



DAS RÄUMLICHE LEITBILD 1.0

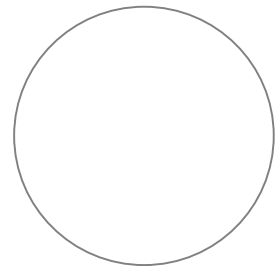
DER MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRASSENGEL

Örtliches Entwicklungskonzept, Periode 1.0
 ÖEK-Ä, „RÄUMLICHES LEITBILD 1.0“, VF: 1.03

- A VERORDNUNG**
B SACHBEREICHSKONZEPT

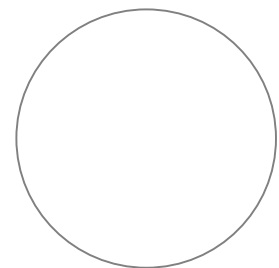
FÜR DEN GEMEINDERAT
 DIE BÜRGERMEISTERIN:

UNTERSCHRIFT Frau Bürgermeisterin Doris Dirnberger:
 Gratwein-Straßengel, am



DIE LANDESREGIERUNG:

Genehmigungsvermerk der
 Steiermärkischen Landesregierung:
 Graz, am
 Zl.:



RAUMLANER:

Heigl Consulting ZT GmbH
 Graz, am:
 Urkundennummer: 08/23
 GZ: HC48_2.01, 13.03.2025



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
 Kompetenzzentrum für
 Raumplanung Architektur Umwelt Management



A VERORDNUNG



INHALT

| | | |
|------|-------------------------------------|----|
| § 1. | UMFANG UND INHALT | 3 |
| § 2. | BEGRIFFSBESTIMMUNGEN | 4 |
| § 3. | GRUNDSÄTZE ZUR BEBAUUNG | 4 |
| § 4. | GRUNDSÄTZE ZUR FREIRAUMGESTALTUNG | 7 |
| § 5. | GRUNDSÄTZE ZUR ERSCHLIESSUNG | 8 |
| § 6. | RECHTSKRAFT | 10 |
| § 7. | KARTEN ZUR VERDEUTLICHUNG DER ZIELE | 11 |



Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde GRATWEIN-STRASSENGEL vom
(Stand 13.03.2025) mit der das Örtliche Entwicklungskonzept, Periode 1.0, ergänzt wird. –
ÖEK-Ä, „RÄUMLICHES LEITBILD 1.0“, VF: 1.03:

Aufgrund der §§ 21, 22 und 24, StROG LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024, wird verordnet:

§ 1. UMFANG UND INHALT

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und den grafischen, maßstabslosen Darstellungen, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC48_2.01, Stand 13.03.2025, einschließlich Legende. Der Verordnung ist zur Erläuterung ein Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild angeschlossen.
- (2) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Sämtliche Neu- und Zubauten, aber auch Änderungen und Neuerstellungen von Bebauungsplänen und Geländeänderungen müssen dem Räumlichen Leitbild gerecht werden. Dabei sind die Ziele des Räumlichen Leitbildes abzuwägen.
- (3) Die in der Verordnung genannten Ö-Normen und Gesetzestexte sind in der zum Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden Fassung anzuwenden.
- (4) Karten zur Verdeutlichung der Ziele (siehe ANHANG)

1. Blattschnitt zulässige Typologien

- 1.1. Zulässige Typologien urban/suburban Übersicht
- 1.1. Zulässige Typologien urban/suburban Norden
- 1.1. Zulässige Typologien urban/suburban Süden
- 1.2. Zulässige Typologien dörflich Übersicht
- 1.2. Zulässige Typologien dörflich Norden
- 1.2. Zulässige Typologien dörflich Süden
- 1.3. Zulässige Typologien rural Übersicht

2. Zulässige Dachformen Übersicht

- 2.1. Zulässige Dachformen urban/suburban



§ 2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Generell sind die Begriffe und Begriffsbestimmungen des StROG und des Stmk. BauG bzw. der OIB-Richtlinien jeweils i.d.g.F. zur Beurteilung heranzuziehen.

