weiterentwicklung des Gemeindegebietes, vor allem unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts und Landschaftsbildes.

Die primären Aufgaben des Räumlichen Leitbildes sind die Sicherstellung der Lebensqualität sowie die vorausschauende Planung und Gestaltung bebaubarer Bereiche in der Gemeinde unter Berücksichtigung der bestehenden Funktionen und Strukturen. Die wesentlichen Ziele sind:

- Die Erhaltung des historisch bedeutsamen Baubestandes und des Charakters des jeweiligen Ortes bzw. Siedlungsbereiches.
- Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes durch Regelung wesentlicher Elemente für Neubauten, wobei diese auch als Zielsetzungen für Zu- und Umbauten zu sehen sind.
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes, der Hygiene und der Verkehrssicherheit.
- Betrachtung und Aufwertung des Raumes über die zu bebauende Grundfläche hinaus.

2.2. Zu §3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet. Die Festlegungen des §4 (Allgemeine Festlegungen) betreffen sämtliche Nutzungsarten (Bauland, Verkehrsflächen und Freiland) und sind dementsprechend auch in allen Baugebieten, Sondernutzungen im Freiland, auf Verkehrsflächen wie auch im Freiland zu berücksichtigen. Zusätzlich sind die spezifischen Festlegungen gemäß §5 in den festgelegten Zonen gemäß Zonenplan, ebenfalls für alle Nutzungsarten, zu beachten, sofern in der jeweiligen Zone nicht explizite Ausnahmen definiert wurden. Somit sind die Spezifischen Festlegungen für Bereiche, die im Zonenplan außerhalb der festgelegten Zonen liegen, nicht verbindlich anzuwenden.

Teilweise erfolgt die Abgrenzung zwischen zwei aneinandergrenzenden Zonen nicht an klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie z. B. Straßen oder Gewässer. In diesem Fall hat die Baubehörde im Rahmen von Bauverfahren einen Interpretationsspielraum bis zu einer Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 30-40 m).

Wie bereits oben angeführt, gilt das Räumliche Leitbild grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet, wobei die „Allgemeinen Festlegungen“ gemäß §4 und die „Spezifischen Festlegungen“

der jeweiligen Zone gemäß §5 jedenfalls für sämtliche Neubauten, unabhängig von der Nutzungsart bzw. dem Baugebiet, außer wenn in der jeweiligen Zone entsprechende Ausnahmen definiert wurden, anzuwenden sind.

Zielsetzung: Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen und sollen, wo immer möglich, auch Anwendung finden. Die Festlegungen generell auch für Zubauten zu verordnen, könnte aber in Ausnahmefällen jedenfalls zu Problemen führen, vor allem, wenn bereits die Bestandsobjekte dem Räumlichen Leitbild widersprechen.

Das Räumliche Leitbild bildet neben den Vorgaben für Bauvorhaben grundsätzlich auch die Grundlage für Bebauungspläne, entsprechend dem §22 (7) StROG 2010. Für rechtswirksame Bebauungspläne gilt das Räumliche Leitbild grundsätzlich nicht. Im Falle einer Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen sind die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes jedoch auch zu berücksichtigen. Somit kann mithilfe des Räumlichen Leitbildes ein Rahmen geschaffen werden, der das grundsätzliche, siedlungspolitische Interesse und den Gestaltungswillen der Gemeinde vorgibt.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln und im Sinne einer Verfahrenserleichterung für eine rasche Bebauung gilt das Räumliche Leitbild auch nicht für kommunale/öffentliche Bauten wie beispielsweise Schule, Kindergarten oder Gemeindeamt. Die Gemeinde hat ohnedies die Intention, dass sich kommunale Bauten einerseits in das bestehende Straßen-, Orts und Landschaftsbild einfügen und andererseits die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einhalten.

Für ausgewiesene Kurgebiete, welche alle mit dem Erfordernis einer Bebauungsplanung ausgewiesen sind, sind die Festlegungen grundsätzlich auf Basis der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes, aber insbesondere unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen (z.B. klinischer Betrieb) im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisieren. Wie die bestehenden Kur- und Klinikbetriebe (alle in ausgewiesenen Kurgebieten ohne Bebauungsplanung) zeigen, sind durch die speziellen Anforderungen, sowohl an die baulichen Objekte, als auch an die Verkehrs- und Erschließungssituation und die Freiraumgestaltung, andere Beurteilungskriterien und Maßstäbe anzusetzen. Somit können die sehr allgemein gehaltenen Vorgaben der einzelnen Zonen nicht als verbindliche Bebauungsgrundlage angenommen werden. Auch können im Räumlichen Leitbild keine 'generellen Festlegungen für Kurgebiete' vorgenommen werden, da diese nur im Einzelfall (Zweck, Projekt und Lage) beurteilt werden können. Da diese Kurgebiete ausschließlich in funktionsüberlagerten Entwicklungsgebieten liegen, wo auch Wohnbaugebiete ausgewiesen werden können, werden diese Bereiche trotzdem entsprechend der jeweiligen Zone im Zonenplan ausgewiesen.

Ferner gilt das Räumliche Leitbild auch nicht für rechtswirksame Auffüllungsgebiete sowie Kleingartenanlagen, da in diesen Gebieten, die im Flächenwidmungsplan als entsprechende Sondernutzungen im Freiland ausgewiesen sind, eigene Bestimmungen und Bebauungsgrundlagen verordnet wurden.

Im Falle einer Erweiterung von Gebieten mit baulicher Entwicklung bzw. Örtlichen Vorrang-/Eignungszonen im Rahmen einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die betroffene Zone ebenfalls entsprechend zu erweitern und sind die Festlegungen somit fortzuführen. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Änderungsverfahrens mit zu beschließen.

Bei Baulandneuausweisungen gelten die festgelegten Bestimmungen der betroffenen Zone. Die Abgrenzungen der Zonen erfolgen entlang der festgelegten Entwicklungsgrenzen im Örtlichen Entwicklungsplan. Im Falle der Überschreitung einer relativen Entwicklungsgrenze im Rahmen einer Baulandneuausweisung im Flächenwidmungsplan gelten die entsprechenden Festlegungen der angrenzenden, relevanten Zone.

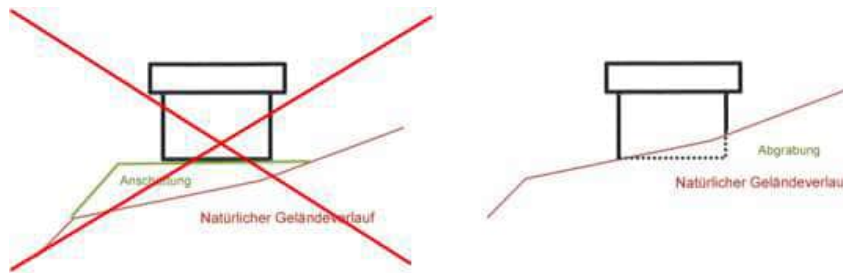
2.3. Zu §4 Allgemeine Festlegungen

2.3.1. zu Bebauung, bauliche Anlagen

Die zulässigen Bebauungsweisen für Haupt- sowie Nebengebäude sind in der jeweiligen Zone des §5 festgelegt. Damit kann die jeweilige Ortsüblichkeit berücksichtigt werden. Für jene Bereiche, die außerhalb der festgelegten Zonen liegen, werden keine konkreten Bebauungsweisen festgelegt. Im Anlassfall sollen sich Bauvorhaben selbstverständlich am Gebietscharakter und allenfalls vorhandenen Bestandsbebauungen orientieren und hat im Anlassfall eine entsprechende Beurteilung zu erfolgen.

In den zahlreichen vorhandenen Hangbereichen sollen die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude grundsätzlich hangparallel errichtet werden, um ein Vordringen in den Landschaftsraum, eine Überhöhung der Gebäude und die Geländeänderungen bestmöglich hintanzuhalten. Ausgenommen davon sind Bereiche, in denen die bestehende Bebauung, in einem Umkreis von 100 m, eine überwiegend andere Orientierung aufweist und somit, im Sinne des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes, eine Fortführung des Bestandes erreicht werden kann. Der Umkreis von 100 m ergibt sich aus der Tatsache, dass Gebäude bis zu diesem Abstand im Allgemeinen in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und das gegenständliche Gebiet somit als visuelle Einheit betrachtet werden kann.

Dahingehend sind Hauptgebäude in Hanglage auch in den Hang und nicht vor den Hang zu bauen. Großflächige Geländeänderungen durch Anschüttungen können zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Daher sollen Geländeanpassungen vorwiegend durch hangseitige Abgrabungen und nicht durch talseitige Anschüttungen erfolgen. Diesbezüglich wird auch auf die weiteren Festlegungen zu den Geländeänderungen des §4 (6) verwiesen.



„bauen in den Hang“ (skizzenhafte Darstellung)

2.3.2. zu Dachlandschaft

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Haupt- sowie Nebengebäude und Schutzdächer sind in der jeweiligen Zone des §5 festgelegt. Damit kann die jeweilige Ortsüblichkeit berücksichtigt werden. Für jene Bereiche, die außerhalb der festgelegten Zonen liegen, werden keine konkreten Dachformen und Dachneigungen festgelegt. Im Anlassfall sollen sich Bauvorhaben selbstverständlich am Gebietscharakter und allenfalls vorhandenen Bestandsbebauungen orientieren und hat im Anlassfall eine entsprechende Beurteilung zu erfolgen.

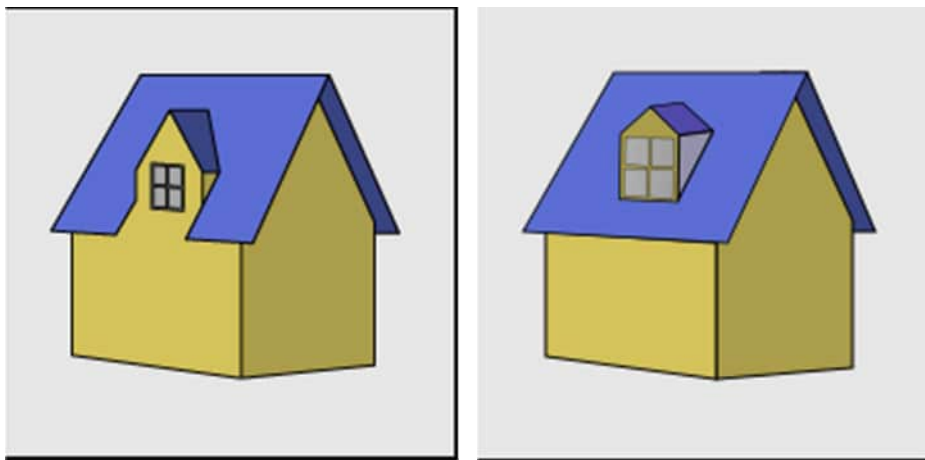
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 11° Dachneigung sind grundsätzlich mit kleinteiligen Formaten auszuführen. Dächer mit geringerer Dachneigung werden in der Regel nicht als geneigte Dächer wahrgenommen und stellen den zulässigen technischen Rahmen für Flachdachneigungen (Entwässerung) dar. Blechdeckungen sind bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

Die Dachfarben sind in keinem der Siedlungsbereiche durchgehend einheitlich, sondern variieren überwiegend von Rot, über Braun bis Grau. Daher sollen diese Farben auch die zulässigen Grundlagen für zukünftige Bauvorhaben bilden. Im Anlassfall können über Beurteilungen des Ortsbildes auch klare Vorgaben erfolgen. Jedenfalls unzulässig sind Blechdeckungen bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden (Gebäude mit einer bebauten Fläche größer 40 m²), da diese eine Störung des Straßen- und Ortsbildes erzeugen.

Zur Dämpfung von Oberflächenabflussspitzen und zur Verbesserung des Kleinklimas sind bewilligungspflichtige Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 11° Dachneigung, extensiv oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Balkonüberdachungen, Vordächer und Glaskonstruktionen. Zusätzlich sind auch jene Dachflächen ausgenommen, die mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen bestückt sind, da eine allgemein vorgeschriebene Doppelnutzung vor allem für kleinere Dachflächen nicht zielführend und teilweise auch schwer umsetzbar ist. Ferner müssen die Dachkonstruktionen für Vegetationsschichten höhere Traglasten berücksichtigen und ist demnach ein erhöhter Aufwand für die Herstellung erforderlich, weshalb die Bestimmung nicht für diese untergeordneten Bauten gelten soll. Die Festlegung erfolgte somit unter Berücksichtigung einer technisch machbaren, wirtschaftlichen und effizienten Dachbegrünung ab einem Grenzwert von 40 m² Dachfläche (Bewilligungspflicht).

