

SOLL - LEGENDE

Typologie 1

Typologie 2

Typologie 3

Typologie 4

Typologie 5

"KLEINHAUSGEBIET"

homogene offene
Kleinhäusstruktur

"DICHTES WOHNEN"

verdichteter Flachbau
Geschäftsbau
Reihenhäuser
verdichtete Bebauungsformen
lt. SKI
Besondere Bedachtnahme auf
Übergangszonen!
Behutsame Nachverdichtung unter
Berücksichtigung eines formalen
Übergangs zur
Einfamilienhausbebauung

"ZENTRUMSBEREICH"

semirbane Bebauungsstruktur
mit hoher Nutzungsvielfalt, gute
Erreichbarkeit mit öffentlichen
Verkehrsmitteln

"SONDERFÄLLE"

frei stehende Einzelbauten
meist mit besonderer Funktion
und großer Baumasse
(Schulen, Gewerbe, Industrie)

"DÖRFICHE BEBAUUNGSSTRUKTUR"

Hofanlagen sowie Kleinhäuser

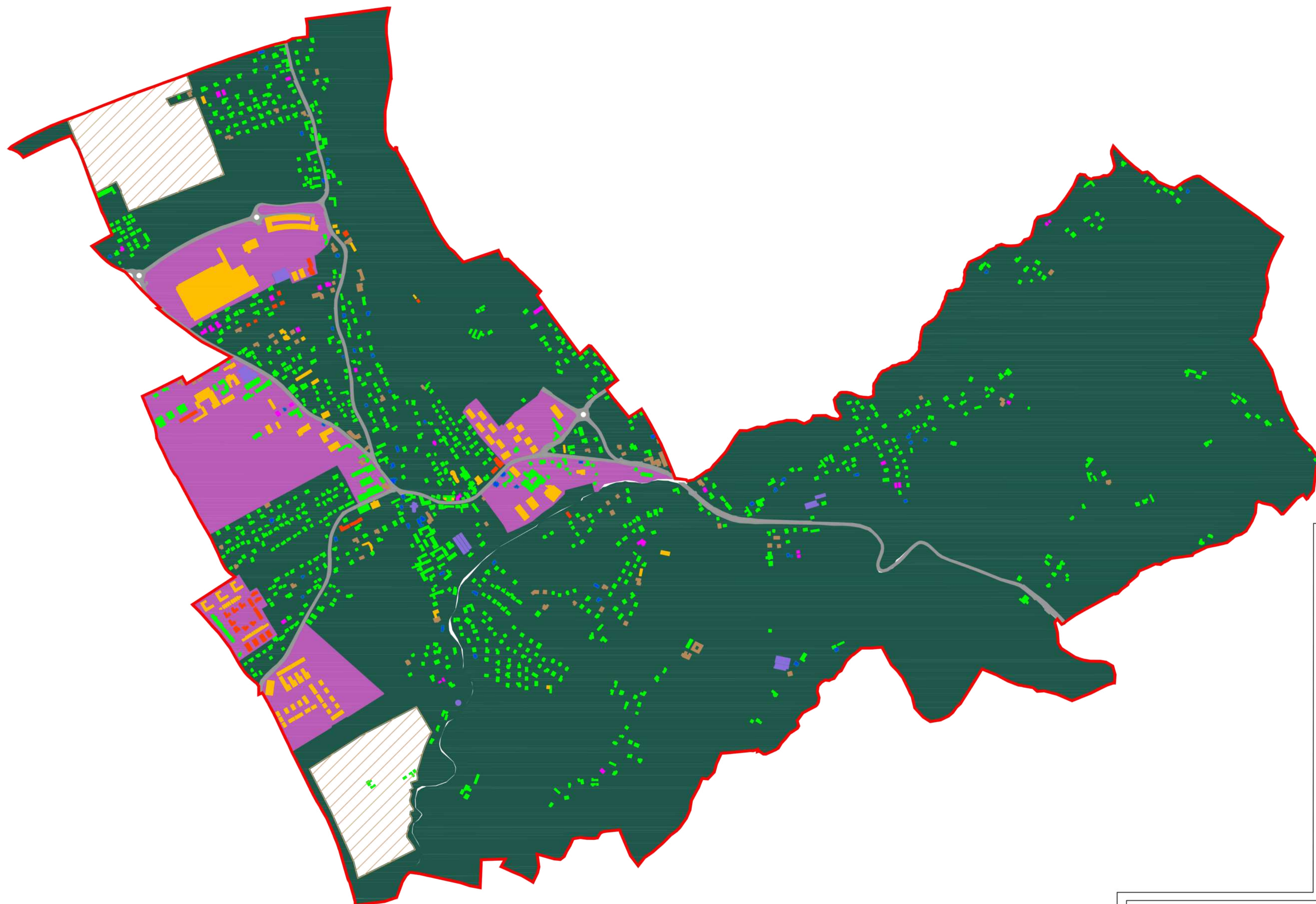
Haltestelleneinzugsbereich
(r= 300m)

Landwirtschaftliche Vorrangzone

RÄUMLICHES LEITBILD
GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN
B1 Typologie SOLL Maßstabslos

GZ: HC64_RLB_Gemeindemorphologie
Plandatum: 23.10.2023



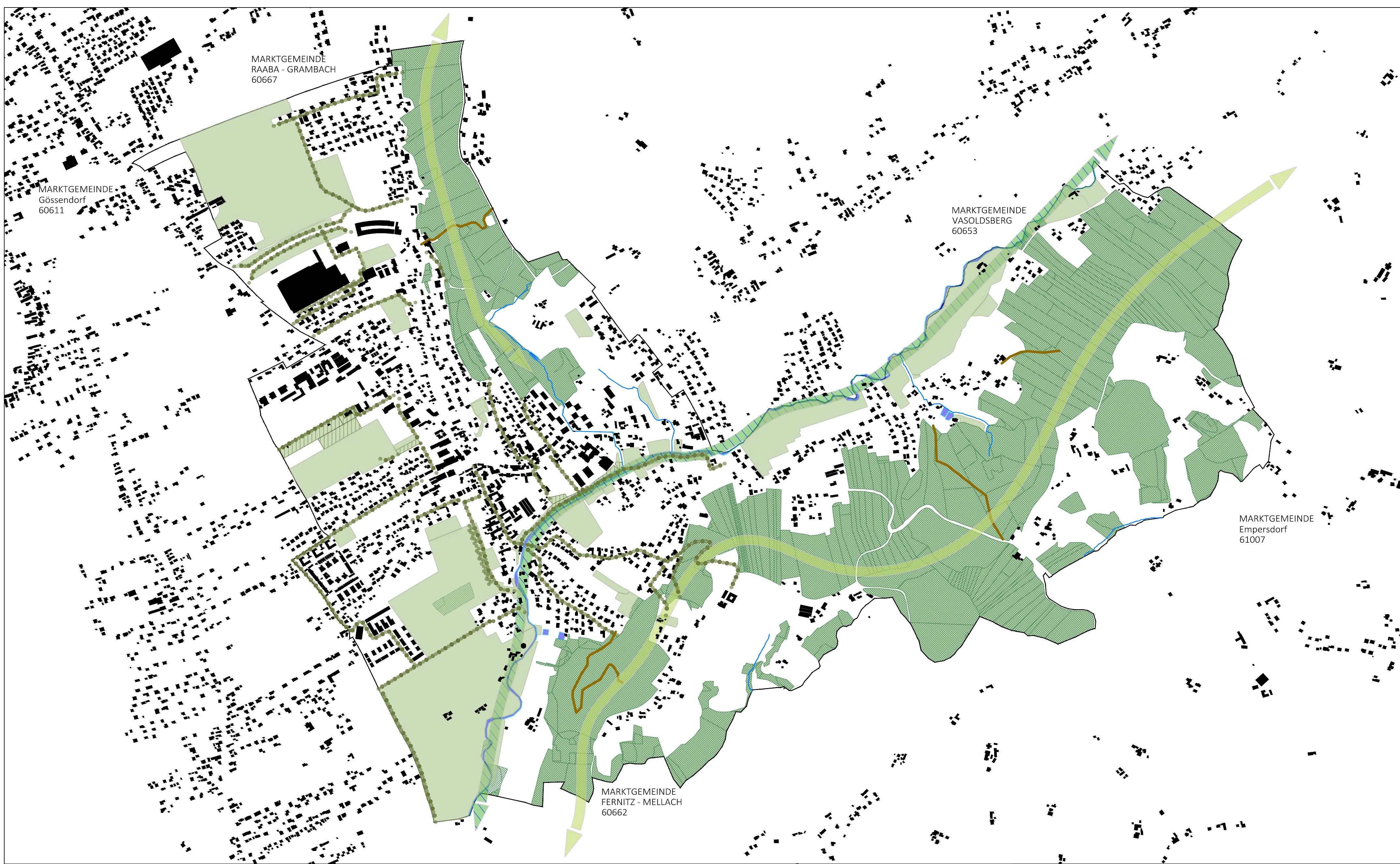


DACHFORMEN IST - LEGENDE (Hauptgebäude)	
	Walmdach
	Krüppelwalmdach
	Satteldach
	Flachdach
	Pultdach
	Sonstige Dachformen (Sheddach, Sonderformen, Zeltdach, usw.)
	Nicht zuweisbar
DACHFORMEN SOLL - LEGENDE	
	Satteldach
	Flachdach, Pultdach, Satteldach
	Landwirtschaftliche Vorrangzone (laut REPRO)