§ 3. GRUNDSÄTZE ZUR BEBAUUNG

(1) Veränderungen des natürlichen Geländes

1. Das natürliche Gelände soll im Bereich der Bauplätze erhalten werden und einen natürlichen Verlauf zu Nachbargrundstücken aufweisen.
2. Aufschüttungen, Stützmauern sind abgestuft in jeweils $\leq 1,50$ m hohen und mindestens 1,00 m breiten und begrüntem Treppen auszuführen. Flussbausteine dürfen nicht verwendet werden. Hangstabilisierungen mittels bewehrter Erde sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

(2) Situierung von Gebäude / Baumasse

1. Der bestehende Gebietscharakter soll erhalten bleiben.
2. Gebäude sollen in den Hang integriert werden. Die Gebäudeausrichtung soll hangparallel erfolgen. Ausnahmen sind ausschließlich auf Basis einer kleinräumigen Grundlagenforschung mit einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan zulässig.
3. In der Planung ist auf erhaltenswerte Elemente, insbesondere Kulturgüter wie Marterln, Kapellen, und/oder Landschaftsmerkmale (markante Bäume, Baumgruppen) Bedacht zu nehmen.
4. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab, Gesamthöhe der Gebäude und Proportionierung dem bestehenden Gebietscharakter angleichen.
5. Die Straßenflucht soll bei Neu- und Zubauten aufgenommen und in den Planungen berücksichtigt werden.
6. Neu- und Zubauten haben sich in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung des beurteilungsrelevanten Umgebungsbereichs zu orientieren. Eine Abweichung nach oben ist zulässig, darf jedoch 1,50 m über die durchschnittliche Gebäudehöhe der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten. Der beurteilungsrelevante Umgebungsbereich umfasst jene Flächen, deren bestehende oder geplante Nutzungsstruktur in einem funktionalen, städtebaulichen oder umweltbezogenen Zusammenhang mit dem jeweiligen Vorhaben steht und deren Charakter (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild), Erschließung oder Schutzinteressen durch die geplante Maßnahme wesentlich beeinflusst werden können.

(3) Dach (Hauptgebäude)

1. Ziel der Marktgemeinde ist eine homogene Dachlandschaft.
2. Die zulässigen Dachformen sind den Karten im Anhang zu entnehmen.



3. Sattel- und/oder Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer können durch Bauteile mit Flach- oder Pultdächern ergänzt werden, sofern diese maximal 49 % der verbauten Fläche – insbesondere Erdgeschossanbauten – einnehmen. Dadurch soll eine architektonische Variabilität ermöglicht werden, ohne den gebietstypischen Charakter des Satteldachs zu beeinträchtigen.
4. Dachgaupen dürfen maximal die Hälfte der Gesamtfassadenlänge ausmachen.
5. Die Orientierung der bestehenden Dächer (traufständig, firstständig usw.) in Bezug zum Straßen- bzw. Geländeverlauf soll immer berücksichtigt werden.
6. Das Dacheindeckungsmaterial darf nicht durch Blendung oder ortsfremde Farbwahl zu einer Störung des Landschaftsbildes und/oder des Orts- und Straßenbildes führen.
7. Dächer landwirtschaftlich erforderlicher Betriebsgebäude können als hangparalleles Pultdach oder als Flachdach ausgeführt werden.

(4) Farbgebung / Material von Fassaden

1. Die Farbgebung und Gestaltung von Fassaden sollen das Landschaftsbild und die Ensemblewirkung von Siedlungsgebieten, Straßenzügen oder Plätzen nicht beeinträchtigen.
2. Die Farbgebung der Fassade soll sich an ihrer Umgebung orientieren. Die Feststellung des umgebungsrelevanten Beurteilungsgebietes soll anlassfallbezogen erfolgen, sofern dies nicht bereits bei der Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgte, da das räumliche Leitbild nicht die notwendige projektbezogene Grundlagenforschung ersetzen kann.
3. Generell soll gedeckten und kontrastärmeren Farbtönen und Materialien der Vorzug gegeben werden. Ziel ist eine lebendige, aber nicht „schrille“ Farbstimmung, die sich aus dem Zusammenwirken aller am Ort existierenden Bauwerken und Farbgebungen ergibt.
4. Fassadenbegrünungen sind aus Gründen der Klimawandelanpassung erwünscht.