Dass die Bestimmung für flach geneigte Dächer bis 11° Dachneigung erfolgt, ergibt sich einerseits aus der Ortsüblichkeit, da flach geneigte Dächer (Pulldächer) in der gesamten Gemeinde im Allgemeinen eine Dachneigung von etwa 5° bis 10° aufweisen und eine Begrünung bei dieser geringen Dachneigung in der Regel ohne weitere massive Aufwendungen bewerkstelligt werden kann.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig. Diese sind als Schlepp-, Sattel- oder Walmdächer auszuführen, wobei zusätzlich eine Berücksichtigung der zulässigen Dachformen der jeweiligen Zone gemäß §5 sowie des jeweiligen Ortsbildcharakters erfolgen soll. Bei einem Zwerchhaus schließt sein Giebel mit der Hauswand ab, wohingegen eine Gaube hinter der Außenwand auf den Sparren sitzt.



Zwerchhaus und Gaube (Quelle: Wikipedia)

Solar und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern in die Dachflächen zu integrieren, oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe, unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinterlüftung der Module, auszuführen. Vorzugsweise sollten die Module in matter Ausführung errichtet sowie die Rahmen in derselben Farbe wie die Paneele gestaltet werden, um eine gute optische Integration in die Dachflächen gewährleisten zu können. Das bedeutet, dass vor allem auf verzinkte sowie glänzende Rahmen, zumindest für die sichtbaren Teile, verzichtet werden sollte. Bei der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern mit Attikausbildung ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Aufständereien die Attikakante nicht überragen.

2.3.3. zu Verkehrserschließung, Abstellplätze

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Kapazität für den fließenden Verkehr haben Erschließungsstraßen eine Grundstücksbreite von mindestens 6,0 m aufzuweisen. Diese beinhaltet sowohl die Fahrbahn als auch das Bankett. Die Dimensionierung ermöglicht hiermit, dass diese von einem LKW (Feuerwehr, Müllfahrzeug, Schneeräumung etc.) befahren werden kann und entspricht auch einem Begegnungsfall (Vorbeifahren) von zwei PKW. Ausgenommen hiervon sind

bestehende Erschließungsstraßen, vor allem, wenn diese nicht mehr verbreitert werden können (durch bestehende Zaunsockel und Einfriedungen, Gebäude an der Grundgrenze, Eigentumsverhältnisse etc.).

Für eine ausreichende Sicherheit müssen Stichstraßen eine ausreichende Umkehrmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge aufweisen. Davon ausgenommen sind bestehende Erschließungsstraßen sowie Stichstraßen zu max. zwei Bauplätzen mit max. vier Wohneinheiten. Bei einer Stichstraße zu max. zwei Bauplätzen ist davon auszugehen, dass diese eine Länge von maximal einer ortsüblichen Bauplatztiefe aufweist. Diesbezüglich bietet üblicherweise der Einbindungspunkt in das weitere Straßennetz auch eine Umkehrmöglichkeit.

Entsprechend der Bestimmung des §89 (4) Stmk. BauG werden, aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und vor allem zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, die erforderlichen PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese werden in den jeweiligen Zonen im §5 konkret festgelegt. Für jene Bereiche, die sich außerhalb dieser Zonen befinden, sind pro Wohneinheit zumindest zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

Um eine Bodenversiegelung zusätzlich möglichst gering zu halten, sind als Stellplatzbefestigungen für Kfz-Abstellflächen im Freien des Flächentyps F1 und F2 gemäß ÖWAV Regelblatt 45 z. B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Bei diesen Flächentypen ist die Einwirkung auf das Grundwasser in der Regel als geringfügig anzunehmen und im Normalfall bei Versickerung in den Untergrund keine besondere Vorreinigung erforderlich.

Zur Förderung der Verkehrssicherheit, und um Behinderungen des fließenden Verkehrs, insbesondere von Einsatz- und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Wege und Straßen von besonderer Bedeutung und ist deshalb vor den Toranlagen/Garagen ein mindestens 5 m tiefer, unabgefriedeter Vorplatz vorzusehen. Damit sollen gleichzeitig auch gefährliche Ausfahrtssituationen vermieden werden.

Zielsetzung: Die Zurücklegung von kurzen Strecken mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß wird vor allem durch die Verfügbarkeit eines entsprechenden Wegenetzes beeinflusst. Eine Erhöhung der Fußgänger- und Radfahrerquote kann nur durch eine Attraktivierung und Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes erfolgen. Daher sind diese im Rahmen von zukünftigen Baulandausweisungen, Bebauungsplänen und Bauverfahren von der Gemeinde zu prüfen und allenfalls erforderliche Abtretungsflächen festzulegen.

2.3.4. zu Einfriedungen und lebende Zäune

Die Errichtung von Gabionen und Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig, da diese in keinem Bereich der Marktgemeinde Laßnitzhöhe als ortsüblich anzusehen sind und grundsätzlich einen Fremdkörper im Straßen- und Ortsbild darstellen.

Die Errichtung von Zaunsockeln ist grundsätzlich bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Innerhalb von Hochwasserüberflutungsbereichen sind diese unzulässig, wenn sie ein Abflusshindernis darstellen. Dies ist im Anlassfall gutachterlich zu prüfen und sind bei Bedarf, wenn möglich, entsprechende Maßnahmen, z. B. Durchlässe, Unterbrechung des Zaunsockels, vorzuschreiben.

Der Mindestabstand von 0,8 m von lebenden Zäunen zur Grundgrenze verhindert nicht nur das Überhängen in fremde Grundstücke, sondern soll auch die Pflege / den Rückschnitt vom eigenen Grund aus jederzeit ermöglichen, wobei gleichzeitig die Beschattung auf das Nachbargrundstück noch weiter verringert wird. Dieser Grenzabstand wird von der Mitte jenes Triebes gerechnet, welcher der nächste zur Grundgrenze ist. Maßgeblich ist die Stelle, an der der Trieb aus dem Boden austritt. Hierfür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es ist besonders darauf Acht zu geben, dass lebende Zäune die Sichtweiten generell und vor allem in Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigen dürfen.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen und Materialverboten sind Schallschutzwände entlang von Landesstraßen sowie Schallschutzwände zwischen zwei Grundstücken, wenn diese nachweislich erforderlich sind. Dies kann u.a. zwischen zwei Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung) der Fall sein, wobei die Erforderlichkeit mittels lärmtechnischen Gutachtens nachzuweisen ist. Bei der Errichtung von Schallschutzwänden ist aber jedenfalls darauf zu achten, dass diese mindestens 1,5 m rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu situieren und davor zu bepflanzen sind. Damit soll eine natürliche und gebietsverträgliche Gestaltung sowie eine ökologische Aufwertung erreicht werden. Hierfür sind heimische und standortgerechte Pflanzen (z. B. Hecken, Sträucher oder Kletterpflanzen) zu verwenden.

In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Voraussetzung hierfür ist eine positive Beurteilung eines Ortsbilsachverständigen, der zu prüfen hat, ob die geplanten Materialien und Höhen der Einfriedungen in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Dabei hat der Ortsbilsachverständige in seiner Beurteilung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Einfriedungen existieren.

Demnach ist auch eine Beurteilung der Sensibilität des Bauplatzes erforderlich. Diese hat u.a. zu berücksichtigen, durch welche Bauwerke der Bauplatz sowie die direkte Umgebung besonders geprägt ist und ob die geplante Einfriedung eine Störung verursachen könnte. Um eine negative Beeinflussung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, ist jedenfalls auch die geplante Materialwahl der Einfriedung zu berücksichtigen. Bei landwirtschaftlichen Nutzungen ist möglicherweise eine Holzbauweise besser geeignet, um sich in die Umgebung einzufügen, bei gewerblichen Nutzungen eine besonders licht- und luftdurchlässige wie beispielsweise ein

Maschendrahtzaun, um optisch gegenüber den Gebäuden untergeordnet in Erscheinung zu treten. Erforderlichenfalls können hierfür weitere Auflagen, insbesondere zur Materialwahl und Farbgebung sowie konkrete Vorgaben zur Licht- und Luftdurchlässigkeit, festgelegt werden.

Zielsetzung:

Gemäß §11 (2) Stmk. BauG idgF können Gemeinden für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben, Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen.

Vor allem zum öffentlichen Straßenraum, aber auch zu allen anderen Straßen, soll eine Erhaltung von Sichtbeziehungen sichergestellt und eine Tunnelbildung vermieden werden. Daher sind Einfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Straßen in transparenter, luftdurchlässiger Form und überwiegend blickdurchlässig (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun), mit einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Vorzugsweise sollten diese im Anlassfall bis zu 5 m abgehend in das jeweilige Grundstück fortgesetzt werden, um vor allem erforderliche Sichtweiten sicherstellen zu können. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen hin zu den Nachbarn dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,80 m aufweisen. Diese können im Anlassfall, zumindest teilweise auch blickdicht ausgeführt werden.

Die maximale Höhe von lebenden Zäunen soll 2,5 m nicht überschreiten, um eine übermäßige Beschattung benachbarter Grundstücke zu vermeiden. Für lebende Zäune sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

In Ausnahmefällen, konkret bei Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie bei landwirtschaftlichen Nutzungen, kann es zweckmäßig oder gar erforderlich sein, dass die festgelegten Höhen von Einfriedungen überschritten werden. Bei Gewerbeflächen könnte dies beispielsweise der Fall sein, wenn auf dem Gelände besonders wertvolle Güter oder Gefahrenmittel gelagert werden sollen. Bei landwirtschaftlichen Nutzungen betrifft dies vor allem Tierhaltungsbetriebe, wenn es sich um Tierarten handelt, die möglicherweise die festgelegten Höhen überwinden könnten. In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde Ausnahmen von den festgelegten Höhen bewilligen. Voraussetzung hierfür ist eine positive Beurteilung eines Ortsbildsachverständigen, der zu prüfen hat, ob die geplanten Höhen der Einfriedungen in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Dabei hat der Ortsbildsachverständige in seiner Beurteilung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Einfriedungen existieren. In bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten könnten bereits Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m existieren, demnach wird es in diesen Bereichen dem Gebietscharakter im Allgemeinen entsprechen. Für landwirtschaftliche Nutzungen in Einzellage wird dies eher nicht der Fall sein. Weiter Voraussetzungen bei der Prüfung durch einen Ortsbildsachverständigen siehe oben.

2.3.5. zu Freiräume, Bepflanzungen

Mit den gegenständlichen Festlegungen soll sichergestellt werden, dass die nicht bebauten Freiflächen und Freiräume einer Begrünung und Gestaltung zugeführt werden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im Sinne des Umweltschutzes, als positiver klimatischer Faktor und für eine positive Außenraumgestaltung ist je 4 Kfz-Abstellplätze im Freien bzw. überdachten Kfz-Abstellplätzen (Carports) mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser hat einen Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, aufzuweisen. Diese Festlegung trifft vor allem auf größere Wohnprojekte und auf Gewerbegebiete zu. Damit soll durch die Beschattung ein Beitrag zur Regulierung des Kleinklimas geleistet und große Parkplatzflächen freundlicher gestaltet werden.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sind diese naturnah und standortgerecht mit heimischen Gewächsen vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Pflanzungen derart erfolgen, dass diese einerseits am eigenen Grundstück zu pflegen sind und andererseits nicht auf benachbarte Grundstücke reichen. Im Anlassfall ist ein entsprechender Rückschnitt durchzuführen.

Zur Vermeidung zu starker Flächenversiegelung, welche nachteilige ökologische und kleinklimatische Auswirkungen hat, wird zusätzlich für jede Zone ein Versiegelungsgrad für unbebaute Grundstücke festgelegt. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Punkt 2.4.4 verwiesen.

2.3.6. zu Geländeänderungen, Stützbauwerke

Da es in der Marktgemeinde Laßnitzhöhe teilweise auch hochwassergefährdete Bereiche gibt, sind Geländeänderungen für Hochwasserschutzmaßnahmen jedenfalls zulässig. Für geplante Geländeänderungen innerhalb von Hochwasserüberflutungsbereichen sind diese hinsichtlich des Gefährdungspotenziales im Wasserrechts- bzw. Baubewilligungsverfahren von einem Sachverständigen zu prüfen. Die in einem allfälligen Gutachten festgelegten Auflagen und Maßnahmen sind in den Bauverfahren umzusetzen.

Entsprechend den Festlegungen des §4 (1)c) sind Hauptgebäude in Hanglage in den Hang zu bauen, nicht vor den Hang. Die Randbereiche von Geländeänderungen sind grundsätzlich in geböschter Form auszuführen und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Ebenso sind Stützmauern und Steinschichtungen dauerhaft zu begrünen.