RÄUMLICHES LEITBILD GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN B2 Dachformen SOLL Maßstabslos

GZ: HC64_RLB_Typologien
Plandatum: 26.06.2023







Legende


 Sport/Spiel

 Wald

 Grünzone geplante begrünte Geh-/Radwege

 Trenngrün

 bestehende Forstwege

 landschaftsbildprägender Waldkorridor

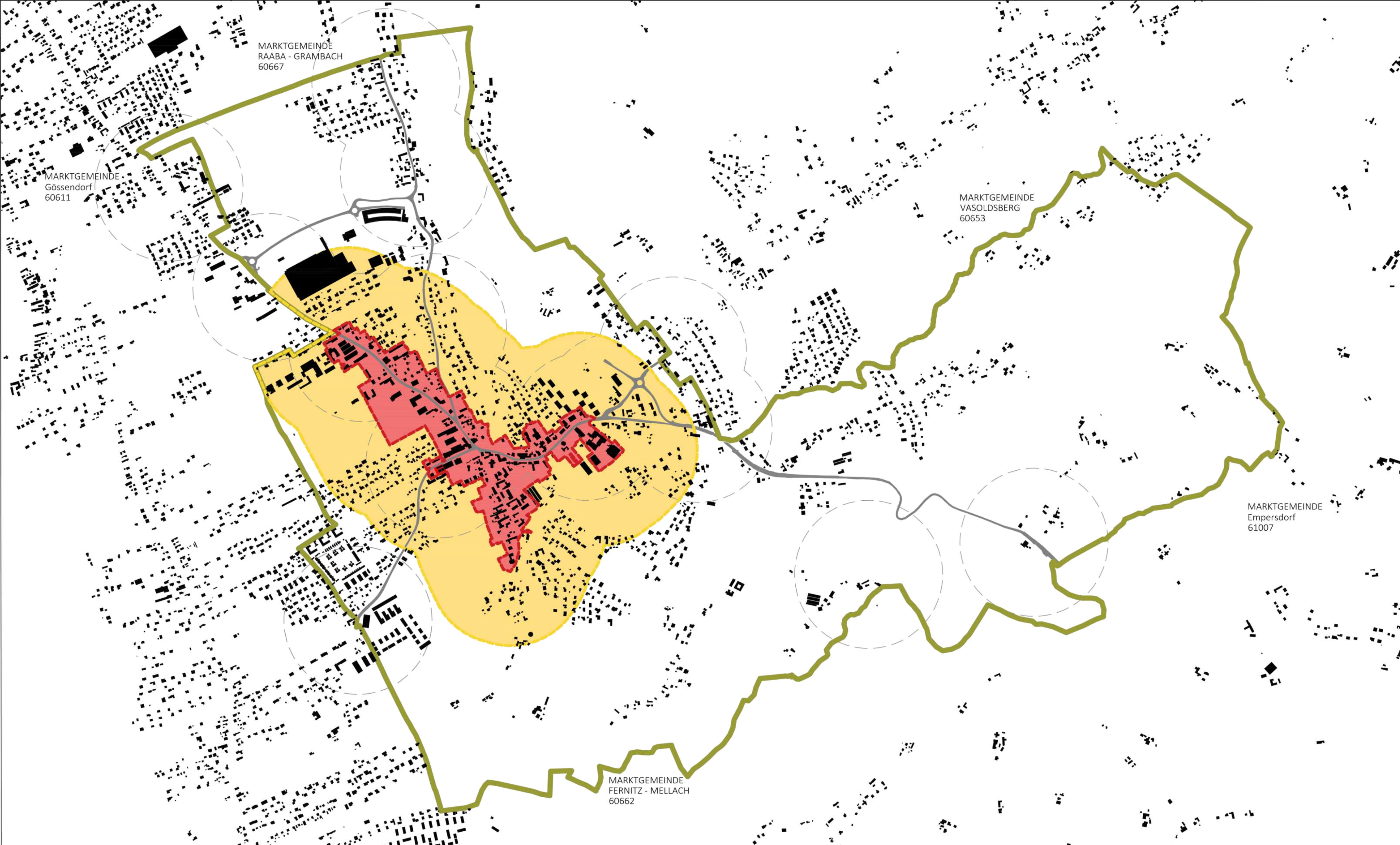
 bachbegleitender Grünkorridor

RÄUMLICHES LEITBILD GRÜNRAUMKARTE - SOLL

Maßstabslos

GZ: HC64_RLB_Grünraumkarte Plandatum: 23.10.2023





LEGENDE



Orts- und Stadtkern
Zone I Voraussetzungen laut ÖROK,
teilweise deckungsgleich mit
Zentrumszone
"ERWEITERTER ORTS- UND
STADTKERN" Zone II
fußläufig Ortskern erreichbar,
max. 300 m von Zone I entfernt



Haltestelleneinzugsbereich
(r= 300m)



Untersuchungsraum

RÄUMLICHES LEITBILD GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

B4 Ortskern laut ÖROK Maßstabslos

GZ: HC64_RLB_Gemeindemorphologie
Plandatum: 26.06.2023





Kirche Hausmannstätten

Quellen:

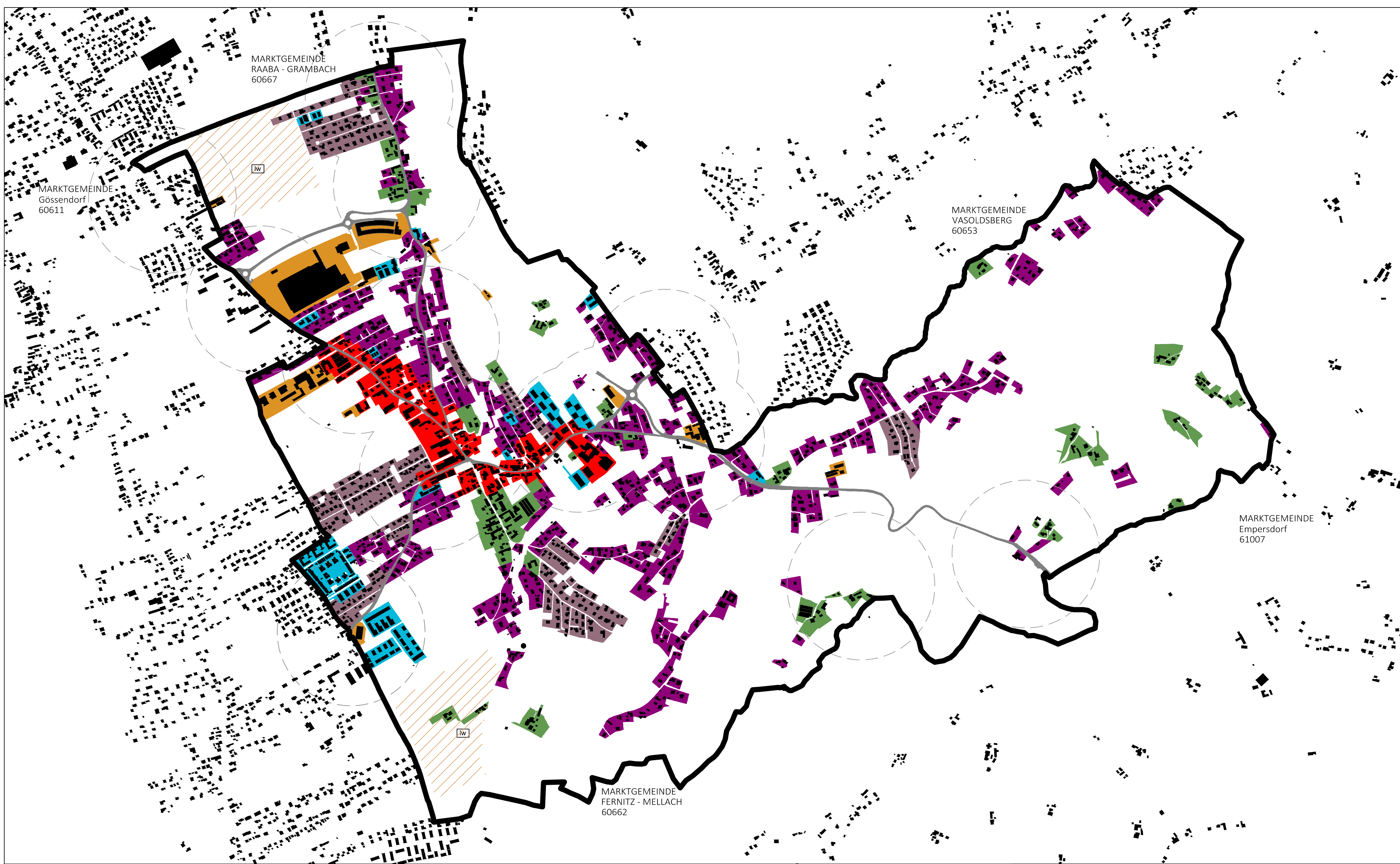
Orthofoto: GIS Steiermark

Bilder: Google Maps Street View

RÄUMLICHES LEITBILD
GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN
B5 Sichtbeziehungen Kirche

