

# Gemeinde WEINITZEN

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides

GZ.: *A13-20074/2020*

Graz, am *8.6.21*

*Ernst J. ...*  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Abteilungsleiter

i.V.:  
*Dr. Pustelnig eh.*

## Räumliches Leitbild



Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempersasse 7  
Graz

20. Mai 2021

DI Hermann Kainz eh.

Gemäß §§ 22 (7) und 24  
des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F.  
LGBl. 6/2020

Verfasser:



**DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG  
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. VERORDNUNG</b> .....	<b>2</b>
§ 1 PLANGRUNDLAGE, PLANVERFASSER.....	2
§ 2 GELTUNGSBEREICH.....	2
§ 3 ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN.....	2
§ 4 SPEZIFISCHE FESTLEGUNGEN.....	5
§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT.....	25
<b>II. ERLÄUTERUNGSBERICHT</b> .....	<b>26</b>
1. Umfang des Räumlichen Leitbildes .....	26
2. Planungsgrundlagen .....	26
3. Problemstellung .....	26
4. Beispiele einer zu vermeidenden Siedlungsentwicklung und Bebauung.....	29
5. Zielsetzung .....	33
6. Methodik .....	36
7. Charakteristik der Siedlungsbereiche .....	36
8. Übersichtsplan .....	39
9. Beschreibung der Siedlungsbereiche .....	41
10. Inhalte des Räumlichen Leitbildes .....	79

## Gemeinde Weinitzen

### Räumliches Leitbild

#### I. VERORDNUNG

Aufgrund des § 24 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 6/2020 (StROG 2010) und aufgrund des einstimmigen Gemeinderatsbeschlusses vom 17.12.2020 wird das rechtswirksame Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.0 abgeändert und dabei wird im Sinne des § 22 Abs. 7 StROG 2010 ein Räumliches Leitbild für das Gemeindegebiet erlassen.

#### § 1 PLANGRUNDLAGE, PLANVERFASSER

Die im Anhang angeschlossenen, zeichnerischen Darstellungen (Planwerke zum Räumlichen Leitbild – Pläne 1 bis 19), verfasst von Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, mit der GZ: 54/20 vom 18.12.2020, bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

#### § 2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes ist in den Planwerken 1 bis 19 zum Verordnungswortlaut näher festgelegt.
- (2) Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nach § 24 StROG 2010 sind die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fortzuführen. Für Erweiterungen des Baulandes im Sinne des § 39 StROG 2010 gelten die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des angrenzenden Siedlungsbereiches bzw. Siedlungsteilbereiches gleichermaßen.
- (3) Ausgeschlossen von den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes sind Bereiche, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, oder gemäß der Bebauungsplanzonierung, wie festgelegt im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan, die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist. Die Bestimmungen rechtswirksamer Bebauungspläne bleiben aufrecht.

#### § 3 ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

- (1) Die allgemein gültigen Festlegungen treffen auf sämtliche Bauvorhaben (Neu, Zu- sowie Umbauten) der im Räumlichen Leitbild angeführten Siedlungsbereiche zu.



## (2) Gebäudeproportionen / Zubauten

- a) Eingeschoßige Zubauten müssen unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.
- b) Die in den Planwerken zum Räumlichen Leitbild festgelegten Gebäudeproportionen sind zu beachten. Bei traditionellen Gebäudeensembles bzw. Gebäudeformen sog. „T“- und „L“-Bauten können bei Zu- und Umbauten von diesen Bestimmungen Ausnahmen gemacht werden. Dabei ist jedoch auf das dort gegebene Ortsbild zu achten.
- c) Grundsätzlich sind die Hauptgebäude hangparallel zu errichten (Hauptfirstrichtung des Gebäudes). In begründeten Fällen gelten Ausnahmen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## (3) Höhenentwicklung der Gebäude

- a) Die Gebäudehöhe/Traufenhöhe wird mit 8,0 m begrenzt. Ausgenommen davon sind kommunale und gewerbliche Bauten.
- b) Bei der Errichtung von Neu-, Zu- sowie Umbauten ist auf ein maximal zweigeschoßiges Erscheinungsbild zu achten.
- c) Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Bauwerke ist immer die Talseite der geplanten bzw. bestehenden Gebäudefront.