(5) Angestrebter Gebietscharakter

Die folgenden „Typologien“ dienen der Sicherung des gebietstypischen Erscheinungsbildes und der Konkretisierung der Planungsziele:

a) Typologie „Zentrumsbereich (Ortszentrum)“

1. Ziel der Marktgemeinde ist die Stärkung des Ortskernes durch Erhöhung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
2. Angestrebt werden insbesondere längs der Durchzugsstraßen gekuppelte und/oder geschlossene Bebauungsweisen (Immissionsschutz, städtebauliche Schwerpunktbildung).

b) Typologie „Dichtes Wohnen“ (inkl. erweiterter Ortskern)

1. Ziel der Marktgemeinde sind bodensparende Bebauungsweisen und die Schaffung von leistbarem Wohnraum mit hoher Lebensqualität.
2. Der Blockrandbebauung soll zur Schaffung bodensparender Bebauungsweisen, des Immissionsschutzes und Gestaltung geschlossener Freiräume der Vorrang vor freistehenden Einzelbauten gegeben werden.



c) Typologie „Kleinhausgebiet“

1. Ziel der Marktgemeinde sind der Schutz des Gebietscharakters und der hohen Wohnqualität und die Klimawandel angepasste Nutzung der Planungsgebiete.
2. In der Typologie Kleinhausgebiet muss eine offene Bebauungsweise errichtet werden. Eine Ausnahme bilden Reihenhauseanlagen.
3. In der Typologie Kleinhausgebiet sind bei Häusern, die dem Wohnen dienen, neben den Kleinhäusern auch Reihenhauseanlagen zulässig. In Randlagen zur Typologie „Dichtes Wohnen“ in Tallagen sind in einer Bauplatztiefe auch Geschoßwohnbauten zulässig, sofern durch einen Bebauungsplan der Übergang zur reinen Kleinhausbebauung im Sinne § 43 Abs.4 Stmk. BauG gestaltet ist.

d) Typologie „Sonderfälle“

1. Ziel der Marktgemeinde ist der Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
2. Angestrebt wird eine Planung mit Vorbildcharakter hinsichtlich Architektur und Klimawandelanpassung.

e) Typologie „Gebiete für besondere Standortanforderungen“

1. Ziele sind die Bevorratung strategisch günstig gelegener Flächen für die Allgemeinheit, die Hebung der Baukultur (Beachtung der baukulturellen Leitlinien des Bundes und des steirischen Zentralraums), die Schaffung von Arbeitsplätzen und/oder Verbesserung des Angebotes an sozialer Infrastruktur.
2. Unbebaute Flächen im urbanen Gebiet, die im Interesse der Allgemeinheit einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sind für Nutzungen mit besonderen Standortanforderungen vorzusehen. Dazu zählen insbesondere überörtliche Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Sportanlagen sowie gewerbliche Nutzungen mit geringen Emissionen.
3. Diese Flächen sollen im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen zweckgebunden ausgewiesen werden.

f) Typologie „Dorf“

1. Ziel der Marktgemeinde ist der Erhalt des dörflichen und bäuerlichen Erscheinungsbildes als Mischgebiet mit bäuerlichen, kleingewerblichen und Wohn- Nutzungen.
2. In der Typologie Dorf sind Wohnbauten mit maximal 2 oberirdischen Geschoßen zulässig.
3. Es dürfen ausschließlich offene und/oder gekuppelte Bebauungsweisen errichtet werden.

g) Typologie „Freiland“, Bauen im Freiland „Nicht-Landwirtschaft“

1. Ziel der Marktgemeinde ist der Erhalt der gebietsprägenden, kleinteiligen Architektur.
2. Zu- und Neubauten sind durch Naturhecken, Sträucher und Bäume in die umgebende Landschaft zu integrieren.
3. In der Typologie Freiland sind bei Neu- und Zubauten lang gestreckte Rechteckgrundrisse und maximal 1 oberirdisches Geschoß plus Dachgeschossausbau zulässig.



h) Typologie „Übergangszone Mischnutzung Dichtes Wohnen und Kleinhausgebiet“

1. Ziel der Marktgemeinde ist mit der Übergangszone (= eine Bauplatztiefe) einen „sanften Übergang“ zwischen „dichtem Wohnen“ und „Kleinhausgebiet“ und damit die Grundlage für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen.

(6) Energieerzeugungsanlagen

1. Energieerzeugungsanlagen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne der angestrebten Klimaschutzziele und Energiewende forciert werden.
2. Flachdächer sollen als Solargründächer umgesetzt werden.
3. Bevorzugt sollen Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten für die Energieproduktion Verwendung finden.
4. Auf Flachdächern müssen aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen technisch so geplant und umgesetzt werden, dass eine Neigung von 30° und eine Höhe von 1,00 m nicht überschritten wird. Zudem sollen die Anlagen zumindest 1,00 m von der Attika rückversetzt werden.