GZ: HC64_RLB_Gemeindemorphologie
Plandatum: 26.06.2023





TYOLOGIE IST - LEGENDE

TYPOLOGIE 1a		"KLEINHAUSGEBIET" homogene offene Kleinhausstruktur
TYPOLOGIE 1b		"KLEINHAUSGEBIET" inhomogene offene Bebauungsstruktur
TYPOLOGIE 2		"DICHTES WOHNEN" verdichteter Flachbau Geschößwohnungsbau Reihenhäuser
TYPOLOGIE 3		"ZENTRUMSBEREICH" semiurbane Bebauungsstruktur mit hoher Nutzungsvielfalt, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
TYPOLOGIE 4		"SONDERFÄLLE" frei stehende Einzelbauten meist mit besonderer Funktion und großer Baumasse (Schulen, Gewerbe, Industrie)
TYPOLOGIE 5		"DÖRFICHE BEBAUUNGSSTRUKTUR" Hofanlagen sowie Kleinhäuser traditionell gewachsene Strukturen



RÄUMLICHES LEITBILD GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

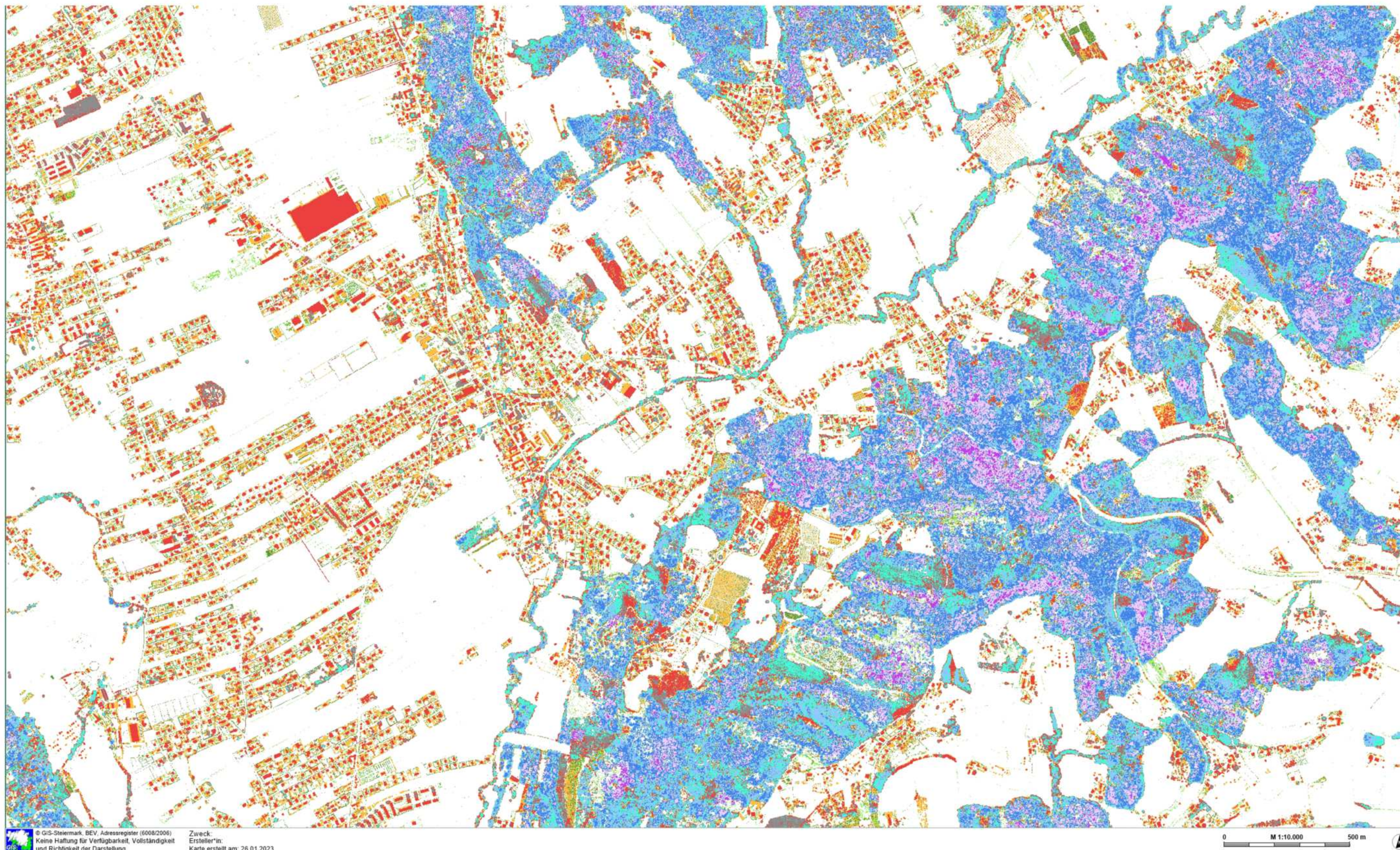
B1b Typologie IST Maßstabslos

GZ: HC64_RLB_Gemeindemorphologie
Plandatum: 26.06.2023



AUFLAGE





Höhen- Geländedarstellung

Objekthöhen - Klassen

 unter 0,3 [m]	 2 - 5 [m]	 15 - 20 [m]	 30 - 35 [m]
 0,3 - 1 [m]	 5 - 10 [m]	 20 - 25 [m]	 35 - 50 [m]
 1 - 2 [m]	 10 - 15 [m]	 25 - 30 [m]	 über 50 [m]

RÄUMLICHES LEITBILD
GEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN
 B7 Gebäudenhöhen - IST
 GIS-Steiermark

GZ: HC64_RLB_Gemeindemorphologie
 Plandatum: 26.06.2023





RÄUMLICHE GESTALTUNGSSTUDIE

FERNITZERSTRASSE - ORTSZENTRUM

MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

AUFTRAGGEBER

Marktgemeinde Hausmannstätten

8071 Hausmannstätten, Marktplatz 1-2

HAUSMANNSTÄTTEN-GRAZ, AM 12. DEZEMBER 2014

Architekturbüro Frei & Wurzrainer Ziviltechnikergesellschaft mbH, 8071 Hausmannstätten - Graz, Kirchweg 4,
Geschäftsführung: Arch. Dipl. Ing. Norbert Frei, Arch. Dipl. Ing. Erich Wurzrainer, Tel.: +43-3135-46383, Fax: +43-3135-46383-4,
Email: office@anf.co.at, www.anf.co.at, FN 258855 w – LG f. ZRS Graz, Finanzamt Graz-Umgebung: UID: ATU 61509068,; Bank-
verbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT872081500001164219, BIC: STSPAT2GXXX

RÄUMLICHE GESTALTUNGSSTUDIE

FERNITZERSTRASSE - ORTSZENTRUM

MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

INHALT

1. VORBEMERKUNG UND AUFTRAG	Seite 3
2. BESTANDSAUFNAHME	Seite 7
3. ABBRUCH UND SANIERUNG	Seite 12
4. DIE GESTALTUNGSSTUDIE	Seite 13
5. DIE EBENEN DER BEBAUUNG	Seite 14
5.1. Die Ebene der Tiefgarage	Seite 14
5.2. Die Geschäfts- und Verkaufsflächen	Seite 15
5.3. Die Wohngeschosse – 1. Obergeschoss	Seite 17
5.4. Die Wohngeschosse – 2. Obergeschoss	Seite 18
5.5. Die Dachlandschaft	Seite 19
5.6. Die Platzgestaltung	Seite 21
5.7. Wege- und Straßennetz	Seite 22
5.8. Grünraum	Seite 23
6. ORTSBILDER / SCHAUBILDER	Seite 24
7. GESTALTUNGSRICHTLINIEN – GESETZLICHE GRUNDLAGEN	Seite 27
8. GESTALTUNGSRICHTLINIEN – VERORDNUNG	Seite 30
9. ANHANG	Seite 40

1. VORBEMERKUNG UND AUFTRAG

1.1. Vorbemerkung

Die RIG Immobilien GmbH mit dem Firmensitz in 8071 Hausmannstätten, Grazer Straße 6, hat beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung um eine sogenannte „Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung“ für das Bauvorhaben „Betreutes Wohnen Hausmannstätten“ ange-sucht.

Im Antwortschreiben der dafür zuständigen Abteilung 15 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Energie, Wohnbau, Technik, Referat Sanierung - vom 13. Mai 2014, GZ: ABT15EW-70-180-2/2014 wurde der RIG mitgeteilt, dass nach § 15c der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 eine Förderung im Rahmen der Assanierung nur dann gewährt werden kann, wenn aus dem Gutachten der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung befassten Abteilung hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der positiven Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt.

Im nachstehend wieder gegebenen Gutachten wurde festgestellt, dass mit dem im Vorentwurf dargestellten Konzept für „Betreutes Wohnen Hausmannstätten“ keine „positive Entwicklung des Wohnumfeldes, wie sie im Rahmen der Assanierungsförderung auch gefordert ist, erzielt werden kann.