Zielsetzung: Unter Berücksichtigung der zahlreichen Hanglagen im Gemeindegebiet werden zulässige Geländeänderungen zwar nicht verordnet, sondern nachfolgende Zielformulierungen hinsichtlich maximal gewünschter Geländeänderungen, die grundsätzlich zu berücksichtigen

sind, festgehalten. Auf eine konkrete Festlegung von Maximalwerten hinsichtlich Geländeänderungen wird in der Verordnung verzichtet, da von allfälligen Einzelfällen, in denen diese Werte begründet nicht eingehalten werden können, auszugehen ist. Dennoch sollen Geländeänderungen, wenn dies technisch nicht unbedingt erforderlich ist, nicht mehr als max. 2,0 m betragen. Dieser Zielwert bezieht sich grundsätzlich auf Anschüttungen. Abtragungen und Geländeeinschnitte beeinflussen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild üblicherweise nicht negativ, sind teilweise auch gewünscht (vgl. §4 (1)c)) und werden deshalb keine konkreten Vorgaben getroffen. Ferner sollen diese grundsätzlich nur für die funktional erforderlichen Flächen, wie beispielsweise Terrassenbereiche oder Zugänge, erfolgen. Eine Einebnung von gesamten Grundstücken ist keinesfalls erwünscht.

Dieser Zielwert von maximal 2,0 m soll aber nicht für sämtliche Bereiche im Gemeindegebiet herangezogen werden, sondern ist als absoluter Maximalwert anzusehen. Grundsätzlich sollen geplante Geländeänderungen die topografischen Verhältnisse sowie die Ortsüblichkeit berücksichtigen.

Ebenfalls unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse soll die Höhe von Stützmauern und Steinschichtungen maximal 2,0 m betragen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Stützmauern bei Zufahrten und Zugängen zu Garagen oder Kellergeschoßen. Ebenso soll diese Höhenbeschränkung nicht für Stützmauern gelten, die bergseitig errichtet werden und durch davor befindliche Objekte verdeckt werden, weil sie dadurch im Allgemeinen nicht sichtbar sind und somit nicht prägend in Erscheinung treten.

2.3.7. Weitere Zielsetzungen

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung hat jedenfalls mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Beispiele hierfür sind u.a. der Anschluss an ein Nahwärmenetz, Biomasseheizungen und Wärmepumpen. Zur Reduzierung bzw. Hintanhaltung von Lärmemissionen sollen die Aggregate bei Wärmepumpenanlagen, welche die maßgebliche Schallquelle der Anlage bilden, entweder innerhalb der Gebäude integriert oder zumindest im unmittelbaren Anschluss bzw. Nahbereich zum Gebäude situiert werden. Das Ziel der Gemeinde ist, dass diese Schallquellen nicht mehr so weit wie möglich an die Grundstücksgrenzen der Nachbarn positioniert werden.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Grelle, kontrastierende (z.B. schwarz und weiß) und unnatürliche Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen, sowie glänzende oder reflektierende Materialien, ausgenommen Glas, sind zu vermeiden. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben Weiß oder Schwarz haben.

Für eine Beurteilung durch die Baubehörde ist im Bauverfahren ein Material- und Farbkonzept mit Ansichten der Gebäude vorzulegen. Damit soll eine bestmögliche Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Für künftige größere Projekte, sowohl im Wohnbau, als auch im gewerblichen Bereich, sind üblicherweise Bebauungspläne zu erstellen und können entsprechende Bestimmungen zur Beleuchtung (z. B. Außenbeleuchtungen) als auch Werbeeinrichtungen darin anlassbezogen getroffen werden.

Entsprechend der Bestimmung des §11a (2) Stmk. BauG sind aber grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet in kurzen Intervallen blinkende Leucht-Werbeeinrichtungen unzulässig, da diese das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild massiv stören und für Verkehrsteilnehmer auch eine beeinträchtigende Ablenkung darstellen.

Ebenfalls im gesamten Gemeindegebiet unzulässig sind Werbeeinrichtungen auf Dächern.

2.4. Zu §5 Spezifische Festlegungen

Neben den allgemeinen Festlegungen werden in den einzelnen Zonen nachfolgende spezifische Festlegungen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Ortsüblichkeit, getroffen. Auf die einzelnen Zonen wird im nachfolgenden Kapitel unter Punkt 2.5 konkret eingegangen.

2.4.1. Bebauungsweise

Entsprechend der vorherrschenden Bestandsbebauung bzw. unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde wird die Bauweise gemäß §4 Z.18 Stmk. BauG festgelegt.

2.4.2. Geschoßanzahl

Die zulässige Geschoßanzahl orientiert sich grundsätzlich an der Bestandsbebauung. Dabei werden auch jeweils die maximal zulässigen Kniestockhöhen angegeben, damit hier keine undefinierten Graubereiche entstehen, die im Anlassfall über weiterführende Ortsbildgutachten zu beurteilen wären. Auf die Festlegung von maximal zulässigen Gebäude- oder Gesamthöhen wird abgesehen, da dies über die teilweise großflächigen Zonen mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen nicht zielführend ist. Da durch eine Ausnützung der maximal zulässigen Geschoßanzahl iVm den zulässigen Dachformen und Dachneigungen eine Überhöhung gegenüber der Bestandsbebauung entstehen könnte, ist im Rahmen der Bauverfahren, im Sinne des §43 (4) Stmk. BauG, jedenfalls darauf zu achten, dass sich die Höhenentwicklung am umgebenden Siedlungsbereich orientiert.

2.4.3. Dachformen und Dachneigungen

Für jede Zone werden die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude festgelegt. Dabei gibt es durchaus unterschiedliche Prioritäten, die einerseits durch einschränkende Festlegungen einen Schutz für historisch gewachsene und homogene Zonen bieten sollen, aber andererseits in gewissen Zonen, vor allem in denen eine zukünftige Entwicklung und Nachverdichtung vorgesehen ist, auch mehrere Dachformen zulässig sein sollen.

Zusätzlich werden auch die zulässigen Dachformen für Nebengebäude und Schutzdächer festgelegt. Üblicherweise sind für diese Gebäude und baulichen Anlagen mehrere Dachformen zulässig, da diese untergeordnet und nicht ortsbildprägend in Erscheinung treten.

An dieser Stelle wird auch auf die verpflichtende Dachbegrünung für gewisse Dachlandschaften gemäß §4 (2)c) verwiesen.

Neben den Dachformen werden auch die zulässigen Dachneigungen je Zone festgelegt, wobei sich auch diese an den Bestandsbauten orientieren.

2.4.4. Versiegelungsgrad

Zur Vermeidung zu starker Flächenversiegelung, welche nachteilige ökologische und kleinklimatologische Auswirkungen hat, wird für jede Zone ein Versiegelungsgrad für unbebaute Grundstücke festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche.

Zielsetzung: Für bebaute Grundstücke sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen und sollen, wo immer möglich, auch Anwendung finden. Eine generelle Festlegung für bebaute Grundstücke ist nicht möglich, da diese im Bestand die angestrebten Werte teilweise bereits überschreiten. Demnach wären auf diesen Grundstücken keine weiteren baulichen Anlagen oder Zubauten mehr zulässig. Dennoch ist es das Ziel der Gemeinde, den Versiegelungsgrad grundsätzlich gering zu halten und können bei bebauten Grundstücken beispielsweise gemäß §8 (3) Stmk. BauG entsprechende Auflagen und Maßnahmen im Bauverfahren vorgeschrieben werden.

Zur Sicherstellung eines vergleichbaren Regulativs sind hierfür sämtliche bebaute und befestigte/versiegelte Flächen, bezogen auf den Bauplatz (Grundstück), zu berücksichtigen. Somit ist sichergestellt, dass nur ein bestimmter Anteil des Bauplatzes versiegelt wird, unabhängig von der tatsächlich errichteten Gebäudefläche. Dabei sind die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen. Die Beschränkung der Versiegelung dient neben dem grünräumlichen Aspekt auch dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung und weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren, unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß dem Stand der Technik (z. B. ÖNORM B 2506-1, DWA M153), rechnerisch und nachvollziehbar nachzuweisen. Die nachfolgende Abbildung stellt beispielsweise die Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B2506-1 dar.

Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert a_n
hartgedeckte Dächer	1,0
extensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,5
intensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,3
befestigte (zB asphaltierte) Höfe und Wege	0,8 bis 1,0
Kieswege (verdichtet)	0,6 bis 0,8
Grünflächen und Rasengittersteine, je nach Neigung und Durchlässigkeit inklusive Untergrund	< 0,5

Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01

2.5. Zu §5 Zonenteilung

In diesem Kapitel wird die Aufteilung des Gemeindegebietes in unterschiedliche Zonen erläutert. Dabei wird besonders darauf geachtet, dass diese gemäß ihren Ortsüblichkeiten, u.a. Bebauungsweise, Geschoßigkeiten, Dachformen etc., zusammengefasst werden. Die einzelnen Festlegungen zu den Zonen orientieren sich grundsätzlich an den überwiegenden Bestandsgegebenheiten und soll mit den Festlegungen im Wesentlichen eine Fortsetzung der ortsüblichen Bebauung und somit eine Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erreicht und sichergestellt werden. Allfällige Bestandsbauten, die dem Räumlichen Leitbild zumindest teilweise widersprechen, besitzen selbstverständlich ihren rechtmäßigen Konsens. Es handelt sich dabei jedoch im Allgemeinen um Fehlbildungen, die zukünftig durch die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes vermieden werden sollen.

2.5.1. Zone 1 – Zentrum Bereich Hauptstraße

Diese Zone beinhaltet im Wesentlichen das Ortszentrum (Bereich des Hauptplatzes) bis hin zur Privatklinik Laßnitzhöhe. Im Nordwesten beginnt der Bereich am Kreuzungspunkt des Liebmannweges mit der Kapellenstraße und verläuft Richtung Süden bis zum Kreuzungspunkt des Liebmannweges mit der Miglitzpromenade. Richtung Osten wird der Bereich zwischen der Kapellenstraße im Norden, der Miglitzpromenade im Süden und dem Kerschbaumerweg im Osten der Zone 1 zugeordnet. Es handelt sich grundsätzlich um jene Bereiche, die im Flächenwidmungsplan als Baugebiet der Kategorie Kerngebiet ausgewiesen sind.

In dieser Zone gibt es eine Nutzungsdurchmischung und befinden sich darin u.a. die Privatklinik Laßnitzhöhe, zahlreiche öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Kindergarten, katholische Kirche, Gemeinde-Pfarr-Zentrum, Kursaal etc.) sowie zahlreiche privat-gewerbliche Einrichtungen (Lebensmittelgeschäft, Drogerie, Bauernladen, Bank, Restaurants, Ärzte, Pension, Friseur usw.) und auch ein Carsharing-Stellplatz (tim).

Die großvolumigen, mehrgeschoßigen Bauten (Gemeindeamt inkl. zahlreicher weiterer Nutzungen, Gemeinde-Pfarr-Zentrum, Lebensmittelhandel, Ausbau der Privatklinik) wurden allesamt in den letzten 15 Jahren errichtet und hat sich damit ein neues Ortszentrum etabliert. Es handelt sich um einen wesentlichen Bereich für eine Verdichtung, wobei sich die Bestandsbebauung sehr inhomogen darstellt. Zwischen der Privatklinik und dem Gemeindeamt gibt es noch eine, der Privatklinik zugehörige, Parkanlage mit zahlreichen alten, großkronigen Bäumen.

Die beiden ortsbildprägenden Gebäude südlich (Gemeinde-Pfarr-Zentrum) und nördlich (Gemeindeamt) der Landesstraße L326 „Hönigtalstraße“ (Hauptstraße) sind straßenseitig dreigeschoßig ausgeführt. Talseitig, Richtung Norden, besitzt das Gemeindeamt insgesamt fünf Geschoße. Bei der Privatklinik Laßnitzhöhe handelt es sich um ein Einzelobjekt, das mit seinem hohen vertikalen Akzent ein Alleinstellungsmerkmal besitzt und beinahe aus allen Richtungen schon aus großer Entfernung zu erkennen ist. Das Gebäude besitzt bergseitig überwiegend sechs

und talseitig teilweise bis zu acht Geschoße. Die übrigen Objekte in dieser Zone treten, trotz teilweiser Mehrgeschoßigkeit, nur untergeordnet in Erscheinung. Die Dachlandschaft ist sehr inhomogen, wobei die neueren, großvolumigen Gebäude allesamt mit einem Flachdach ausgeführt wurden.

Da es sich um einen Bereich handelt, der teilweise bereits stark verdichtet ist bzw. langfristig verdichtet werden kann, sind in dieser Zone sämtliche Bebauungsweisen (offen, gekuppelt und geschlossen) zulässig.

Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauungen sind in der Zone 1 grundsätzlich die höchsten Geschoßanzahlen im Gemeindegebiet zulässig, erfolgt aber eine Unterscheidung unter Berücksichtigung der Dachformen. Demnach wird die maximale Geschoßanzahl bei geneigten Dächern ab 11° Dachneigung mit drei Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß festgelegt, wobei die Kniestockhöhe bei maximaler Geschoßausnutzung von drei Vollgeschoßen mit maximal 1,5 m beschränkt wird.