§ 4. GRUNDSÄTZE ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

(1) Gestaltung des öffentlichen Raumes

1. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll für Fußgänger durch die Marktgemeinde erhöht werden.
2. Bei allen Gestaltungs-, Ordnungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und insbesondere bei Verkehrsflächen soll die ungehinderte und hochwertige Fuß- und Fahrraddurchquerbarkeit als wesentlicher und maßgebender Faktor berücksichtigt werden.
3. Im Zentrumsbereich sollen im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen ausreichend dimensionierte und flexibel benützbare Flächen für das gesicherte Abstellen von Fahrrädern aller Arten inkl. Lastenrädern hergestellt werden.
4. Bei der Aufschließung von neuen Baugebieten soll auf regelmäßig aufzufindende Sitzmöglichkeiten bzw. Begegnungsbereiche geachtet werden.
5. Zwischen betreutem Wohnen oder Pflegeheimen sollen in Richtung zu Versorgungseinrichtungen und anderer Zentren in regelmäßigen Abständen (in Sichtweite von 50-100 m) Sitzmöglichkeiten angeboten werden.
6. Straßenbegleitende Bäume sollen insbesondere bei Neuanlage von Verkehrsflächen als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

(2) Grünraumgürtel

1. Die Marktgemeinde strebt die Schaffung eines Grünraumgürtels an, der zur Verbesserung des Kleinklimas als Biotop und Trittsteinbiotop, zur Retention von Fließgewässern, als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie als Erholungs- und Sportfläche dient.



2. Abgesehen von ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen zur Überschreitung relativer Entwicklungsgrenzen soll die Bautätigkeit im Grünraumgürtel auf Schutzmaßnahmen sowie auf die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen, die der allgemeinen Erholung der Bevölkerung dienen, beschränkt werden.

(3) Oberflächenentwässerung

1. Meteorwässer sollen nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden und sollen am Bauplatz versickert oder retentiert werden.
2. Die Pufferspeicher sollen im Sinne der Klimawandelanpassung und der Verbesserung der Biodiversität möglichst als blaue Infrastruktur mit entsprechender Bepflanzung gestaltet werden.

(4) Schützenswerte Bereiche

1. Ziel der Marktgemeinde ist, kulturelle, naturräumliche und/oder klimatisch bedeutsame Strukturen zu schützen.
2. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Feuchtgebiete und Teichanlagen sollen dauerhaft erhalten werden.
3. Uferstreifen sollen zum Zweck der Biodiversität, der klimawandelangepassten Planung zur Errichtung von Erholungsflächen und bachbegleitenden Fuß- und Radwegen an geeigneten Stellen (insbesondere auch bei Prallseiten) breiter als 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden.
4. Bei Bauvorhaben an den Hauptverkehrsachsen müssen die Sichtpunkte auf die Kirchen der Marktgemeinde Gratwein-Strassengel besonders beachtet und sollen diese freigehalten werden (siehe Karten zum Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild).

§ 5. GRUNDSÄTZE ZUR ERSCHLISSUNG

(1) Gestaltung des ruhenden Verkehrs

1. Ziel der Marktgemeinde ist die Reduzierung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zugunsten der Verbesserung der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
2. Ab der Errichtung von 8 Wohneinheiten je Bauvorhaben müssen zumindest 80 % der vorgeschriebenen Stellplätze in Tiefgaragen oder KFZ-Abstellflächen im Gebäude (z.B. Hochgarage) integriert werden. Davon ausgenommen sind behindertengerechte Parkplätze.
3. Im Bereich von neu zu errichtenden privaten Hauszufahrten soll ein nicht eingefriedeter Vorplatz auf privatem Grund vorgehalten werden, um eine Verkehrsbehinderung durch abgestellte PKWs auf öffentlichem Gut zu verhindern.
4. Je 5 oberirdische Stellplätze soll zur Beschattung ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.
5. Entwässerungsmulden sollen als bepflanzter Retentionsraum gestaltet werden.

(2) Gestaltung des fließenden Verkehrs



1. Erschließungswege:

Der Ausbau der Erschließungswege ist kontinuierlich in Abhängigkeit von der Baulandentwicklung voranzutreiben. Dabei sind die Attraktivität sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen.

2. Ortskerne als Begegnungszonen:

In den Ortskernen von Gratwein, Judendorf-Strabengel und Rein (siehe Karte „Zulässige Typologien“) sollen analog Begegnungszonen gestaltet werden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau, umzusetzen.