1.2. Befund und Gutachten - Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Nachstehend wird Befund und Gutachten vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Bautechnik und Gestaltung – vom 16. April 2014, GZ: ABT 15-20.01-258/2012-9 mit Bezug GZ: ABT15EW-70-180-2/2014, betreffend 8071 Hausmannstätten, Fernitzerstraße 7 und 9, KG 63231 Hausmannstätten, Grundstücke Nr. 738/1 und 738/3, Assanierung, wörtlich wieder gegeben („kursiv“ dargestellt):

Befund

„Die Grundstücke 738/1 und 738/3 liegen im Ortskern von Hausmannstätten, unmittelbar südlich der L371, der von Hausmannstätten nach Fernitz führenden Straße.

Der Altbestand auf den beiden Grundstücken 738/1 und 738/3 sind zwei kleine Einfamilienhäuser mit den Adressen Fernitzerstraße 7 und Fernitzerstraße 9.

Im Zuge der 19. Änderung des „Flächenwidmungsplanes 4.0“ im November 2013 wurde für das Grundstück 738/3 eine neue Widmungskategorie festgelegt: Anstelle der alten Widmung WA 0,2-0,5 trat die neue Widmung KG 0,5-1,4. Damit liegen laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan beide Grundstücke im Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,4.

Das Einfamilienwohnhaus Fernitzerstraße 7 auf dem Grundstück 738/1 wurde im Jahr 1958 bewilligt und in Massivbauweise mit Keller- Erd- und ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

Das Einfamilienwohnhaus Fernitzerstraße 9 auf dem Grundstück 738/3 wurde jedenfalls vor dem Jahr 1983 errichtet. Es ist in einfacher Massivbauweise mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss in der für die Nachkriegszeit üblichen Charakteristik ausgeführt.“

GUTACHTEN

„Das Areal südlich der Fernitzerstraße und westlich der Dorfstraße zählt zu den für die Entwicklung des Ortskernes wichtigsten Bereichen.

Durch den äußerst fragwürdigen Abbruch des alten Gasthauses Lormann (mind. seit 1798) später „Gasthof zur Post“, an der Kreuzung Dorfstraße, Hauptstraße und Fernitzerstraße wurde die

dorfräumlich klar definierte Situation an einem der wichtigsten Knotenpunkte des Ortes am Fuße des Kirchhügels empfindlich gestört, und ist an Stelle des alten ortsprägenden Anwesens derzeit eine unansehnliche Wiesenfläche mit angrenzendem Parkplatz, und die Rückseite eines alten, für die Haltung von 150 Schweinen genehmigten und genutzten Stallgebäudes ins Zentrum des Ortsbildes gerückt.

Der derzeit indefinite Straßenraum westlich der Kreuzung zählt ebenso wie der östlich des Kirchhügels gelegene Abschnitt der Hauptstraße und der nördliche Teil der Dorfstraße zu den zentralsten Bereichen des Ortes und sollte im Hinblick auf eine zu erwartende Verkehrsberuhigung im Zuge der Errichtung einer westseitigen Umfahrung - dieser zentralen Bedeutung entsprechend - nach dem „ortsbildlichen Kahlschlag“ an der Kreuzung, neu gestaltet und durch eine verantwortungsvolle, der zentralen Lage mit der hohen ausgewiesenen Dichte bis zu 1,4 und dem besonderen Genius Loci im mittelbaren Umfeld der Kirche Rechnung tragende neue Bebauung im Sinne einer zeitlosen, dem dörflichen Charakter entsprechenden Lösung für diesen historischen Kernbereich des Ortes neu entwickelt werden.

Seitens der Gemeinde sollte daher ein verbindlicher Bebauungsplan erarbeitet werden, in dem die bauliche Entwicklung des Bereiches südlich des Marktplatzes über die Fernitzerstraße bis zum angrenzenden Dorfgebiet im Südosten festgelegt wird.

Eine Verdichtung in einer derartig sensiblen und prominenten Lage kann nicht auf der zufälligen Verfügbarkeit einzelner Grundstücke, der Optimierung wirtschaftlicher Interessen von Bauwerkbern und daraus resultierender Anlassplanungen der Grundeigentümer basieren, sondern erfordert im Vorfeld eine sorgfältige, auf sachkundig gestalterischer Ebene durchgeführte und über die Gestaltungscompetenz von Raumplanern hinausgehende Vorgangsweise, die unter der Prämisse der Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Ortsraumes und seines unmittelbaren Umfeldes, Möglichkeiten neuer Bebauung hinsichtlich deren Maßstäblichkeit, deren Höhenentwicklung, Volumen und Materialität, der Gestaltung der Dachlandschaft und der Beziehung zu den bestehenden historischen Bauten des Ortskernes sowie der fußläufigen Anbindung an die zentralen Einrichtungen des Ortes, aufzeigt.

Dabei sind gebietstypische Anbindungen an das Dorfgebiet im Süden, die Wohngebiete im Westen, und das Kerngebiet im Norden zu finden, und vor allem auf die unmittelbare Nähe zum historischen Ortskern Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der seit der Errichtungszeit der beiden Einfamilienhäuser gravierend geänderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden baulichen Entwicklung dieses zentralen Bereichs der Gemeinde im unmittelbaren Kerngebiet des Ortes, am Fuße des Kirchhügels, erscheint eine sorgfältig geplante, und dem Gebietscharakter entsprechende Nachverdichtung durchaus sinnvoll, wenn diese unter der Prämisse eines hohen - der Bedeutung des im Ortskern gelegenen Areals entsprechenden - städtebaulichen Anspruchs, erfolgt.

Die zum Abbruch vorgesehenen Häuser auf den Grundstücken: 738/1, 738/3; KG 63231 Hausmannstätten sind im gegebenen Umfeld - an der Grenze zwischen Kerngebiet und Allgemeinem Wohngebiet - als strukturell unpassend und der dörflich zentralen Charakteristik eines künftigen verdichteten Ortskernes mit mehrgeschossiger geschlossener Bebauung widersprechend zu werten, und sind die Bestandsgebäude weder aufgrund der Gebäudetypologie noch wegen besonderer gestalterischer Qualitäten oder kulturhistorischer Bedeutung als erhaltenswürdig einzustufen, und daher prinzipiell durch neuen Wohnbau am selben Standort ersetzbar.

Auch wenn gegen den Abbruch der Bestandsgebäude kein Einwand besteht, entspricht die vorgelegte Planung mit dem im beiliegenden Entwurf dargestellten Konzept eines Wohnhauses für betreutes Wohnen nicht den Anforderungen wie sie im Rahmen einer Assanierungsförderung an das neu zu errichtende Gebäude zu stellen sind, da keine „positive Entwicklung des Wohnumfeldes“ erzielt werden kann.

In Ermangelung eines weiterführenden strukturellen Konzeptes für das unmittelbare Umfeld des Bauplatzes, kann eine gültige Aussage über die „positive Entwicklung des Wohnumfeldes“ nicht getroffen werden, da das neue Wohnhaus knapp neben einer nach wie vor stark frequentierten Straße errichtet werden soll, ca. 80 m südöstlich im Dorfgebiet ein für die Mast von 150 Schweinen genehmigter und in Betrieb stehender Stall liegt, eine adäquate fußläufige Anbindung an die zentralen Einrichtungen des Ortes nicht dargestellt ist, die rigorose Dichteausnutzung und Viergeschossigkeit der Bebauung aus der Ausweisung Kerngebiet nicht ableitbar ist, und die Dachlandschaft und besondere Eigenart des zentralen Bereichs um die Kirche mit ihrer baugeschichtlichen und kulturgeschichtlichen Charakteristik keine Berücksichtigung im Entwurf findet.

Aufgrund der gegebenen Bebauungscharakteristik im angrenzenden Dorfgebiet und in den westlich gelegenen Wohngebieten erscheint es unzulässig aus dem Vorhandensein großvolumiger Bauten im nördlichen Bereich des Kerngebietes eine viergeschossige Bebauung südlich der Fernitzerstraße im Grenzbereich der Kerngebietsausweisung, abzuleiten

Darüber hinaus ist auch festzuhalten, dass die vorgenommene Dichteerhöhung „im Sinne des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes“ § 43 (4); Steiermärkisches Baugesetz) nicht zweckmäßig ist, da kein zureichender städtebaulicher Grund besteht, ausgerechnet in dieser Randlage der Kernzone des Ortes eine derartige Ausnutzung der Bebauungsdichte anzustreben. Dadurch wird die Errichtung von Gebäuden möglich, die in ihren Volumen und der Höhenentwicklung weder der Typologie des Ortskernes, noch der Gebietscharakteristik der Wohnsiedlungen im Westen entsprechen können.

Obwohl die Bestandsgebäude weder aufgrund der Gebäudetypologie noch wegen besonderer gestalterischer Qualitäten oder kulturhistorischer Bedeutung als erhaltenswürdig einzustufen sind, und daher durch neue Wohngebäude am selben Standort ersetzbar sind, kann mit dem im Vorentwurf dargestellten Konzept für „Betreutes Wohnen Hausmannstätten“ keine „positive Entwicklung des Wohnumfeldes“, wie sie im Rahmen der Assanierungsförderung auch gefordert ist, erzielt werden, und ist keine strukturelle Aufwertung im Kernbereich des Ortes Hausmannstätten erkennbar.“

Soweit das Gutachten des Sachverständigen, welches die Grundlage für die Auftragserteilung an unser Architekturbüro bildete und wo in der nachfolgenden Bestandsaufnahme die im Gutachten enthaltene Beschreibung der derzeitigen örtlichen Gegebenheiten bzw. der städtebaulichen Situation bildhaft dokumentiert wird.