Bei Flachdächern wird die maximale Geschoßanzahl hingegen mit vier Vollgeschoßen festgelegt. Für eine bessere Gliederung dieser Objekte und damit diese nicht überschießend wirken, ist, bei Ausnützung der maximal 4 Geschoße, das oberste Geschoß um mindestens 2 m rückversetzt zu errichten. Allfällige Überdachungen im obersten Geschoß (z.B. Laubengänge, Vordächer) sind zumindest um 1 m rückversetzt zu errichten.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass durch die unterschiedlichen Festlegungen der maximalen Geschoßanzahl, unter Berücksichtigung der Dachformen, die maximale Gesamthöhe in etwa vergleichbar sein wird.

Da diese Zone grundsätzlich durch Hanglagen geprägt ist, ist zusätzlich jeweils die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/Untergeschoß zulässig. Somit kann das optische Erscheinungsbild auf der Talseite jeweils um ein Geschoß erhöht werden.

Wie bereits angeführt, ist die Dachlandschaft sehr inhomogen und werden daher allgemein das Sattel-, Walm-, Mansard- und Flachdach als zulässige Dachformen ohne weitere Einschränkungen für Hauptgebäude festgelegt. Dementsprechend ist das Pultdach für Hauptgebäude nicht zulässig.

Nebengebäude, Garagen mit einer bebauten Fläche von maximal 40 m² und Schutzdächer dürfen neben den o.a. Dachformen auch als flach geneigtes Dach bis 11° Dachneigung (Pultdach) ausgeführt werden, da diese untergeordnet und nicht Ortsbildprägend in Erscheinung treten. Bei den Nebengebäuden und Garagen handelt es sich um Bauwerke mit Gebäudeeigenschaft, die zumindest überwiegend umschlossen sind. Schutzdächer hingegen sind zumindest überwiegend offen und haben somit eine noch geringere Ortsbildwirkung.

Unter Berücksichtigung der teilweise bereits vorhandenen und zukünftig angestrebten dichten Bebauungsstruktur sowie der im Flächenwidmungsplan, gegenüber anderen Bereichen, festgelegten höheren Maximaldichte, wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 75 % für unbebaute

Grundstücke festgelegt. Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4.4 soll dieser Wert auch für bereits bebaute Grundstücke angestrebt werden, jedoch ergibt sich aus der Bestandsaufnahme, dass dieser teilweise bei den bestehenden, bebauten Strukturen im Bestand bereits überschritten wird. In diesem Fall ist bei Neu- und Zubauten darauf zu achten, dass die weitere Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Wie bereits angeführt, befinden sich in dieser Zone zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befindet sich im Zentrum eine Bushaltestelle, die insgesamt von drei Buslinien bedient wird. Damit wird beinahe ein Halbstundentakt erreicht und besitzt diese Haltestelle demnach die Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung). Zusätzlich liegt in fußläufiger Entfernung der Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, der ebenfalls der Güteklasse C zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.

Zielsetzung:

Bei der Errichtung von Geschosswohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mehr als 8 Wohneinheiten sollten mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert errichtet werden. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 15 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.



Ortszentrum – Hauptplatz (Blickrichtung Nordosten)



Privatklinik Laßnitzhöhe (Blickrichtung Nordosten)

2.5.2. Zone 2 – zentraler Bereich Hauptstraße

Diese Zone beinhaltet sämtliche Bereiche entlang der L326 „Hönigtalstraße“ (Hauptstraße), beginnend an der nördlichen Gemeindegrenze bis zur südlichen Gemeindegrenze, ausgenommen die festgelegten Bereiche der Zone 1. Weiters verläuft die Zone Richtung Westen entlang der Kappellenstraße, Richtung Südwesten entlang des Liebmannweges bis zum Hotel Liebmann und Richtung Nordosten ist auch der Bereich des Johann Koglerweges Teil dieser Zone. Die gesamte Zone verläuft auf einem Riedel und befinden sich somit die Gebäude überwiegend in Hanglage.

Die Zone ist grundsätzlich von der Wohnnutzung, in Zentrumsnähe mit einigen Geschößwohnbauten bzw. Mehrparteienhäusern, geprägt, wobei auch zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen, darunter Schwarzl Klinik, diverse Ärzte- und Gesundheitseinrichtungen, Apotheke, Hotel, Restaurant, Polizei, Feuerwehr, Mittelschule, Senioreneinrichtungen, Friseur, Blumengeschäft u.v.m., vorhanden sind, die innerhalb der Zone überwiegend auch fußläufig erreichbar sind.

Die Zone bietet grundsätzlich kein homogenes Straßen- und Ortsbild und somit auch keine klaren ortsbildprägenden Strukturen. Es gibt durchwegs ein Wechselspiel von ein- bis zweigeschoßigen Gebäuden mit eher großvolumigen dreigeschoßigen Gebäuden auf der Straßenseite (bergseitig). Talseitig sind die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils ebenerdig ausgeführt und erhöht sich auf dieser Seite somit optisch die Geschoßanzahl. Auch die Dachlandschaft gestaltet sich sehr inhomogen, wobei die großvolumigen und dreigeschoßigen Baukörper überwiegend mit einem Flachdach ausgeführt sind. Bei den geneigten Dächern dominiert das Satteldach wobei auch zahlreiche Gebäude mit Walm- aber auch mit Mansarddächern vorhanden sind. Sehr vereinzelt vorkommende Dachformen wie z.B. Pultdächer sind eher ortsbildstörend und sollen nicht weiterverfolgt werden. Auch die Dachfarben sind nicht einheitlich, sondern variieren von Rot, über Braun bis Grau.

Unter Berücksichtigung der besonders guten infrastrukturellen Ausstattung, der Nahelage zum Ortszentrum und der besonders guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, handelt es sich bei dieser Zone um ein Zielgebiet der Nachverdichtung, in dem sich auch noch einige unbebaute Grundstücke befinden. Ferner ist diese Zone auch Teil des Regionalen Siedlungsschwerpunktes (Teilregionales Zentrum) gemäß REPRO Steirischer Zentralraum. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde soll die etwas dichtere Bebauung fortgeführt werden bzw. vor allem entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden.

Die vorherrschende offene Bebauungsweise soll auch zukünftig fortgeführt werden. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude, die auch gekuppelt werden dürfen. Damit soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, diese baulichen Anlagen in Abstimmung bzw. gemeinsam mit den Nachbarn errichten zu können und dabei gleichzeitig die Versiegelung zu reduzieren (z. B. mittels einer gemeinsamen Zufahrt).

Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauungen und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde sollen auch in dieser Zone großvolumige und mehrgeschoßige Gebäude weiterhin zulässig sein. Analog zur Zone 1 erfolgt eine Unterscheidung der zulässigen Geschoßanzahlen unter Berücksichtigung der Dachformen. Demnach wird die maximale Geschoßanzahl bei geneigten Dächern mit zwei Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß festgelegt, wobei die Kniestockhöhe bei maximaler Geschoßausnutzung von zwei Vollgeschoßen mit maximal 1,5 m beschränkt wird.

Bei Flachdächern wird die maximale Geschoßanzahl hingegen mit drei Vollgeschoßen festgelegt. Für eine bessere Gliederung dieser Objekte und damit diese nicht überschießend wirken, ist, bei Ausnützung der maximal 3 Geschoße, das oberste Geschoß um mindestens 2 m rückversetzt zu errichten. Allfällige Überdachungen im obersten Geschoß (z.B. Laubengänge, Vordächer) sind zumindest um 1 m rückversetzt zu errichten.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass durch die unterschiedlichen Festlegungen der maximalen Geschoßanzahl, unter Berücksichtigung der Dachformen, die maximale Gesamthöhe in etwa vergleichbar sein wird.

Da diese Zone grundsätzlich durch Hanglagen geprägt ist, ist zusätzlich jeweils die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/Untergeschoß zulässig. Somit kann das optische Erscheinungsbild auf der Talseite jeweils um ein Geschoß erhöht werden.

Hinsichtlich der Dachformen für Hauptgebäude gelten die Festlegungen grundsätzlich für das Hauptdach. Wie bereits angeführt, ist die Dachlandschaft sehr inhomogen. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen werden daher das Sattel- und Walmdach, jeweils mit einer zulässigen Dachneigung von 25° - 45°, sowie das Mansarddach, für Hauptgebäude festgelegt. Nicht zulässig in dieser Zone ist für Hauptgebäude jedenfalls das Pultdach. Da die Festlegungen jeweils für das Hauptdach gelten, sind somit zusätzlich für untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude (Anbauten, Quergiebel etc.) auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer, Pultdächer) zulässig. Für diese Formen ist im Rahmen der Bauverfahren ein besonderes Augenmerk auf die Ortsbildverträglichkeit zu legen. Beispielsweise sollten eingeschößige Anbauten zum Hauptgebäude (z.B. Garagen), die mit einem Flachdach errichtet werden, unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.

Flachdächer sind für Wohnbauten in dieser Zone ebenfalls zulässig, jedoch nur für Bauvorhaben mit mindestens 6 Wohneinheiten. Somit soll diese Dachform grundsätzlich nur für Geschoßwohnbauten zulässig sein und deckt sich dies ebenfalls mit den Bestandsbebauungen.

Nebengebäude, Garagen mit einer bebauten Fläche von maximal 50 m² und Schutzdächer dürfen neben den o.a. Dachformen auch als Flachdach und als flach geneigtes Dach bis 11° Dachneigung (Pultdach) ausgeführt werden, da diese untergeordnet und nicht Ortsbildprägend in Erscheinung treten. Bei den Nebengebäuden und Garagen handelt es sich um Bauwerke mit Gebäudeeigenschaft, die zumindest überwiegend umschlossen sind. Schutzdächer hingegen sind zumindest überwiegend offen und haben somit eine noch geringere Ortsbildwirkung.

Unter Berücksichtigung der teilweise bereits vorhandenen und zukünftig angestrebten dichteren Bebauungsstruktur sowie der im Flächenwidmungsplan, gegenüber anderen Bereichen, festgelegten höheren Maximaldichte, wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 65 % für unbebaute Grundstücke festgelegt. Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4.4 soll dieser Wert auch für bereits bebaute Grundstücke angestrebt werden, jedoch ergibt sich aus der Bestandsaufnahme, dass dieser teilweise bei den bestehenden, bebauten Strukturen im Bestand bereits überschritten wird. In diesem Fall ist bei Neu- und Zubauten darauf zu achten, dass die weitere Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Wie bereits angeführt, befinden sich in dieser Zone zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befinden sich entlang der Hauptstraße mehrere Bushaltestellen, die insgesamt von drei Buslinien bedient werden. Damit wird bei allen Haltestellen zumindest ein Stundentakt erreicht und liegt die Zone überwiegend innerhalb der Güteklasse D (gute ÖV-Erschließung) bzw. in den Randbereichen in der Güteklasse E (sehr gute Basiserschließung). Einige Bereiche liegen zusätzlich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, welcher der Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung) zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.

Zielsetzung:

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 11 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.



Hauptstraße Nord (Blickrichtung Norden)



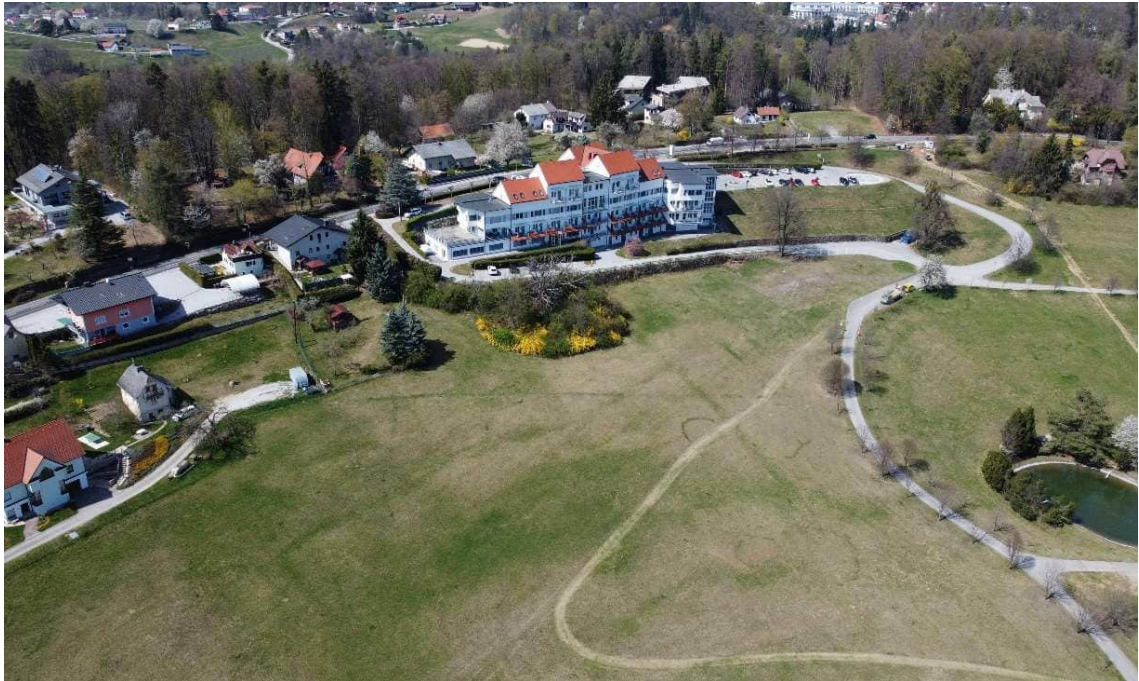
Hauptstraße Nord (Blickrichtung Südosten)



Hauptstraße (Blickrichtung Westen - Zentrum)



Hauptstraße – Johann Koglerweg (Blickrichtung Osten)



Hauptstraße – Schwarzl Klinik (Blickrichtung Nordwesten)



Liebmannweg (Blickrichtung Süden)

2.5.3. Zone 3 – zentraler Bereich Autal

Diese Zone beinhaltet den gesamten Bereich des Ortsteiles Autal, beginnend an der westlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Hart bei Graz und verläuft beiderseits der L311 „Autaler Straße“ zwischen der A2 Südautobahn im Süden und der Steirischen Ostbahn im Norden bis inkl. den Bestandbebauungen im Osten.