## (4) Geländeänderungen

- a) Geländeänderungen durch Abgrabungen und Anschüttungen zur Einebnung von Bauplätzen sind mit 1,5 m begrenzt.
- b) Bei begründeten Ausnahmen (Bauplätze mit einer überdurchschnittlichen Geländeneigung) sind Ausnahmen zulässig. Das Vorhaben ist abzutreten / zu terrassieren und die Terrassen sind mit heimischen Büschen zu bepflanzen. Das Bauvorhaben muss in seiner gestalterischen Bedeutung jedoch dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.
- c) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und diese Bauwerke sind mit winterharten, immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu etc.) zu begrünen.
- d) Stein- und Würfelschichtungen sind nicht zulässig.

## (5) Einfriedungen und Freiräume

- a) Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,5 m begrenzt.
- b) Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten.
- c) Zur Abschirmung gegenüber Nachbargrundstücken sind heimische, standortgerechte Strauch- und Laubgehölze zu verwenden. Durchgehende Hecken (Fichten oder ähnliches Nadelgehölz) sind nicht zulässig.
- d) Durchgehend gemauerte Sockelwerke sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Dabei ist durch Unterbrechungen im Sockelwerk die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.
- e) Zusammenhängende Grünbereiche sind zu erhalten und von Verbauungen freizuhalten.



- f) Bei der Errichtung von Kfz-Abstellflächen ist pro 5 Stellplätzen mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
- g) Die Höhe der Werbeeinrichtungen, wie etwa Werbepylone, wird mit 6,5 m begrenzt.

#### (6) Dachgestaltung<sup>1</sup>

- a) Es sind ausschließlich Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer als Dachform zulässig. Ausgenommen davon ist der Siedlungsbereich Neusitz sowie Bauvorhaben (Neu-, Zu- sowie Umbauten), die kommunalen und gewerblichen Zwecken dienen.
- b) Bei sämtlichen Dächern der Hauptgebäude ist jene Farbgebung zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung vorhanden ist (Beurteilungsradius 100 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes).
- c) Glasierte Ziegel sind auszuschließen. Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer sind mit kleinformatigem, unglasiertem Dachdeckungsmaterial einzudecken.
- d) Die Dachneigung der Satteldächer bzw. satteldachähnlicher Dachformen der Hauptgebäude hat mindestens 15 Grad zu betragen.
- e) Flachdächer sind verpflichtend zu begrünen.
- f) Für Nebengebäude gelten hinsichtlich der Dachgestaltung keine Einschränkungen.
- g) Untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude können auch als Flachdach ausgestaltet werden, diese Teile sind jedenfalls zu begrünen.
- h) Dachflächen von Bauwerken wie etwa Garage, Flugdächer ab einer Dachfläche von 40 m<sup>2</sup> sind fachgerecht zu begrünen.
- i) Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei Flachdächern dürfen die Aufständereien die Attikakante nicht überragen.

#### (7) Fassaden

- a) Als Fassaden sind keine reflektierenden Oberflächen (z.B. durchgehende Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen usw.) und keine grellen Farben zu verwenden.
- b) Die Vorgaben zur Fassadengestaltung gelten für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen.

#### (8) Infrastruktur / Innere Erschließung

- a) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze zu errichten. Die Anzahl der Besucherabstellflächen sind im Bauverfahren näher abzuklären.
- b) Die Breite der Verkehrsfläche, innere Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 5,0 m aufzuweisen (Fahrbahn, Bankett usw.). Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- c) Hauszugänge sowie PKW-Abstellflächen sind offenporig (Grünfügen, Pflastersteine Schotterrasen und dergleichen) zu gestalten.

<sup>1</sup> Kleinflächige Bauteile (z.B. Vordächer und dergleichen) sind von den Vorgaben zur Dachgestaltung ausgenommen.



#### § 4 SPEZIFISCHE FESTLEGUNGEN

- (1) Die spezifischen Festlegungen, wie dargelegt in den Plänen 1 bis 19, treffen nur auf die Bauvorhaben der einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche zu.
- (2) Die festgelegten maximalen Kubaturen für Hauptgebäude gelten nicht für Bauten, die ausschließlich kommunalen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