3. Wasserdurchlässige Beläge:

Bei hierarchisch untergeordneten Straßen im ländlichen Bereich (z.B. bei privaten Hofzufahrten) sind bevorzugt wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

4. Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer:

Neue Verkehrsflächen einschließlich öffentlicher und/oder privater Verkehrsflächen (einschließlich Stichwegen und innerer Erschließung von Baugebieten) sind generationen- sowie behindertengerecht für Fahrradfahrer und Fußgänger zu gestalten.

5. Technische Planung – Längsneigung:

Neue Verkehrsflächen einschließlich öffentlicher und/oder privater Verkehrsflächen (einschließlich Stichwegen und innerer Erschließung von Baugebieten) sollen so geplant werden, dass die Längsneigung 10 % nicht übersteigt.

6. Straßenraumbegleitende Beschattung:

Bei der Neuerrichtung von Straßen ist eine straßenraumbegleitende Beschattung durch heimische und klimaresiliente Laubbäume sicherzustellen.

7. Wendemöglichkeiten auf Stichwegen:

Stichwege, die länger als eine Bauplatztiefe (30 m) sind, sind gemäß RVS mit einer Wendemöglichkeit auszuführen.

8. Straßenraumbreiten:

Bei der Neuerrichtung von Straßen sollen folgende Straßenraumbreiten eingehalten werden:

- a) In Gewerbe- bzw. Industriegebieten: 14,00 m
 - b) In Kern- bzw. Wohngebieten: 7,50 m
 - c) Bei sonstigen Straßen (z.B. Stichwegen) von untergeordneter Bedeutung: 6,00 m
- Kurze Hauszufahrten (≤ 30 m) sind hiervon auszunehmen.

(3) Förderung zukunftsorientierter Mobilität

1. Innovative Mobilitätsformen:

In den Baugebieten der Marktgemeinde sollen innovative Mobilitätsformen vorangetrieben werden. Der Fokus liegt dabei auf der Verbesserung des öffentlichen Verkehrs (ÖV), der Förderung von Fuß- und Radverkehr, E-Mobilität sowie Mikro-ÖV.

2. Nachhaltige Mobilitätsangebote statt PKW-Stellplätze:



Ab einer Anzahl von 8 Wohneinheiten je Bauvorhaben sollen anstelle von PKW-Stellplätzen alternative, nachhaltige Mobilitätsangebote angeboten werden. Dazu gehören insbesondere Flächen für Zustelldienste (z.B. Lieferboxen) und Carsharing, die über zivilrechtliche Vereinbarungen bereitgestellt werden sollen.

3. **Sicherer Fuß- und Radverkehr:**

Fuß- und Radwege sollen abseits der Hauptverkehrsstraßen verlaufen, um Gefahrenpunkte insbesondere in Kreuzungsbereichen, zu vermeiden.

4. **Breitere Gehsteige in neuen Baugebieten:**

In neuen Bau- und Anschließungsgebieten sollen Gehsteige eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen, um die Qualität der Nutzung zu erhöhen. Die Kanten der Gehsteige sind fahrbahnseitig abzuschrägen.

5. **Mindestbreiten für Fuß- und Radwege:**

Im unverbauten Gebieten sollen neue Fuß- und Radwege den Mindestbreiten gemäß RVS (03.02.12 und 03.02.13) entsprechen. Innerhalb verbauter Gebiete sind die Breiten an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

6. **Integration des Fuß- und Radverkehrsnetzes in die Planung:**

Aufbauend auf dem Radverkehrskonzept der Marktgemeinde sollen bestehende und geplante Fuß- und Radwegeverbindungen im Bebauungsplan dargestellt werden. Diese Verbindungen dürfen weder eingezäunt noch bebaut werden. Ziel ist ein durchgängiges und ortsteilübergreifendes Radverkehrsnetz.

§ 6. RECHTSKRAFT

(1) Inkrafttreten:

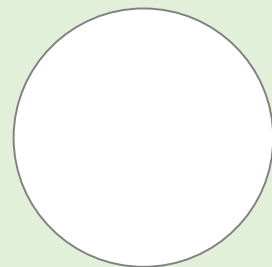
Nach Genehmigung des räumlichen Leitbildes, VF1.03, durch die Stmk. Landesregierung beginnt dessen Rechtswirksamkeit mit dem nach Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

die Bürgermeisterin

Doris Dirnberger

Gratwein-Sträßengel, am





§ 7. KARTEN ZUR VERDEUTLICHUNG DER ZIELE

1. Abgrenzung der Typologien
2. Zulässige Dachformen