1.3. Auftrag

Damit neben der projekterforderlichen Darstellung einer „positiven Entwicklung des Wohnumfeldes“ auch von Seiten der Marktgemeinde Hausmannstätten eine Zeichen für eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung gesetzt wird, wurde dem Architekturbüro Frei & Wurzbacher, Ziviltechnikergesellschaft mbH, 8071 Hausmannstätten, Kirchweg 4, der Auftrag erteilt, eine räumliche Gestaltungsstudie für das gegenständliche innerörtliche Planungsareal zu erstellen.



Bild 1: Gegenständliches Planungsareal im Luftbild (farblich intensiver hervorgehoben) – aus Google Maps

2. BESTANDSAUFNAHME



Bild 2: Gegenständliches Planungsareal im Luftbild (Gelb umrandet) – aus GIS-Steiermark



Bild 3: Straßen- und Ortsbild der nordwestlichen Einfahrt in das Ortszentrum von Hausmannstätten

Von Graz kommend zeigt sich in der Annäherung zur sogenannten Ortsmitte von Hausmannstätten ein erstes Bild von zum Teil noch gut erhaltener Baukubatur (Kirche, Gasthof Sailer, Wohnhaus der Familie Kefer), meist verdeckt von einem heillosen Wirrwarr an überdimensionalen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen oder entstellt von willkürlicher Farbgestaltung und Materialwahl (siehe Bild 3).

Im Bereich des Marktplatzes steht das Gemeindezentrum, das wenig geliebte aber mittlerweile akzeptierte Resultat eines städtebaulichen Wettbewerbs. Bestehend aus zwei Gebäudekomplexen, die jeweils zwei steile Satteldachformen aufweisen, die wiederum mit einem Flachdach verbunden sind, sind hier im nördlichen Teil das Marktgemeindeamt, die Polizei und der Kindergarten untergebracht, in den südlichen Baukörpern das Cafe „SichtBar“, die Steiermärkische Sparkasse und Geschäfts- bzw. Büroflächen.

Zwischen den beiden Gebäuden liegt der Marktplatz, der einzige urbane Platz im Ort, genutzt als Treffpunkt zum Cafe und ein Platz für Veranstaltungen.



Bild 4: Verbindungsstraße Hauptstraße – Josef-Krainer-Straße, südlich des Lagerhauses

Zwischen dem südlichen Baukörper des Gemeindezentrums und der baulichen Anlage des „Lagerhauses“ verläuft die „Verbindungsstraße“ zwischen Hauptstraße und Josef-Krainer-Straße, eine mit einer „Durchfahrt verboten“ verordneten Zufahrtsstraße zur Tiefgarage unter dem südlichen Baukörper des Gemeindeamtes und zu den Parkplätzen entlang der Stützmauer des Lagerhauses, dem über die gesamte Länge ein begrüntes Rankgerüst vorgesetzt ist. Im westlichen Bereich dieser Straße sind zu deren Seite beidseitig Parkplätze angeordnet (siehe Bild 4).



Bild 5: Josef-Krainer-Straße



Bild 6: Geschäfts- und Wohnhaus in der Fernitzer Straße

Westlich des Gemeindezentrums und der Josef-Krainer-Straße erstreckt sich zwischen den Gemeindestraßen „Flurstraße“, „Bergmannstraße“ und „Fernitzer Straße“ ein Wohngebiet mit Einfamilienwohnhäusern, meist bestehend aus einem Erdgeschoss mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen, versehen mit steilen Satteldachformen (siehe Bild 5). Den südlichen Abschluss dieser Wohnbebauung und das Gegenüber des Lagerhauses bilden zwei aneinandergebaute Gebäude, ein- und zweigeschossig mit Geschäftsflächennutzung in den Erdgeschossen und einer Wohnnutzung im Obergeschoss. Den Gebäuden vorgelagert ist ein Parkplatz, der wiederum durch eine Einfriedung zur Fernitzer Straße abgetrennt ist (siehe Bild 6).



Bild 7: Straßen- und Ortsbild von Fernitz kommend

Von Fernitz kommend zeigt sich das Orts- und Straßenbild des gegenständlichen Planungsareals geprägt vom zuvor erwähnten Vorplatz des Wohn- und Geschäftsgebäudes, dem giebelseitig orientierten Abschlussgebäude des Lagerhauses und den beiden Einfamilienwohnhäusern, die Gegenstand des Assanierungsansuchens sind (siehe Bild 7).

Südlich der Fernitzer Straße befindet sich der Geschosswohnbau am sogenannte „Raiffeisenplatz“, mit vorgelagerten Parkdecks und einer Bushaltestelle, eingebaut im Gitterwerk der Einfriedung (siehe Bilder 8 und 9).



Bilder 8 und 9: Geschosswohnbau und Bushaltestelle am Raiffeisenplatz

Östlich angrenzend an den Geschosswohnbau sind die beiden Assanierungsbauten, wiederum östlich folgen davon das Gebäude von „Admiral“, der zugeordnete Parkplatz und die im Gutachten erwähnte *„derzeit unansehnliche Wiesenfläche und die Rückseite eines alten, für die Haltung von 150 Schweinen genehmigten und genutzten Stallgebäudes“* (siehe Bilder 10, 11, 12 und 13).

Gegenüber der vor beschriebenen städtebaulichen Gegebenheiten bildet den nördlichen baulichen Abschluss der Fernitzer Straße der Gebäudekomplex des Lagerhauses mit einem giebelständigen Abschlussgebäude im Westen und einem langgestreckten Baukörper mit Satteldach und parallel zur Straße verlaufenden Traufen bzw. Firstlinien. Den städtebaulich markanten Abschluss findet man im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße im zweigeschossigen ehemaligen Raikagebäude mit seinem Walmdach und angeschleppten Gauben zu allen Seiten. Ein kleiner erdgeschossiger Baukörper verbindet dieses Gebäude mit dem Lagerhauskomplex (siehe Bilder 14 und 15).



Bild 10: Abbruchgebäude südlich der Fernitzer Straße



Bild 11: Admiral Sportwetten



Bild 12: Admiral Sportwetten



Bild 13: Grünanlage, Stallgebäude und Kirche



Bild 14: Lagerhaus nördlich der Fernitzer Straße



Bild 15: Westlicher Baukörper vom Lagerhaus



Bild 16: Städtebaulicher Abschluss der Fernitzer Straße

Dieser gesamte zuvor beschriebene „Ortskern“ ist Gegenstand der vorliegenden baulichen Gestaltungsstudie. Die darin enthaltenen baulichen Möglichkeiten, in Verbindung mit allen dazu erforderlichen Maßnahmen, müssen jene Gestaltungserfordernisse erfüllen, die den Abschluss dieser Studie bilden, damit sie nicht nur den Raumordnungsgrundsätzen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden, sondern auch zur geforderten „positiven Entwicklung des Wohnumfeldes“ beitragen und so als beispielgebend für eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung in diesem hochwertigen Zentrum inmitten von Hausmannsstätten zu werten sind (Vergleich Bilder 17, 18 und 19).



Bild 17: Baulicher Strukturplan des Bestandes

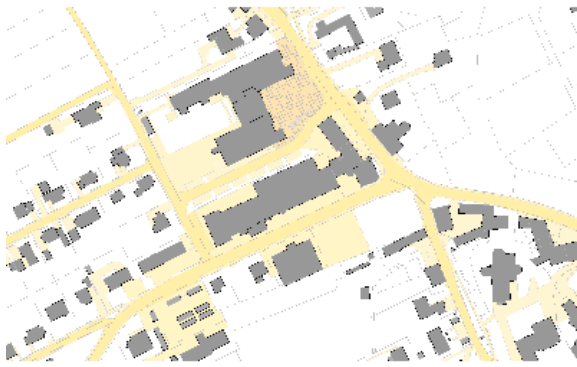


Bild 18: Straßen und Wege im Strukturplan des Bestandes



Bild 19: Grünflächen im Strukturplan des Bestandes

3. ABBRUCH UND SANIERUNG

Neben den beiden Assanierungsvorhaben Fernitzerstraße Nr. 7 und Fernitzerstraße Nr. 9 müssen sämtliche bestehende Bauten am gegenständlichen Planungsareal im Sinne der Gestaltungsstudie abgebrochen bzw. umgebaut und saniert werden (siehe Bild 20). Der „Bereinigte Strukturplan“ bildet die Grundlage für



Bild 20: Bereinigter Strukturplan – Das Planungsareal

4. DIE GESTALTUNGSSTUDIE

Die Gestaltungsstudie sieht neben einer hochwertigen Verdichtung des Planungsareals vor, dass mit neuen Baukörpern nicht nur ein innerörtliches Wohn- und Geschäftszentrum errichtet werden kann, das zu einer starken Belebung des Ortskerns führen wird, sondern wo vor allem auch eine städtebauliche Neuorientierung und Aufwertung des Ortskerns entsteht, die zu einem in Zukunft erforderlichen Leitbild der kurzen Wege führt und die regionale Identität und wirtschaftlich-soziale Kraft des Ortes stärkt.