Die Zone ist grundsätzlich von der Wohnnutzung, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung, geprägt. Dazwischen befinden sich auch noch landwirtschaftliche Strukturen sowie einige öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen, darunter eine Kirche, Feuerwehr, Eistockanlage, Bauernladen, Recycling Unternehmen, Kfz-Werkstätte u.a.m.

Die Zone bietet grundsätzlich kein durchwegs homogenes Straßen- und Ortsbild und somit auch keine klaren ortsbildprägenden Strukturen. Es gibt eine Durchmischung aus alten Bestandsobjekten mit Bauwerken neueren Datums. Die eher kleinvolumigen Gebäude (Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung) sind überwiegend ein- und zweigeschoßig ausgeführt. Eher großvolumige Betriebsgebäude sind teilweise auch dreigeschoßig. In den Hanglagen sind die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt und erhöht sich auf dieser Seite somit optisch die Geschoßanzahl. Die Dachlandschaft der Wohngebäude wird grundsätzlich vom Satteldach geprägt, wobei auch einige Walmdächer vorhanden sind. Die großvolumigen Baukörper mit betrieblichen Nutzungen sind überwiegend mit einem Flachdach ausgeführt. Auch die Dachfarben sind nicht einheitlich, sondern variieren von Rot, über Braun bis Grau.

Die Zone besitzt durch insgesamt drei Haltestellen im Ortsteil Autal eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit stündlichem Busverkehr von und nach Graz. Dieser Bereich liegt überwiegend in der Güteklasse E (sehr gute Basiserschließung). Zusätzlich befindet sich in der Gemeinde Hart bei Graz, direkt an der Gemeindegrenze, der Park & Ride Pachern, der zusätzlich von weiteren Buslinien bedient wird. Dieser ist Großteils aus dem Ortsteil Autal auch fußläufig erreichbar. Aufgrund dieser guten Busfrequenzen liegt dieser Bereich auch innerhalb der Güteklasse D (gute ÖV-Erschließung).

Unter Berücksichtigung der grundsätzlich guten infrastrukturellen Ausstattung, der besonders guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Tatsache, dass sich in dieser Zone noch zahlreiche Entwicklungspotenziale befinden, handelt es sich bei dieser Zone um ein Zielgebiet der Nachverdichtung, in dem sich noch zahlreiche unbebaute Grundstücke befinden. Ferner ist der Siedlungsbereich im Örtlichen Entwicklungskonzept auch als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde kann in dieser Zone somit auch eine etwas dichtere Bebauung erfolgen.

Im Flächenwidmungsplan sind in dieser Zone unterschiedliche Baugebiete ausgewiesen. Die spezifischen Festlegungen sollen jedoch nur für jene Baugebiete gelten, in denen die Wohnnutzung

grundsätzlich zulässig ist. Demnach gelten die Festlegungen nur für jene Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Dorfgebiet (DO) ausgewiesen sind. Dementsprechend gelten die Festlegungen nicht für ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete. Da für diese üblicherweise andere Anforderungen gelten und schon die Bestände teilweise den Festlegungen widersprechen, soll für Bauvorhaben in diesen Baugebieten jeweils eine Einzelfallbeurteilung im jeweiligen Bauverfahren erfolgen.

Die vorherrschende offene Bebauungsweise soll auch zukünftig fortgeführt werden. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude, die auch gekuppelt werden dürfen. Damit soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, diese baulichen Anlagen in Abstimmung bzw. gemeinsam mit den Nachbarn errichten zu können und dabei gleichzeitig die Versiegelung zu reduzieren (z. B. mittels einer gemeinsamen Zufahrt).

Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauungen und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde sollen in dieser Zone auch großvolumige und mehrgeschoßige Gebäude, wie bereits ohnehin teilweise vorhanden, zulässig sein. Analog zu den Zonen 1 und 2 erfolgt eine Unterscheidung der zulässigen Geschoßanzahlen unter Berücksichtigung der Dachformen. Demnach wird die maximale Geschoßanzahl bei geneigten Dächern mit zwei Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß festgelegt, wobei die Kniestockhöhe bei maximaler Geschoßausnutzung von zwei Vollgeschoßen mit maximal 1,5 m beschränkt wird.

Bei Flachdächern wird die maximale Geschoßanzahl hingegen mit drei Vollgeschoßen festgelegt. Für eine bessere Gliederung dieser Objekte und damit diese nicht überschießend wirken, ist, bei Ausnützung der maximal 3 Geschoße, das oberste Geschoß um mindestens 2 m rückversetzt zu errichten. Allfällige Überdachungen im obersten Geschoß (z.B. Laubengänge, Vordächer) sind zumindest um 1 m rückversetzt zu errichten.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass durch die unterschiedlichen Festlegungen der maximalen Geschoßanzahl, unter Berücksichtigung der Dachformen, die maximale Gesamthöhe in etwa vergleichbar sein wird.

Da diese Zone teilweise auch durch Hanglagen, vor allem nördlich der Landesstraße L311, geprägt ist, ist zusätzlich jeweils die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/Untergeschoß zulässig. Somit kann das optische Erscheinungsbild auf der Talseite jeweils um ein Geschoß erhöht werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen für Hauptgebäude gelten die Festlegungen grundsätzlich für das Hauptdach. Wie bereits angeführt, ist die Dachlandschaft sehr inhomogen. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen werden daher das Sattel- und Walmdach, jeweils mit einer zulässigen Dachneigung von 25° - 45°, für Hauptgebäude festgelegt. Nicht zulässig in dieser Zone ist für Hauptgebäude jedenfalls das Pultdach. Da die Festlegungen jeweils für das Hauptdach gelten, sind somit zusätzlich für untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude (Anbauten, Quergiebel etc.) auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer, Pultdächer) zulässig. Für diese Formen ist im Rahmen der Bauverfahren ein besonderes Augenmerk auf die Ortsbildverträglichkeit

zu legen. Beispielsweise sollten eingeschobige Anbauten zum Hauptgebäude (z.B. Garagen), die mit einem Flachdach errichtet werden, unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Mindestdachneigung sind großflächige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen erzeugt werden würde und dies durch eine flachere Dachneigung verhindert werden kann. Bereits im Bestand gibt es mehrere dieser Gebäude, die mit einem sehr flachen Satteldach ausgeführt sind und damit die anderen Bestandsbauten höhenteknisch nicht überragen. Die Zulässigkeit für diese Ausnahme ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbildsachverständigen nachzuweisen, wobei dieser zu prüfen hat, ob die geplanten Bauwerke in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und somit dem bestehenden Ortsbild nicht widersprechen. Dabei hat der Ortsbildsachverständige neben dem Hauptkriterium der Höhenentwicklung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Gebäude bzw. Dachformen existieren und demnach bereits eine Ortsüblichkeit gegeben ist. Betreffend den Landschaftscharakter ist das zukünftige Erscheinungsbild iVm der Wahrnehmung in der Landschaft, beispielsweise unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten oder bestehenden Bepflanzungen, zu bewerten. Unter diesem Aspekt hat gleichzeitig eine Analyse der Fernwirksamkeit des zukünftigen Bauwerkes zu erfolgen. Dahingehend ist grundsätzlich auch eine Beurteilung der Sensibilität des Bauplatzes erforderlich. Diese hat u.a. zu berücksichtigen, durch welche Bauwerke der Bauplatz sowie die direkte Umgebung besonders geprägt ist und ob das geplante Bauvorhaben eine Störung verursachen könnte. Teil der angeführten Punkte ist auch eine Bewertung im Hinblick auf die Lage zum Straßenraum. Es ist davon auszugehen, dass es einen wesentlichen Unterschied macht, ob das geplante Gebäude in erster Reihe zum Straßenraum, oder erst in zweiter oder dritter Reihe liegt und möglicherweise durch vorliegende Objekte ohnedies verdeckt wird. Dementsprechend hat im Allgemeinen auch eine Beurteilung der Einsehbarkeit des geplanten Bauplatzes zu erfolgen. Letztendlich ist eine Zusammenschau hinsichtlich der Auswirkungen, zumindest auf die vorangeführten Punkte, und die dahingehend mögliche Beeinflussung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu erstellen.

Zusammengefasst ist für die Beurteilung somit eine detaillierte Bestandserhebung zur Feststellung der Ortsüblichkeit erforderlich und auch nur zulässig, wenn dadurch eine wesentliche Überschreitung der ortsüblichen Bestandshöhen verhindert werden kann. Allenfalls können für die Einfügung in das Ortsbild weitere Auflagen hinsichtlich der Gestaltung vom Ortsbildsachverständigen, insbesondere konkrete Vorgaben zur Dachneigung sowie Materialwahl und Farbgebung der Dacheindeckung wie auch des geplanten Gebäudes, festgelegt werden.

Flachdächer sind für Wohnbauten in dieser Zone ebenfalls zulässig, jedoch nur für Bauvorhaben mit mindestens 6 Wohneinheiten. Somit soll diese Dachform grundsätzlich nur für Geschosswohnbauten zulässig sein und deckt sich dies ebenfalls mit den großvolumigen Bestandsbebauungen.

Nebengebäude, Garagen mit einer bebauten Fläche von maximal 40 m² und Schutzdächer dürfen neben den o.a. Dachformen auch als Flachdach und als flach geneigtes Dach bis 11° Dachneigung (Pulldach) ausgeführt werden, da diese untergeordnet und nicht ortsbildprägend in Erscheinung treten. Bei den Nebengebäuden und Garagen handelt es sich um Bauwerke mit Gebäudeeigenschaft, die zumindest überwiegend umschlossen sind. Schutzdächer hingegen sind zumindest überwiegend offen und haben somit eine noch geringere Ortsbildwirkung.

Unter Berücksichtigung der teilweise bereits vorhandenen und zukünftig angestrebten dichteren Bebauungsstruktur sowie der im Flächenwidmungsplan, gegenüber anderen Bereichen, festgelegten höheren Maximaldichte, wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 65 % für unbebaute Grundstücke festgelegt. Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4.4 soll dieser Wert auch für bereits bebaute Grundstücke angestrebt werden, jedoch ergibt sich aus der Bestandsaufnahme, dass dieser teilweise bei den bestehenden, bebauten Strukturen im Bestand bereits überschritten wird. In diesem Fall ist bei Neu- und Zubauten darauf zu achten, dass die weitere Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Trotz guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und dem Vorhandensein einiger öffentlicher und privat-gewerblicher Einrichtungen, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht überwiegend gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten.

Zielsetzung:

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 12 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.



Aulitz – östlicher Bereich (Blickrichtung Nordosten)



Aulitz – westlicher Bereich (Blickrichtung Nordosten)

2.5.4. Zone 4 – dezentrale Bereiche / Randbereiche

Diese Zone umfasst zahlreiche Ortsteile/Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet, wobei es sich zusammengefasst um Randbereiche bzw. dezentrale Bereiche handelt, die grundsätzlich von der Wohnnutzung geprägt sind, in denen in manchen Bereichen auch eine Durchmischung mit teilweise sehr alten landwirtschaftlichen Strukturen sowie gewerblichen Nutzungen/Betrieben gegeben ist. Folgende Siedlungsbereiche werden dieser Zone zugeordnet:

a) Präbachweg

Dieser Bereich umfasst drei Siedlungssplitter (Präbachweg West, Präbachweg-Auerweg und Präbachweg Ost) entlang des Präbachweges an der nordöstlichen Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz sowie den zwischenliegenden, Richtung Süden verlaufenden Ausläufer, der ebenfalls die Bezeichnung Präbachweg trägt.

