



## § 5 Räumliches Leitbild

### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ggst. räumlichen Leitbildes umfasst alle im jeweils geltenden Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandbereiche sowie Freiland mit Sondernutzung.

### 2 Besondere Bestimmungen und Ziele

Das Ziel der Gemeinde Empersdorf liegt in der Erhaltung des spezifisch gereiften und grundsätzlich als stimmig erkannten Orts- und Landschaftsbildes. Dabei wird die Erhaltung bzw. Entwicklung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes angestrebt:

- Die charakteristischen Merkmale der Kulturlandschaft sind zu erhalten.
- Die charakteristischen Merkmale der gewachsenen Siedlungsstrukturen sind zu erhalten.

### 3 Ordnungspolitische Festlegungen

- a) Ordnungspolitische Grundsätze: Für die Zuständigkeit zur Behebung von Mängeln/Erfordernissen im Vorfeld einer allfälligen Bebauungsplanerstellung wird festgelegt:

|                                                                  | Mangel<br>Erfordernis | Öffentliches<br>Interesse | Zu beheben<br>/erfüllen durch |         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|---------|
|                                                                  |                       |                           | Behörde                       | Private |
| Mangel der inneren Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung      | x                     |                           |                               | x       |
| Kosten der Verlegung von Hauptleitungen Wasser/Abwasser          | x                     | x                         |                               | x       |
| Mangel der Oberflächenwasserentsorgung                           | x                     |                           |                               | x       |
| Erstellung eines Regenwasserkonzeptes                            |                       | x                         |                               | x       |
| Mangel der Lärmfreistellung                                      | x                     |                           |                               | x       |
| Erfordernis eines lärmtechnischen Gutachtens                     |                       | x                         |                               | x       |
| Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen                           | x                     |                           |                               | x       |
| Mangel der Standsicherheit                                       | x                     |                           |                               | x       |
| Erfordernis eines bodenmechanischen Gutachtens                   |                       | x                         |                               | x       |
| Mangel der gesicherten Verkehrsanbindung bei Privatwegen         | x                     |                           |                               | x       |
| Sicherstellung der Verkehrsanbindung (z.B. Servitutserweiterung) |                       | x                         |                               | x       |
| Erstellung eines Bebauungsplanes                                 |                       | x                         | x                             |         |

- b) Als Mindestabstand der Bebauung zum öffentlichen Gut (Gemeindestraßen) und privaten Wegen werden fünf Meter festgelegt.
- c) Erforderliche Grundabtretungen zur Errichtung eines Gehweges, zur Verbreiterung der Straße, zur Errichtung eines Wendehammers udgl. können im Einzelfall bei nachfolgenden Verfahren eingefordert werden.

- d) Der Mindestabstand zur Landesstraße B 73 bzw. L 372 beträgt fünfzehn Meter. Für Unterschreitungen des Mindestabstandes ist bei der zuständigen Baubezirksleitung gesondert anzusuchen.

#### 4 Festlegung von Nutzungstypen

- a) Industriebauten/Gewerbliche Bauten: Bei Gebäude dieses Gebäudetyps ist bei Neuansiedlung von Betrieben und Erweiterung von bestehenden Betrieben insbesondere darauf zu achten, dass für angrenzende Wohngebiete keine Verschlechterung der Immissionsbelastung durch Transmissionen aus dem Gebäude eintritt. Weiters ist die Gebäudehöhe der Umgebung anzupassen. Die Ausrichtung und Situierung der Gebäude inkl. Dachgestaltung muss zur potentiellen Gewinnung von Solarenergie in Abwägung mit den anderen Kriterien optimiert werden.
- b) Wohnbauten: Bei Gebäuden dieses Gebäudetyps liegt die Wohnfunktion im Vordergrund, wobei untergeordnet auch Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. Insbesondere bei erhöhter Lärmbelastung ist deshalb die Grundrissausbildung von Wohnbereichen (Selbstabschirmung) und die Nutzungsverteilungen innerhalb der Wohnfunktion (z.B. Nebenräume lärmseitig) bzw. in Ergänzung zur Wohnfunktion (Nebengebäude/Garagen etc. lärmseitig) entsprechend zu planen. Die äußere Gestaltung hat sich grundsätzlich am Bestand bzw. unter den Vorgaben der Teilräume gem. REPRO zu orientieren.
- c) Bauten für Freiland-Sondernutzungen: Für aus dem hervorgehenden Verwendungszweck einer Freiland-Sondernutzung (ausgenommen Auffüllungsgebiete) nachweislich erforderliche Gebäude und Bauwerke gilt grundsätzlich die Gutachtensverpflichtung gem. § 33 Abs. 7 Ziff 4. Die Gebäude sind auf ihre Widmungsbestimmung hin auszugestalten.