Errichtet können durchwegs dreigeschossige Baukörper werden, in deren Erdgeschosszonen Geschäftsflächen vorgesehen und in den Obergeschossen Wohn- und Büroflächen vorgesehen sind. Ausreichende Stellplatzflächen für Pkws sind sowohl in den Tiefgaragenflächen für Kurz- und Langzeitparker wie auch im Straßenraum als Kurzparkflächen geplant. Grünraumgestaltungen sind im Straßenraum wie auch in den Straßenraum begleitenden Freiflächen dargestellt.

Die Baukörper können individuell gestaltet werden, müssen jedoch in ihren wesentlichen Merkmalen – das sind Proportionen, Geschäfts- und Wohnzonen, Dachflächen, Fenster, Türen, Portale u.dgl. – gewisse gestalterische „Verwandtschaften“ aufweisen, die ein harmonisches Gesamtbild vermitteln.

Der entstehende Straßen- und Freiraum zwischen den Gebäuden nördlich und südlich der Fernitzerstraße soll künftig neben einem innerörtlichen Einkaufsort auch als Veranstaltungsort genutzt werden können, verkehrstechnisch als ein Miteinander von fahrendem und ruhendem Pkw-Verkehr mit Fuß- und Radwegverkehr beruhigt und dennoch fließend befahren werden können.

Zwischen Fernitzerstraße und Markplatz soll eine fußläufige Verbindung geschaffen werden, die die beiden Plätze miteinander verbindet.



Bild 21: Gesamtbild der Gestaltungsstudie

5. DIE EBENEN DER BEBAUUNG

5.1. Die Ebene der Tiefgarage

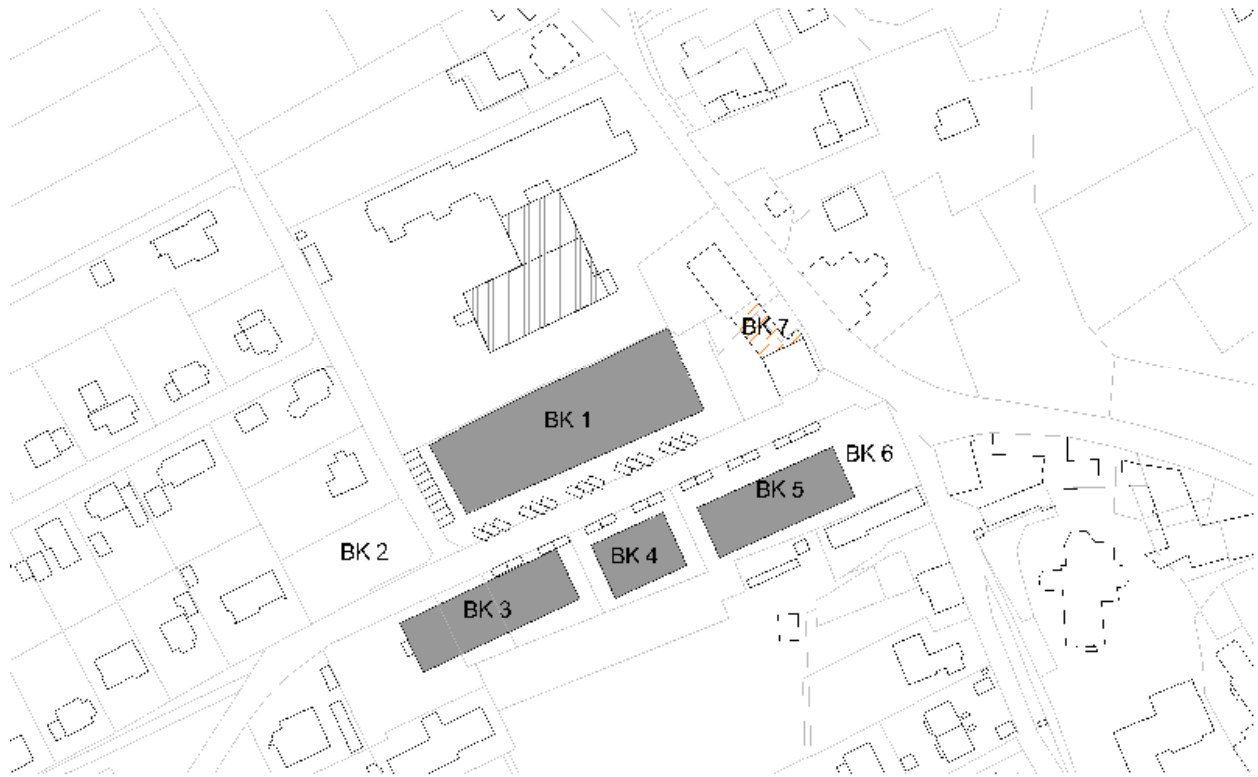


Bild 22: Die Tiefgaragen in der Gestaltungsstudie

Der entstehende Frei- und Straßenraum zwischen den neuen Baukörpern soll als neues innerstädtisches Ortgebiet mit Verkaufs- und Veranstaltungsflächen genutzt werden und zusammen mit dem bereits bestehenden Platz als neues lebendiges dynamisches Zentrum in Erscheinung treten. Aus diesem Grund sieht die Gestaltungsstudie vor, den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs in mehreren Tiefgaragen, unterhalb der neuen Baukörper, aufzuteilen. Durch diese Maßnahme könnten bis zu 135 neue Stellplätze auf einer Fläche von 4.260m² für das neue Ortszentrum bereitgestellt werden. Weitere Kurzparkzonen-Parkplätze zwischen den Baumalleen des neuen Platzes und im westlichen Bereich des neu geplanten „Lagerhausgebäudes“ sollen das Parkplatz-Angebot vervollständigen. Die genaue Anzahl der Tiefgaragenstellplätze sollte sich nach der Nutzung richten und sich mit den notwendigen Lagerflächen und Kellerabstellräumen arrangieren.

5.2. Die Geschäfts- und Verkaufsflächen

i



Bild 23: Die Geschäfts- und Verkaufsebene (Erdgeschosszone) in der Gestaltungsstudie

Die umstrukturierten und neuen Baukörper der Gestaltungsstudie ergeben eine Erdgeschosszone mit ca. 4.650m² (BGF) Verkauf- und Geschäftsfläche, die sich auf die sieben verschiedenen Baukörper (BK 1-7) verteilen. Je nach Lage, Ausrichtung und Gebäudeform der Objekte ergeben sich bevorzugte Nutzungen der einzelnen Baukörper.

Baukörper 1: hat eine Fläche von ca. 2.340m² mit den Maßen von ca. 90mx26m. Auf Grund der Gebäudetiefe von 26m würde sich hier die Integration des bereits bestehenden Lagerhauses anbieten und zusätzlich noch ein kleineres Shoppingcenter mit mehreren kleinen Geschäften.

Lichtkuppeln und Lichthöfe könnten im nördlichen nichtüberbauten Bereich zusätzliche Qualitäten schaffen. Das Hauptaugenmerk des Gebäudes sollte auf die Südfassade des Baukörpers gerichtet werden, da diese den neuen Platz über die ganze Länge begrenzt und so maßgeblich zu dessen Wirkung beiträgt.

Baukörper 2: als erstes Gebäude im westlichen Bereich, von der Fernitzer Straße kommend, mit der Möglichkeit einer eigenen Parkplatzanlage direkt vor dem Gebäude, würde sich hier die Nutzung von Lebensmittelmärkten bzw. eines Kaufhauses anbieten.

Baukörper 3: soll künftig als betreutes Wohnen dienen und die generationsübergreifende Integration und Kommunikation für das Ortsgebiet fördern.

Baukörper 4: sollte das bereits vor Ort vorhandene Café Admiral wieder integrieren und zusätzlich weiteren Geschäften und Gastronomiebetrieben Platz bieten.

Baukörper 5: die komplett neu errichteten Erdgeschoßzone des Baukörpers 5 sollte eine möglichst große Nutzungsvielfalt ermöglichen und beinhalten.

Der Baukörper begrenzt den Platz in südlicher Richtung und soll den neu geschaffenen Durchgang zum bestehenden Marktplatz attraktiver machen und Sichtbeziehungen fördern.

Baukörper 6: ist durch einen Verbindungsbau mit Baukörper 5 verbunden, springt jedoch etwas vor die Gebäudeflucht und bildet dadurch den Abschluss des Platzes hin zur Kreuzung Hauptstraße/Fernitzerstraße. Der größere Frei- bzw. Grünbereich um das Gebäude, der wie eine Pufferzone dient, könnte für Nutzungen wie Ateliers, Büroräumlichkeiten oder Gastronomiebetriebe von Vorteil sein.

Baukörper 7: ist als Aufstockung des bestehenden Gebäudes und Ergänzung der Dachlandschaft angedacht. Eine Aufwertung der Westfassade ist unbedingt erforderlich, um den neuen Durchgang zum Marktplatz attraktiver zu gestalten. Die bereits bestehende Nutzung kann erhalten bzw. erweitert werden.

5.3. Die Wohngeschosse – 1. Obergeschoss



Bild 24: Die Wohnebene im 1. Obergeschoss in der Gestaltungsstudie

Im 1.Obergeschoss sind hauptsächlich Wohnungen untergebracht, die jedoch auch als Büro- oder Geschäftsflächen genutzt werden könnten. Insgesamt stehen ca. 3.650m² zur Verfügung. Die Wohnungen können über zentrale Stiegenhäuser mit Lift erschlossen werden und direkten Zugang zu den Tiefgaragen bieten.