Alle 4 Siedlungsbereiche werden von der Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung dominiert. Zwischendurch finden sich auch noch vereinzelt kleinere landwirtschaftliche Strukturen bzw. landwirtschaftliche Gebäudeformen, wobei keine landwirtschaftlichen Hauptnutzungen mehr gegeben sind sowie ein einzelner Geschoßwohnbau. Im näheren Umgebungsbereich befinden sich vereinzelte, solitär stehende landwirtschaftliche Hofstellen, die sich jedoch außerhalb der Zone 4 befinden. Größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit nur einem oder auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer vorhanden sind.



Präbachweg West (Blickrichtung Osten)



Präbachweg-Auerweg (Blickrichtung Nordosten)



Präbachweg Ost (Blickrichtung Nordwesten)



Präbachweg (Blickrichtung Norden)



Präbachweg (Blickrichtung Südosten)

b) Untere Bahnstraße

Dieser Bereich befindet sich nordöstlich des Bahnhofes Laßnitzhöhe, im nördlichen Anschluss der Eisenbahnstrecke. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine entsprechende Unterführung.

Der Siedlungsbereich ist ausschließlich von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit nur einem oder auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellen das Satteldach und das Krüppelwalmdach, jeweils mit roter bis rotbrauner Farbgebung, die prägenden Dachformen dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Walmdächern vorhanden sind. Die Untere Bahnstraße ist durch den naheliegenden und fußläufig erreichbaren Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung besonders gut an den ÖPNV angebunden.



Untere Bahnstraße (Blickrichtung Norden)



Untere Bahnstraße (Blickrichtung Norden)

c) Oberlaßnitz

Der Siedlungsbereich Oberlaßnitz befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet, im südlichen Anschluss zur Eisenbahnstrecke, quasi am Ende der Bahnhofstraße. Folgt man der Bahnhofstraße noch weiter Richtung Osten, befindet man sich nach einigen Hundert Metern bereits in Mitterlaßnitz in der Nachbargemeinde Nestelbach bei Graz.

Der Ortsteil ist geprägt von der Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung. Zwischendurch finden sich auch noch vereinzelt kleinere landwirtschaftliche Strukturen bzw. landwirtschaftliche Gebäudeformen sowie zwei kleinere Geschoßwohnbauten. Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich sind die Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldächern gedeckt.



Oberlaßnitz (Blickrichtung Südosten)



Oberlaßnitz (Blickrichtung Westen)

d) Greimelweg

Der Kreuzungspunkt Greimelweg/Hauptstraße, welcher südlich der Freiwilligen Feuerwehr Laßnitzhöhe und gegenüber dem Spielplatz Laßnitzhöhe liegt, sowie die eher dichte Bestandsbebauung entlang der ersten etwa 100 m des Greimelweges sind noch der Zone 2 zugeordnet. Die weiteren Bereiche beidseits des Greimelweges (Greimelweg, Greimelweg Ost, Buckelberg) Richtung Osten, bis zur Gemeindegrenze von Nestelbach bei Graz, werden der gegenständlichen Zone 4 zugeordnet.

Dieser Siedlungsbereich wird von der Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung dominiert. Zwischendurch finden sich auch noch vereinzelt kleinere landwirtschaftliche Strukturen bzw. landwirtschaftliche Gebäudeformen, wobei keine landwirtschaftlichen Hauptnutzungen mehr gegeben sind. Größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich dominiert als Dachform das Satteldach, wobei auch vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer vorhanden sind.



Greimelweg (Blickrichtung Osten)



Greimelweg (Blickrichtung Nordosten)

e) Moggau

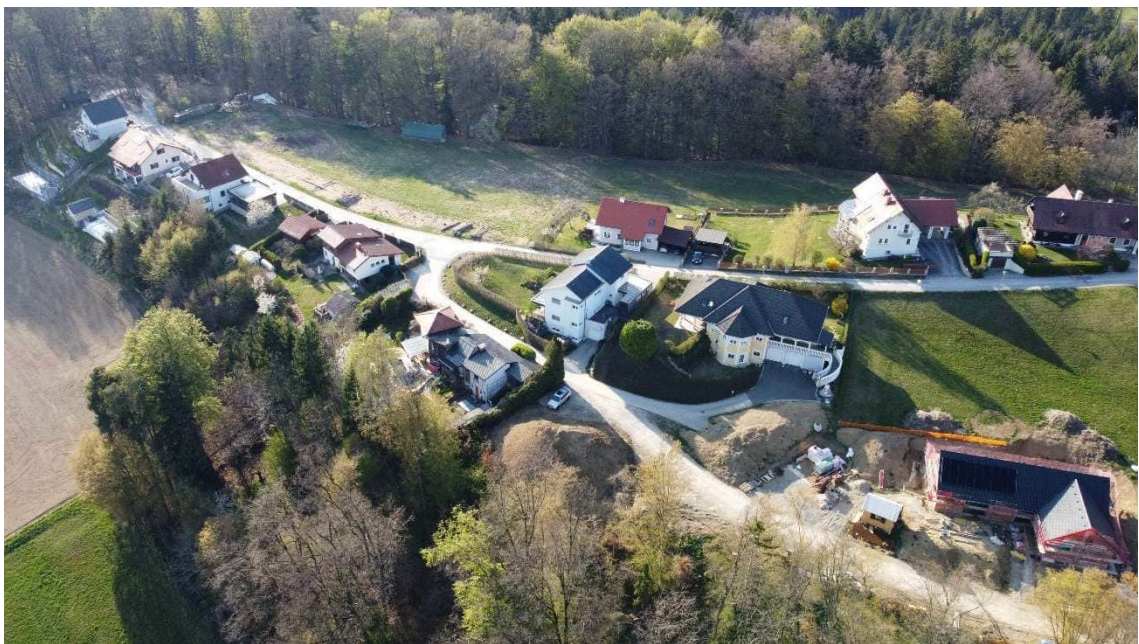
Dieser Bereich befindet sich südwestlich des Ortszentrums am Ende des Liebmannweges.

Der Siedlungsbereich ist ausschließlich von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit nur einem oder auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Walmdächern vorhanden sind.



Moggau (Liebmannweg, Blickrichtung Südosten)



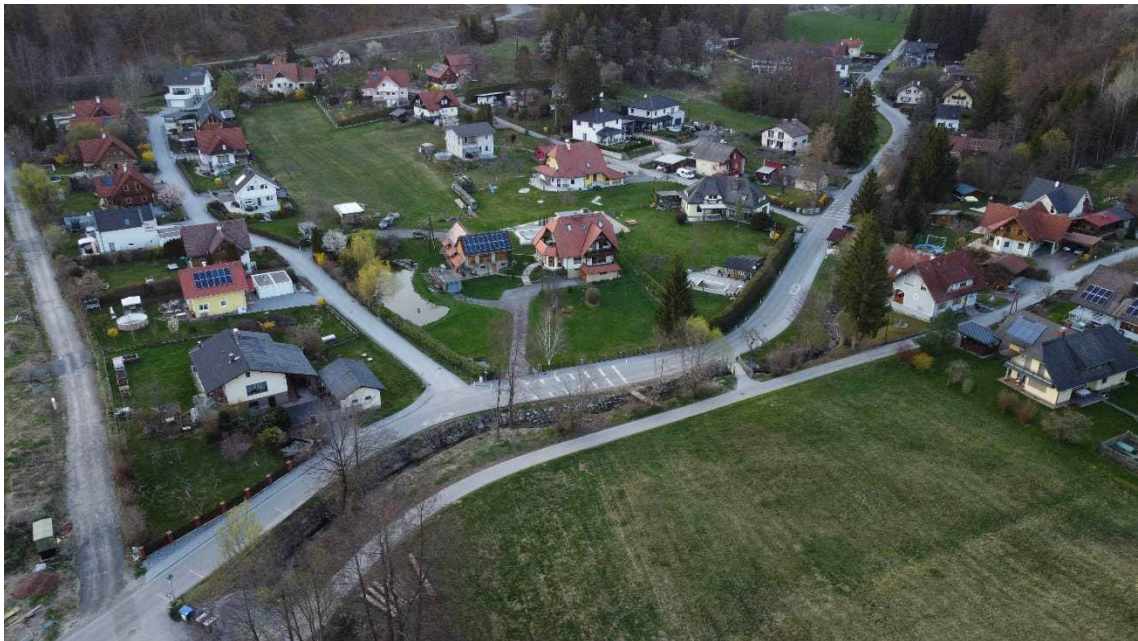
Moggau (Liebmannweg, Blickrichtung Westen)

f) Tomscheort

Der Ortsteil Tomscheort befindet sich südwestlich des Hauptortes, entlang des südlichen Bereiches des Tomschweges. Im westlichen Anschluss verläuft die Eisenbahnstrecke, Richtung Süden mündet der Tomscheweg in die Landesstraße L311 „Autaler Straße“. Südlich des Ortsteiles Tomscheort, in etwa 200 m Entfernung, befindet sich der Siedlungssplitter Tomscheort Süd, der ebenfalls diesem Bereich zugeordnet wird.

Der Siedlungsbereich ist überwiegend von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt, weist aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen auf. Es gibt öffentliche und private Einrichtungen (Heuriger, Physiotherapeutische Einrichtung) und es besteht eine Bushaltestelle.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer und Walmdächer vorhanden sind. Tomscheort ist durch die direkt im Ortsteil liegende und somit fußläufig erreichbare Bushaltestelle sehr gut an den ÖPNV angebunden.



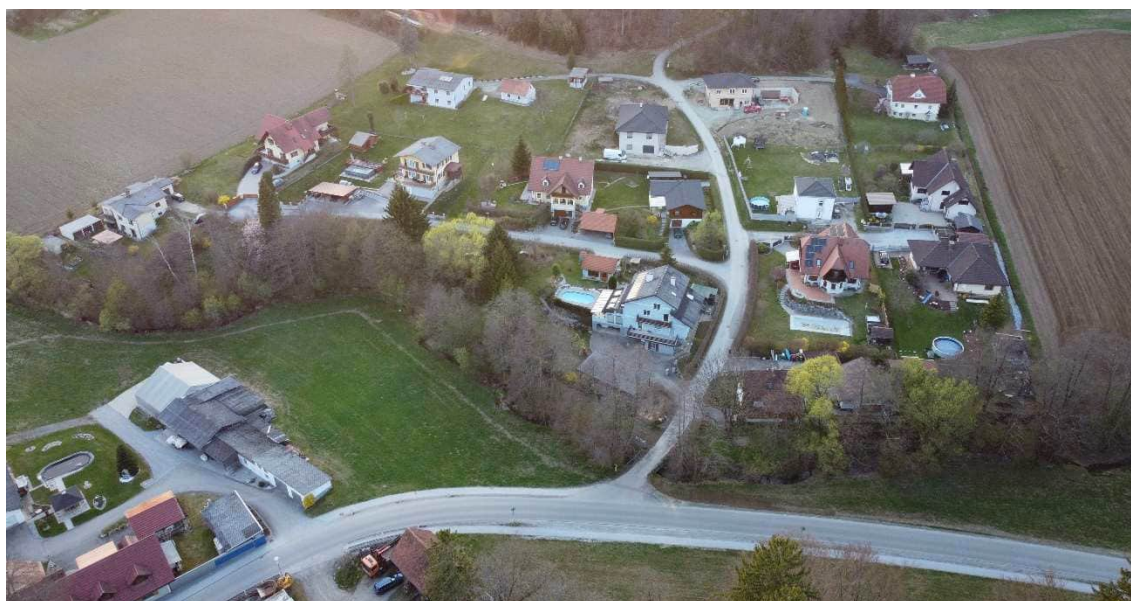
Tomscheort (Blickrichtung Nordwesten)



Tomscheort (Blickrichtung Norden)



Tomscheort Süd (Blickrichtung Süden)



Tomscheort Süd (Blickrichtung Nordwesten)

g) Tomschetal

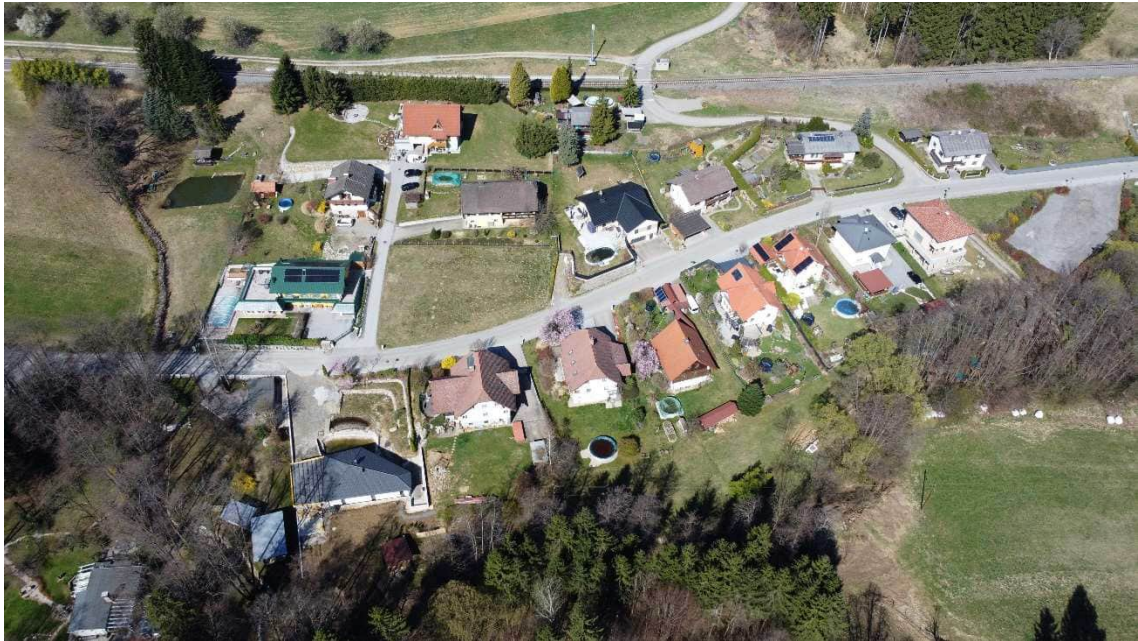
Der Ortsteil Tomschetal befindet sich westlich des Hauptortes und nördlich von Tomscheort, und verläuft entlang des Tomschweges. Im westlichen Anschluss verläuft die Eisenbahnstrecke.