#### 5 Festlegung genereller Gestaltungsvorgaben von Wohnbauten

- a) Bebauungsweise/Gestaltungskonzept: Für Bereiche, die überwiegend mit modernen Kleinhäusern (Anm.: gemeint sind Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) bebaut werden sollen, können Gebäude in offener und gekuppelter Bauweise errichtet werden. Die entstehenden Gebäudeproportionen haben sich aneinander zu orientieren und sind diese dem Umgebungsbereich wie auch der Geländekonfiguration anzupassen. Für Bereiche, die überwiegend mit modernen Mehrfamilienwohnhäusern und Geschosswohnbauten bebaut sind/bebaut werden sollen, können Gebäude in offener und gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- b) Geschossanzahl/ Gebäude-/Gesamthöhen: Bei Kleinhäusern dürfen grundsätzlich 2 Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) in Errichtung gebracht werden. Die Gebäudehöhen/ Gesamthöhen der Gebäude haben sich an den SOLL-Höhen der überformten Geländekonfiguration zu orientieren und werden sowohl Höhenfestpunkte, zul. Gesamthöhen und zul. Gebäudehöhen im Zuge des Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes detailliert festgelegt. Bei Mehrparteienwohnhäusern sind bis max. 3 Geschosse zulässig.
- c) Gestaltung von Gebäuden: Die Gebäude und baulichen Anlagen haben sich in ihrer gestalterischen Ausformung dem gegebenen Ortsteil-/ Landschaftsbild einzufügen und sollen generell allen Ansprüchen des modernen Wohnens und des modernen Dienstleistungsangebotes gerecht werden.





## 6 Festlegung spezifischer Gestaltungsvorgaben für Wohnbauten

### a) Bebauungsweise

Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen. Nebengebäude und Schutzdächer dürfen auch gekuppelt werden. Ortsbildtypische Freiräume sind zu ermöglichen / wiederherzustellen bzw. zu erhalten.

### b) Einfügungspflicht / Maßstäblichkeit

Neu-, Zu und Umbauten haben sich durch Ausmaß, Maßstäblichkeit und Gliederung in das bestehende bzw. angestrebte Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dabei sind klare Bauformen zu wählen.

### c) Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,40 festgelegt.

### d) Geschosszahl / Höhenentwicklung

max. 2 oberirdische Vollgeschosse; zusätzlich darf ein Dachraum, dessen Kniestockhöhe das konstruktiv erforderliche Ausmaß nicht überschreitet, ausgebaut werden. Ein unterirdisches Geschoss darf teilweise über das angrenzende Gelände ragen.

*Definition -unterirdisches Geschoss: Geschoss, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem natürlichen Gelände liegen.*

Bei Gebäuden mit steilen Satteldächern darf ein allfälliger Kniestock eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

### e) Dachlandschaft

Dachform: Grundsätzlich ist als Dachform das steil geneigte Satteldach respektive Krüppelwalmdach anzuwenden. Alternativ sind flach geneigte Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig, aber nur in unterwiegendem Ausmaß und vorzugsweise in der Gruppe angeordnet.

Dachdeckung: Die Dachdeckung ist in gedeckter Farbgebung auszuführen (grau, braun, dunkles Rotbraun), in der Gruppe jedenfalls einheitlich.

Dachdeckungsmaterial: Bei Steildächern ist ein optisch kleinformatiges, nicht glänzendes Material zu verwenden, bei flach geneigte Dächern / Flachdächern nicht glänzendes, blendfreies, weitgehend reflexionsfreies Material (z.B.: Blecheindeckung, Bitumendeckung, Begrünung und dergl.). Solarzellen sind zulässig.

Bei Öffnungen, Aufbauten und sonstigen Veränderungen der Dachhaut sowie bei Zu- und Neubauten ist auf die Einfügung in das überlieferte Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu achten.