Bruttogeschoßfläche (BGF) = 3.650m²

Nutzfläche (NF) = 2.920m²

Wohnfläche (WF) = ca. 2.300m²

Anzahl der Wohnungen bei ca. 50-90m² großen Wohneinheiten: 33 Wohneinheiten

5.4. Die Wohngeschosse – 2. Obergeschoss



Bild 25: Die Wohnebene im 2. Obergeschoss in der Gestaltungsstudie

Im 2.Obergeschoss sollten ebenfalls überwiegend Wohnungen untergebracht werden. Insgesamt stehen ca. 3.650m² zur Verfügung. Die Wohnungen können über zentrale Stiegenhäuser mit Lift erschlossen werden und direkten Zugang zu den Tiefgaragen bieten.

Bruttogeschoßfläche (BGF) = 3.650m²

Nutzfläche (NF) = 2.920m²

Wohnfläche (WF) = ca. 2.300m²

Anzahl der Wohnungen bei ca. 50-90m² großen Wohneinheiten: 33 Wohneinheiten

Statistik nach Geschoßen:

Untergeschoss	BGF = 4.260m ²	NF = 3.408m ²	
Erdgeschoss	BGF = 4.650m ²	NF = 3.720m ²	
1. Obergeschoss	BGF = 3.650m ²	NF = 2.920m ²	WF = 2.300m ²
2. Obergeschoss	BGF = 3.650m ²	NF = 2.920m ²	WF = 2.300m ²
Gesamt	BGF = 16.210m ²	NF = 12.968m ²	WF = 4.600m ²

Statistik nach Nutzung:

Tiefgarage/Kellerräume UG	BGF = 4.260m ²	NF = 3.408m ²	
Verkaufs- und Büroflächen EG	BGF = 4.650m ²	NF = 3.720m ²	
Wohnfläche	BGF = 3.650m ²	NF = 2.920m ²	WF = 2.300m ²
Dies entspricht ca. 66 Wohneinheiten!			

5.5. Die Dachlandschaft

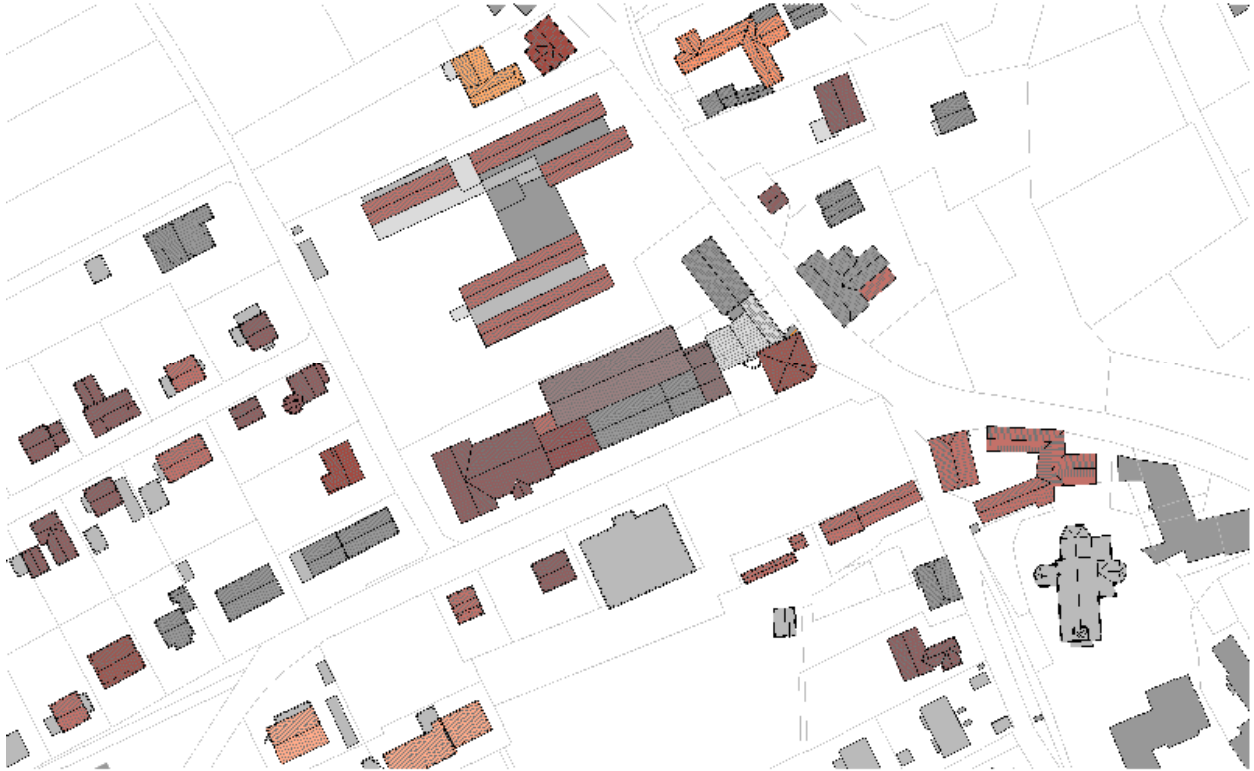


Bild 26: Die bestehende Dachlandschaft

Die bestehende Dachlandschaft entlang der Fernitzer Straße ist geprägt von unregelmäßigen und bezugslosen Dachformen, Brandschutzmauern, Dachgauben und diversen kleinteiligen Zubauten, die kaum einen Zusammenhang erkennen lassen.



Bild 27 und Bild 28: Straßenansicht und Luftbild der bestehenden Dachlandschaft



Bild 29: Die Dachlandschaft in der Gestaltungsstudie

Durch die neue Anordnung der Baukörper in der Gestaltungsstudie wird die Dachlandschaft, im Vergleich zum ursprünglichen Chaos wesentlich klarer definiert und bildet durch die „Verwandtschaft“ der Dachformen ein ruhiges und harmonisches Bild. Die Dachlandschaft wird geprägt von steilen Satteldächern, die sich immer wieder in Kreuzgiebeln treffen, wodurch auch eine einheitliche Traufenkante entsteht.

5.6. Die Platzgestaltung



Bild 30: Platz- und Straßenraum in der Gestaltungsstudie

Der entstehende Straßen- und Freiraum zwischen den Gebäuden nördlich und südlich der Fernitzerstraße soll künftig neben einem innerörtlichen Einkaufsort auch als Veranstaltungsort genutzt werden können. Verkehrstechnisch und gestalterisch sollte der Platz als ein großes Miteinander von fahrendem und ruhendem Pkw-Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz funktionieren. Es soll ein beruhigtes und dennoch fließendes befahren und begehen für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden.

5.7. Wege- und Straßennetz



Bild 31: Wege und Straßennetz in der Gestaltungsstudie

Die Umstrukturierung der Fernitzer Straße soll im Zuge der neuen Platzgestaltung zu einer Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs führen (symbolische Darstellung mittels roter Pfeile und Linien). Im Gegenzug kann der anfallende Verkehr über die Josef-Krainer-Straße und Marktplatz Straße ausweichen. Hierzu wird es notwendig sein beide Straßen an das neue Verkehrsaufkommen anzupassen. Das Fuß- und Radwegenetz (grüne Pfeile und Linien) wird durch den erweiterten Straßenraum und die neuen Baukörper attraktiviert und schafft neue Verbindungen zum bestehenden Marktplatz.

5.8. Grünraum



Bild 32: Grünraum in der Gestaltungsstudie

Die Gestaltungsstudie sieht typisch innerstädtische straßenbegleitende Grünflächen vor. So sollen Grüninseln mit Bäumen entlang des Platzes eine Allee bilden und der neu geschaffene Durchgang zum bestehenden Marktplatz mit größeren Grünflächen als Ruhezone dienen. Für eine zusätzliche Entsiegelung sollen Pflasterungen mit erweiterten Fugen im Bereich der Parkflächen sorgen. Für die Bewohner der einzelnen Baukörper stehen zusätzliche Grünflächen zur Verfügung. Die südlichen Objekte können die unbebauten Flächen im Süden nutzen und dort ihre Gärten und Spielflächen unterzubringen. Die Bewohner des Baukörpers 1 haben die Möglichkeit auf der begrünten Terrasse des 1.Obergeschosses ihre Freizeit zu genießen.