Der Siedlungsbereich ist geprägt von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Ferner befindet sich in diesem Ortsteil ein Heuriger. Weitere größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe sind nicht vorhanden. Es besteht eine Bushaltestelle.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. Die Dächer sind überwiegend mit Satteldächern gedeckt, wobei auch vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer und Walmdächer vorhanden sind. Tomschetal ist durch die direkt im Ortsteil liegende und somit fußläufig erreichbare Bushaltestelle sehr gut an den ÖPNV angebunden.



Tomschetal (Blickrichtung Norden)



Tomschetal (Blickrichtung Westen)

h) Rastbühel

Der Siedlungsbereich Rastbühel befindet sich nordwestlich des Hauptortes an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Kainbach bei Graz, südlich der Hönigstal Schulstraße.

Der Siedlungsbereich ist geprägt von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und wird durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie eine Autowerkstatt ergänzt.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. Die Dächer sind überwiegend mit Satteldächern gedeckt, wobei auch vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer und Walmdächer vorhanden sind.



Rastbühel (an nördl. Gemeindegrenze zu Kainbach bei Graz, Blickrichtung Nordosten)

i) Krachelberg Ost

Der Siedlungsbereich Krachelberg Ost befindet sich südlich des Hauptortes, im südöstlichen Gemeindegebiet an der Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Vasoldsberg und liegt südlich der A2 Südautobahn.

Der Siedlungsbereich ist geprägt von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, weist aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen auf. Im östlichen Randbereich befindet sich ein Dachdecker- und Spenglereibetrieb. Weitere größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden, jedoch in fußläufiger Entfernung auf der Schemerlhöhe verfügbar.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit nur einem bzw. auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer bzw. Walmdächer vorhanden sind. In fußläufiger Entfernung liegt eine Bushaltestelle und ist somit auch eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.



Krachelberg Ost (Blickrichtung Nordosten)



Krachelberg Ost (Blickrichtung Südosten)

j) Krachelberg West

Der Ortsteil Krachelberg West befindet sich im zentralen, südlichen Gemeindegebiet und liegt südlich der A2 Südautobahn und westlich des Siedlungsbereiches Krachelberg Ost.

Der Siedlungsbereich wird von der Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung dominiert. Daneben gibt es noch einen Geschoßwohnbau sowie einzelne landwirtschaftliche Strukturen. Weitere größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe sind nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt. Vereinzelt bestehen auch Gebäude mit nur einem bzw. auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In Krachelberg West stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Walmdächern vorhanden sind.



Krachelberg West (Blickrichtung Westen)



Krachelberg West (Blickrichtung Nordosten)

k) Schwarzweg

Dieser Siedlungsbereich befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet an der Gemeindegrenze zu Raaba-Grambach.

Der Siedlungsbereich ist ausschließlich von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Größere Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Handelsbetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, teilweise finden sich auch Gebäude mit nur einem oder auch zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind in den Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt. In diesem Bereich stellt das Satteldach die prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer oder Walmdächer vorhanden sind. In fußläufiger Entfernung liegt eine Bushaltestelle und ist somit auch eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.



Schwarzweg (Blickrichtung Osten)



Schwarzweg (Blickrichtung Westen)

Die Zone 4 ist, mit Ausnahme einiger Landwirtschaften sowie der wenigen angeführten Geschosswohnbauten und gewerblichen Betriebe, grundsätzlich geprägt von kleinteiliger Bebauung in offener Bauungsweise, mit einer Durchmischung von ein- bis zweigeschoßigen Wohnobjekten, und hohem, privatem Grünraumanteil (Gebiet mit Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung). In den Hanglagen sind die Kellergeschoße/Untergeschoße größtenteils talseitig ebenerdig ausgeführt und erhöht sich auf dieser Seite somit optisch die Geschoßanzahl. Die Dachlandschaft wird zwar von Satteldächern dominiert, sind in dieser Zone aber durchwegs auch vereinzelte Krüppelwalm- und Walmdachformen zu finden. Die Dachfarben sind nicht einheitlich, sondern variieren von Rot, über Braun bis Grau.

Sämtliche Ortsteile/Siedlungsbereiche der Zone 4 befinden sich entweder in Randbereichen oder in dezentralen Lagen. Es sollen daher vorrangig die unbebauten Baulandlücken aufgefüllt werden und allenfalls nur geringfügige Erweiterungen erfolgen.

Die vorherrschende offene Bauungsweise soll auch zukünftig fortgeführt werden. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude, die auch gekuppelt werden dürfen. Damit soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, diese baulichen Anlagen in Abstimmung bzw. gemeinsam mit den Nachbarn errichten zu können und dabei gleichzeitig die Versiegelung zu reduzieren (z. B. mittels einer gemeinsamen Zufahrt).

Die maximale Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt. Bei maximaler Geschoßausnutzung von zwei Vollgeschoßen und zusätzlichem Dachgeschoßausbau ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Kniestockhöhe maximal 0,5 m beträgt. Des Weiteren sind bei diesen Dachgeschoßausbauten keine Dachgauben, Zwerrhäuser und eingeschnittenen Dachterrassen zulässig. Öffnungen des Daches dürfen demnach nur durch Dachflächenfenster erfolgen. Damit soll sichergestellt werden, dass die optische Zweigeschoßigkeit jedenfalls sichergestellt bleibt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen und der topografischen Verhältnisse ist ferner ein Vollgeschoß mit einem ausgebauten Dachgeschoß, bei gleichzeitig, talseitig ebenerdiger Ausführung des Keller-/Untergeschoßes, zulässig. In diesem Fall wird die Kniestockhöhe für das ausgebauten Dachgeschoß mit maximal 1,5 m beschränkt.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen für Hauptgebäude gelten die Festlegungen grundsätzlich für das Hauptdach. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen werden daher das Sattel- und Walmdach, jeweils mit einer zulässigen Dachneigung von 25° - 45°, für Hauptgebäude festgelegt. Nicht zulässig in dieser Zone ist für Hauptgebäude jedenfalls das Pultdach. Da die Festlegungen jeweils für das Hauptdach gelten, sind somit zusätzlich für untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude (Anbauten, Quergiebel etc.) auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer, Pultdächer) zulässig. Für diese Formen ist im Rahmen der Bauverfahren ein besonderes Augenmerk auf die Ortsbildverträglichkeit zu legen. Beispielsweise sollten eingeschobige Anbauten zum Hauptgebäude (z.B. Garagen), die mit einem Flachdach errichtet werden, unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Mindestdachneigung sind großflächige landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen erzeugt werden würde und dies durch eine flachere Dachneigung verhindert werden kann. Bereits im Bestand gibt es mehrere dieser Gebäude, die mit einem sehr flachen Satteldach ausgeführt sind und damit die anderen Bestandsbauten höhenteknisch nicht überragen. Die Zulässigkeit für diese Ausnahme ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbilsachverständigen nachzuweisen, wobei dieser zu prüfen hat, ob die geplanten Bauwerke in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und somit dem bestehenden Ortsbild nicht widersprechen. Dabei hat der Ortsbilsachverständige neben dem Hauptkriterium der Höhenentwicklung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Gebäude bzw. Dachformen existieren und demnach bereits eine Ortsüblichkeit gegeben ist. Betreffend den Landschaftscharakter ist das zukünftige Erscheinungsbild iVm der Wahrnehmung in der Landschaft, beispielsweise unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten oder bestehenden Bepflanzungen, zu bewerten. Unter diesem Aspekt hat gleichzeitig eine Analyse der Fernwirksamkeit des zukünftigen Bauwerkes zu erfolgen. Dahingehend ist grundsätzlich auch eine Beurteilung der Sensibilität des Bauplatzes erforderlich. Diese hat u.a. zu berücksichtigen, durch welche Bauwerke der Bauplatz sowie die direkte Umgebung besonders geprägt ist und ob das geplante Bauvorhaben eine Störung verursachen könnte. Teil der angeführten Punkte ist auch eine Bewertung im Hinblick auf die Lage zum Straßenraum. Es ist davon auszugehen, dass es einen wesentlichen Unterschied macht, ob das geplante Gebäude in erster Reihe zum Straßenraum, oder erst in zweiter oder dritter Reihe liegt und möglicherweise durch vorliegende Objekte ohnedies verdeckt wird. Dementsprechend hat im Allgemeinen auch eine Beurteilung der Einsehbarkeit des geplanten Bauplatzes zu erfolgen. Letztendlich ist eine Zusammenschau hinsichtlich der Auswirkungen, zumindest auf die vorangeführten Punkte, und die dahingehend mögliche Beeinflussung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu erstellen.

Zusammengefasst ist für die Beurteilung somit eine detaillierte Bestandserhebung zur Feststellung der Ortsüblichkeit erforderlich und auch nur zulässig, wenn dadurch eine wesentliche Überschreitung der ortsüblichen Bestandshöhen verhindert werden kann. Allenfalls können für die Einfügung in das Ortsbild weitere Auflagen hinsichtlich der Gestaltung vom Ortsbilsachverständigen, insbesondere konkrete Vorgaben zur Dachneigung sowie Materialwahl und Farbgebung der Dacheindeckung wie auch des geplanten Gebäudes, festgelegt werden.

Nebengebäude, Garagen mit einer bebauten Fläche von maximal 50 m² und Schutzdächer dürfen neben den o.a. Dachformen auch als Flachdach bzw. als flach geneigtes Dach bis 11° Dachneigung (Pulldach) ausgeführt werden, da diese untergeordnet und nicht ortsbildprägend in Erscheinung treten. Bei den Nebengebäuden und Garagen handelt es sich um Bauwerke mit Gebäudeeigenschaft, die zumindest überwiegend umschlossen sind. Schutzdächer hingegen sind zumindest überwiegend offen und haben somit eine noch geringere Ortsbildwirkung.

Unter Berücksichtigung der überwiegend bereits vorhandenen Bebauungsstruktur wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 50 % für unbebaute Grundstücke festgelegt. Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.4.4 soll dieser Wert auch für bereits bebaute Grundstücke angestrebt werden, jedoch ergibt sich aus der Bestandsaufnahme, dass dieser teilweise bei den bestehenden, bebauten Strukturen im Bestand bereits überschritten wird. In diesem Fall ist bei Neu- und Zubauten darauf zu achten, dass die weitere Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Da in den meisten Bereichen nur eine eingeschränkte oder überhaupt keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht und auch kaum öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen vorhanden sind, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes.