Maßgebende Bedeutung kommt der Sichtbarkeit der Dachlandschaft von öffentlich zugänglichen Plätzen aus sowie von den umgebenden Bergen und Gehängen aus zu.

### f) Fassadengestaltung

Sämtliche Oberflächen sind nicht glänzend herzustellen. Die nicht transparenten Fassadenteile sind in zurückhaltender, gedämpfter Farbgebung auszuführen. Es sind erdfarbene Naturfarbtöne oder (warme) Weißtöne zu Anwendung zu bringen, Holzfassaden mit unbehandeltem Holz sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind Signalfarben. Solarzellen sind zulässig.

### g) Öffentlicher Raum

Die Gestaltung der Bereiche, die der Öffentlichkeit zugänglich / von der Öffentlichkeit einsehbar sind, hat dem bestehenden/angestrebten Orts- und Landschaftsbild bzw. der Funktion der bestimmenden Bauten zu entsprechen.

### h) Einfriedungen

Einfriedungen / Stützmauern dürfen weder durch Größe, Art, Material noch durch Farbgebung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Einfriedungen haben, mit Rücksicht auf ihre Funktion, möglichst einheitlich, schlicht und unaufdringlich zu sein. Sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Orts- und Landschaftsbild unterzuordnen.

Neu zu errichtende Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen dürfen max. 1,20m hoch sein.

i) Bepflanzung

Die Bodenversiegelung ist auf ein dem Gebietscharakter entsprechendes ortsübliches Mindestmaß zu beschränken. Darüber hinaus sind Flächen als Grünflächen zu gestalten. Bei der Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, heimische Pflanzen (Bäume, Sträucher, Hecken,...) zu verwenden. Bei der Situierung der Pflanzen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass sie im ausgewachsenen Zustand Grundgrenzen nicht überragen.

j) Geländeveränderungen

Böschungen sind grundsätzlich in Form von natürlichen Erdböschungen auszuführen mit einer maximalen Höhe von 1,50m. Erforderlichenfalls ist das Gelände zu terrassieren.

k) Nebengebäude / Schutzdächer / Art und Lage der Abstellflächen

Definition – Grenzabstand unterschreitende Schutzdächer: max. 40m<sup>2</sup> überdeckte Fläche / max. 5,0m Firsthöhe Bei Wohnhäusern sind pro Einheit mind. 2 PKW – Abstellplätze vorzusehen, ansonsten richtet sich die Mindestanzahl nach dem Stmk. BauG 1995. Die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen, Gerätehütten,...) und Schutzdächern ist zulässig, wahlweise angebaut oder freistehend. Die genaue Lage der Abstellflächen darf individuell auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmt werden.

Nebengebäude / Schutzdächer dürfen den Grenzabstand von 3,0m unterschreiten. Vor Garagen mit zur Straße senkrechter Einfahrt ist in der Torachse ein Stauraum für ein parkendes Auto in der Länge von mind. 5,0m vorzusehen.

l) Verkehrerschließung:

Sofern es die Gegebenheiten zulassen, sollen Siedlungsgebiete zweihüftig erschlossen werden und die Straßengrundbreite mindestens 6,0m betragen.

m) Bewilligungsfreie Photovoltaikanlagen:

Anmerkung: Lt. §21 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. sind bewilligungsfreie Bauvorhaben vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat den Ort und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.



## 7 Weiterführende Planungen

- a) Künftige Bebauungspläne für Baulandbereiche und Freiland-Sondernutzungen haben sich an den Vorgaben des räumlichen Leitbildes zu orientieren.
- b) Sofern bei künftigen Bebauungsplänen Abweichungen gegenüber dem räumlichen Leitbild vorgenommen werden, sind diese gesondert zu begründen und zu erläutern.
- c) Bestehende Verordnungen für Bebauungsplangebiete (Bebauungspläne) müssen gem. § 40 Abs. 8 ROG nach Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 5.0 an die Bestimmungen des räumlichen Leitbildes angepasst werden.
- d) Bestehende Verordnungen für Bebauungsplangebiete können aufgehoben werden:
  - Wenn es sich um Gebiete mit einer Bebauungsrichtlinie handelt und
  - Bei Bebauungsplänen im Zuge der Revision 5.0 des Flächenwidmungsplanes bei bisher nicht erfolgter Umsetzung der Bebauung