2.5.5. Sonstige Bereiche

Einige Bereiche im Gemeindegebiet von Laßnitzhöhe werden keiner Zone zugeordnet. Dies betrifft vor allem:

- für Baugebiete der Kategorie Kurgebiet
- für Bereiche, für die bereits rechtswirksame Bebauungspläne, Bebauungsrichtlinien eines Auffüllungsgebieten oder Kleingartenanlagen bestehen¹
- für kommunale/öffentliche Bauten

Ein Alleinstellungsmerkmal der Marktgemeinde Laßnitzhöhe ist das Prädikat als „heilklimatischer Kurort“. Dementsprechend findet sich ein überdurchschnittliches und optimales Gesundheitsangebot mit Ärzten verschiedener Fachrichtungen, Privatkliniken zur Rehabilitation sowie plastischen Chirurgie, diverse Gesundheits- und Therapieeinrichtungen u.a.m. Bei den unbebauten Baulandflächen der Baugebiete Kur- und Erholungsgebiet handelt es sich durchwegs um großflächige Bereiche, für die ohnedies im Flächenwidmungsplan eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt wurde. Entsprechende Vorgaben und Regelungen haben somit in diesem Raumordnungsinstrument zu erfolgen und soll dabei besonders auf die jeweiligen Bedürfnisse und Zielsetzungen Bedacht genommen werden. Daher wird für diese Flächen davon abgesehen, bereits im Räumlichen Leitbild konkrete Festlegungen zu treffen.

Bei den übrigen Bereichen sind die Allgemeinen Festlegungen gemäß §4 zu berücksichtigen und einzuhalten.

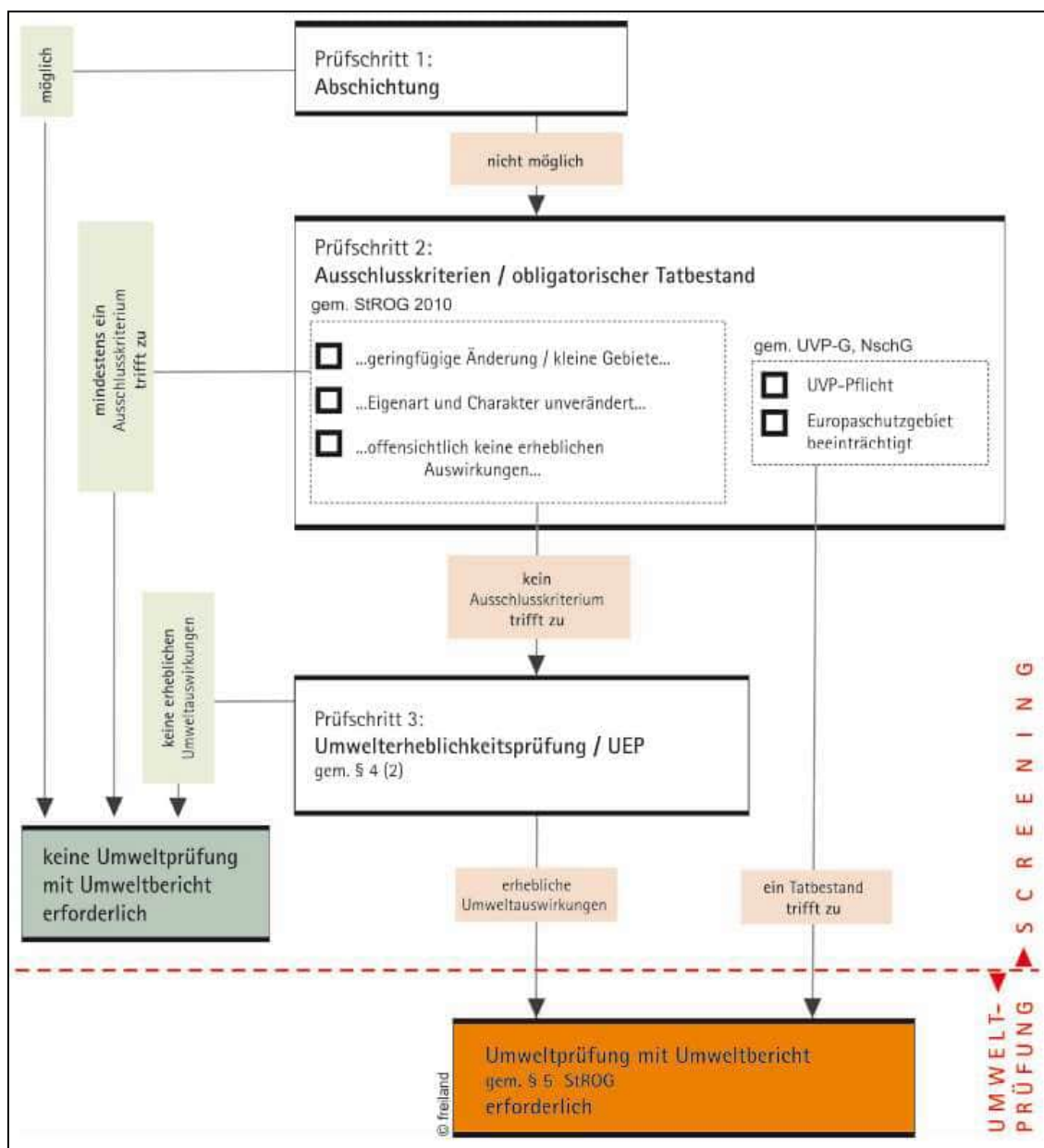
¹ Im Fall von Änderungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien von Auffüllungsgebieten oder Kleingartenanlagen ist auf die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes abzustellen

2.6. Strategische Umweltprüfung

Aufgrund der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 ist bei der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), als auch des Flächenwidmungsplanes (FWP), eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, welche in zwei Prüfschritten erfolgt.

Der 1. Prüfschritt (Screening), welcher wiederum in 3 Prüfschritten - **Abschichtung, Ausschlusskriterien, Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)** - zu erfolgen hat, stellt fest, ob der 2. Prüfschritt einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §5 StROG 2010 bedarf.

ABLAUSCHEMA



Prüfschritt 1: Abschichtung in Verbindung mit Ausschlusskriterium

Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.0 der Marktgemeinde Laßnitzhöhe wurde einer Umweltprüfung unterzogen. Somit ist das Kriterium „Abschichtung“ gemäß Prüfschritt 1 des „Leitfaden zur SUP in der örtlichen Raumplanung“ erfüllt und ist keine weitere Prüfung auf Umwelterheblichkeit erforderlich. Das Räumliche Leitbild ist dem Ausmaß nach nicht geeignet, eine UVP-Pflicht zu erwirken und es liegt auch kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor. Des Weiteren liegen die Flächen nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A gemäß UVP-Gesetz (Europaschutzgebiet).

Dementsprechend kann eine neuerliche Umweltprüfung des Räumlichen Leitbildes entfallen, da sich dieses in all seinen Festlegungen an dem vorgegebenen Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 hält. Ferner bringt das Räumliche Leitbild offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hervor, sondern stellt durch die zahlreichen Festlegungen eine wesentliche Verbesserung dar. Somit ist das Ausschlusskriterium „offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen“ anzuwenden.

2.7. Verfahren

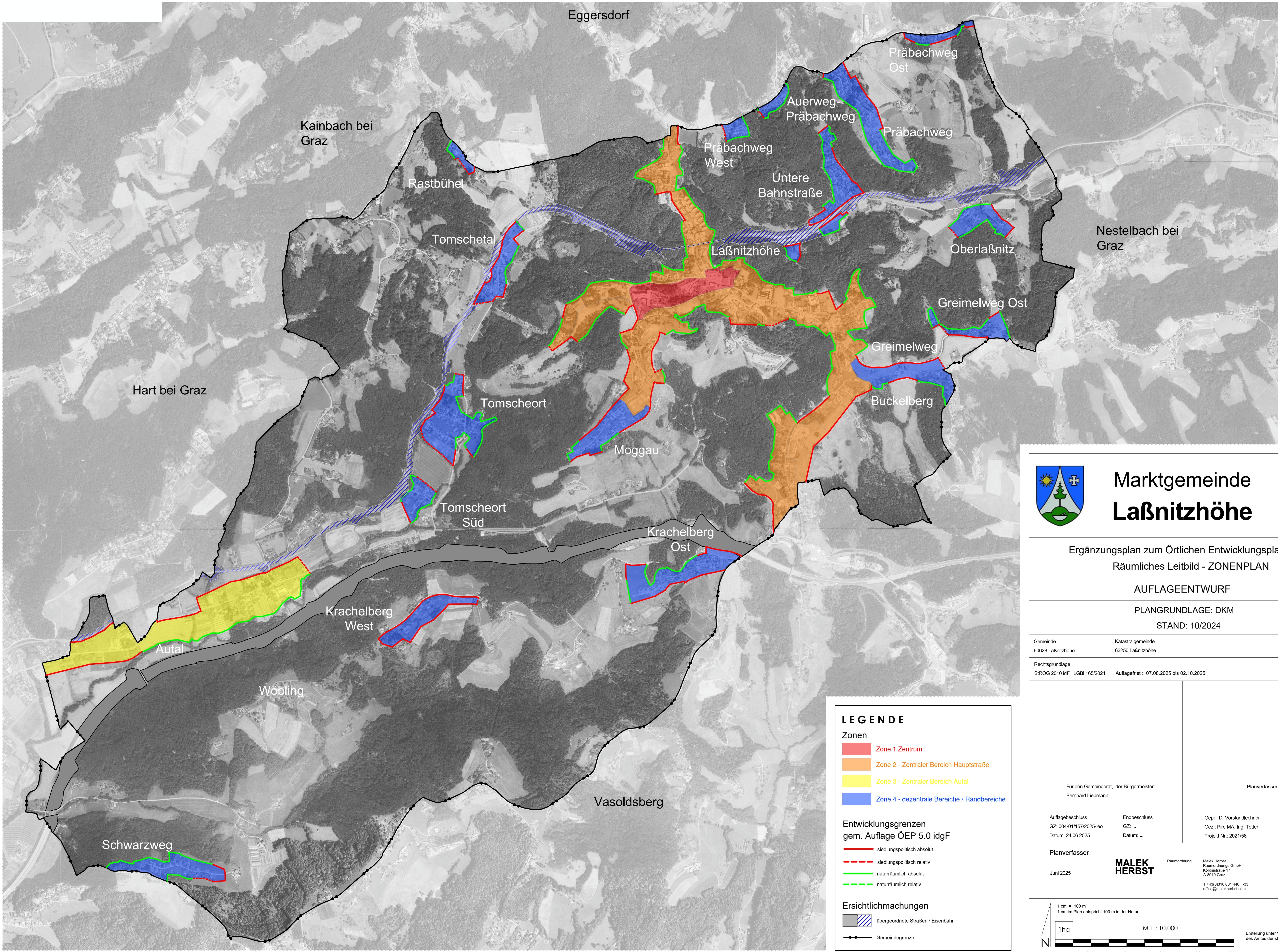
Das gegenständliche Räumliche Leitbild ist integrierter Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 der Marktgemeinde Laßnitzhöhe. Dementsprechend wird für dieses, als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0, gemäß §24 (1) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 ein Auflageverfahren durchgeführt.

Die Entwurfsunterlagen (Verordnungswortlaut samt Plandarstellung und Erläuterungen) werden im Gemeindeamt während der Amtsstunden sowie auf der Gemeindewebseite zur allgemeinen Einsichtnahme vom 07.08.2025 bis zum 02.10.2025 (mindestens 8 Wochen) aufgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 werden die Änderungsunterlagen samt Verfahrensakt der Steiermärkischen Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt. Der Genehmigungsbescheid ist kundzumachen und tritt die Rechtskraft am Tage nach Ablauf der Kundmachungsfrist ein.

3. Anhang

- Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 - Räumliches Leitbild (Zonenplan) im Maßstab 1:10.000



Marktgemeinde Laßnitzhöhe

Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0
Räumliches Leitbild - ZONENPLAN

AUFLAGEENTWURF

PLANGRUNDLAGE: DKM
STAND: 10/2024

Gemeinde
60628 Laßnitzhöhe

Katastralgemeinde
63250 Laßnitzhöhe

Rechtsgrundlage
StROG 2010 idF LGBI 165/2024

Auflagefrist : 07.08.2025 bis 02.10.2025

Für den Gemeinderat, der Bürgermeister
Bernhard Liebmann

Planverfasser

Auflagebeschluss
GZ: 004-01/157/2025-leo
Datum: 24.06.2025

Endbeschluss
GZ: ...
Datum: ...

Gepr.: DI Vorstandstechniker
Gez.: Pire MA, Ing. Totter
Projekt Nr.: 2021/56

Planverfasser

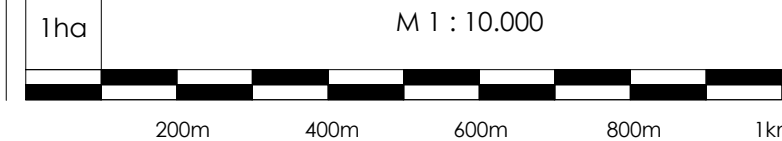
**MALEK
HERBST**

Raumordnung

Malek Herbst
Raumordnungs GmbH
Kornstraße 17
A-8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com

1 cm = 100 m
1 cm im Plan entspricht 100 m in der Natur

M 1 : 10,000



Erstellung unter Verwendung von Daten
des Amtes der stmk. Landesregierung