6. ORTSBILDER

6.1. Baumassenstudie

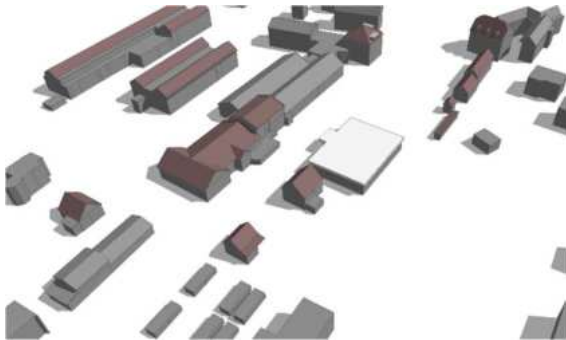


Bild 33: Baumassenstudie Ansicht Nord-West Bestand

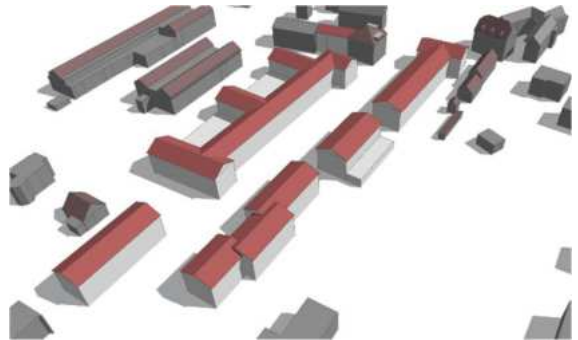


Bild 34: Baumassenstudie Ansicht Nord-West Neu

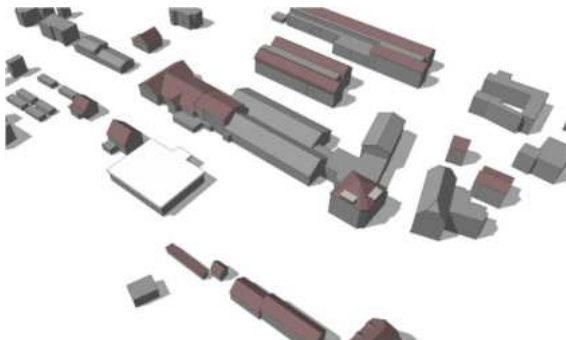


Bild 35: Baumassenstudie Ansicht Nord-Ost Bestand

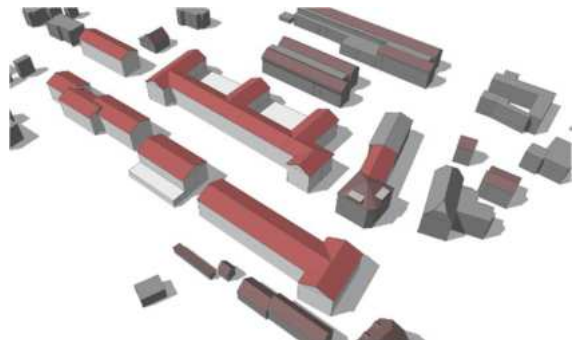


Bild 36: Baumassenstudie Ansicht Nord-Ost Neu

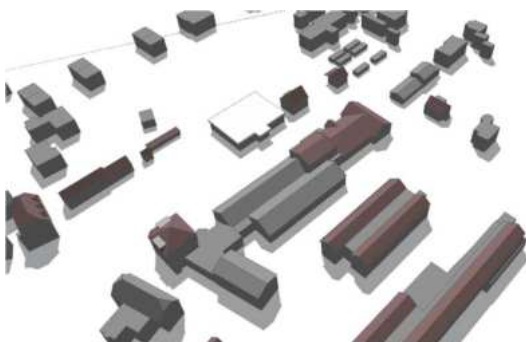


Bild 37: Baumassenstudie Ansicht Nord-Ost Bestand

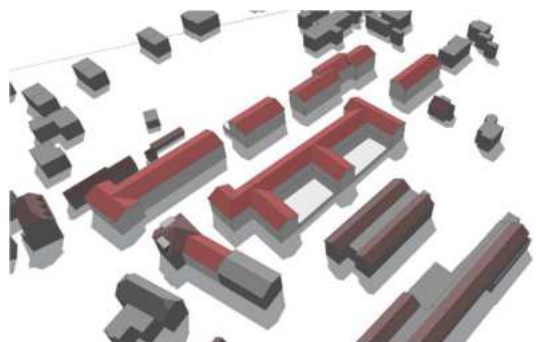


Bild 38: Baumassenstudie Ansicht Nord-Ost Neu



Bild 39: Baumassenstudie mit Luftbild - Ansicht Nord-West Bestand



Bild 40: Baumassenstudie mit Luftbild - Ansicht Nord-West Neu



Bild 41: Baumassenstudie mit Luftbild - Ansicht Nord-Ost Bestand



Bild 42: Baumassenstudie mit Luftbild - Ansicht Nord-Ost Neu

6.2. Schaubilder



Bild 43: Schaubild



Bild 44: Schaubild



Bild 45: Schaubild

7. GESTALTUNGSRICHTLINIEN - GESETZLICHE GRUNDLAGEN

7.1. Gesetzliche Grundlagen

7.1.1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. (StROG) – Raumordnungsgrundsätze (§ 3):

Folgende Raumordnungsgrundsätze sind für die gegenständliche Gestaltungsstudie im Sinne der Raumordnung im Land Steiermark maßgeblich:

1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.
2. Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
3. Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Ortes unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten.
4. Entwicklung der Siedlungsstruktur nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration).
5. Entwicklung der Siedlungsstruktur im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte eines Raumes.
6. Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit.
7. Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen.
8. Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen,
 - a. durch Ausrichtung an der Infrastruktur,
 - b. im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel,
 - c. unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger,
 - d. unter Berücksichtigung von Klimaschutzzielen,
 - e. unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl.
9. Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung durch
 - a. Entwicklung einer entsprechenden Siedlungsstruktur,
 - b. geeignete Standortvorsorge für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
 - c. die zweckmäßige Ausstattung zentraler Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion sowie
 - d. Stärkung der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren.
10. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete

7.2. Steiermärkisches Baugesetz 1995 idgF. – Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (§ 43, Abs. 4):

Nach § 43, Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. muss ein Bauwerk zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

Anzumerken ist auch, dass unter Ortsbild in erster Linie die bauliche Anlage eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde zu verstehen ist und das Straßenbild ein besonders wichtiger Teil des Ortsbildes ist. Wenn auch das Ortsbild grundsätzlich von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen selbst geprägt wird, so sind doch die bildhaften Wirkungen von Grünanlagen, Parklandschaften, Schlossberge, Sichtbeziehungen zu Kirchen u.dgl. mit einbezogen.

7.3. Erläuterungen zu den gesetzlichen Grundlagen:

Aus der Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind bei zukünftigen Bauvorhaben im betreffenden Planungsareal nachstehende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten, damit die Bauwerke und Bauvorhaben in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und somit die nach dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 i.d.g.F. in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

Anzumerken ist, dass die Gemeindebehörden im Sinne des § 43 (4) BauG berechtigt und verpflichtet sind zu prüfen, ob ein Vorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird (VwGH 28.10.1999, 98/06/0179).

Zur Beantwortung der Frage, ob ein Bauvorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird, ist, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung des VwGH ergibt, die Erstellung eines Gutachtens eines Sachverständigen erforderlich, was im gegenständlichen Planungsareal mit der Beauftragung der Gemeinde an einen aus der Liste der vom Land Steiermark bestellten Ortsbildsachverständigen zu erfolgen hat.

8. GESTALTUNGSRICHTLINIEN - VERORDNUNG

§1 – LAGE DER GEBÄUDE – BAUGRENZLINIEN – BAUKÖRPERFORMEN

- (1) Die Situierung der Hauptbaukörper muss wie in der Gestaltungsstudie dargestellt erfolgen.
- (2) Im Bereich des südlichen Straßenverlaufs der Fernitzerstraße dürfen die Baukörper keine einheitliche Front bilden, sondern müssen untereinander versetzt angeordnet werden.
- (3) Im Bereich des nördlichen Straßenverlaufs der Fernitzerstraße muss der Hauptbaukörper am Areal des Lagerhauses jeweils im Westen und im Osten durch giebelständige Fassaden begrenzt werden.
- (4) Im Kreuzungsbereich der Straßen „Hauptstraße“ – „Fernitzerstraße“ und „Dorfstraße“ muss der östlichste Baukörper mit dem Giebel zur Hauptstraße orientiert werden und eine solche Schrägstellung erhalten, dass eine „trichterförmige“ Straßenraumsituation zur Einmündung in die Gemeindestraße „Dorfstraße“ entsteht. Sinngemäß entspricht dies der Lage des Baukörpers im Bebauungsplan.
- (5) Der im Kreuzungsbereich „Fernitzerstraße“ – „Josef-Krainer-Straße“ bestehende Baukörper muss im Zuge von Um- und Zubauarbeiten zumindest zweigeschossig und darf maximal dreigeschossig ausgeführt werden.
- (6) Im Zuge der Errichtung von Um-, Zu- und Neubauten ist generell auf die Ausbildung von Baukörpern mit klaren, geschlossenen Geometrien im Sinne der Gestaltungsstudie zu achten. Demnach sind halbrunde, vieleckige, ovale, geschwungene und runde Baukörperformen nicht zulässig.
- (7) Die Nutzungen in den Baukörpern müssen in ihren Erdgeschosszonen Geschäfts- und Verkaufsflächen und können auch Büroflächen sein. Eine Ausnahme davon bildet die Bebauung der Grundstücke für Betreutes Wohnen am Raiffeisenplatz.
- (8) Alle Baukörper, die im Zuge von Um-, Zu- und Neubaumaßnahmen errichtet werden, müssen in Maßstab und mit ihren Proportionen den Baukörperformen der Gestaltungsstudie entsprechen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen.

§ 2 – FASSADEN

- (9) Generell gilt zu beachten, dass die Gestaltung der Fassaden so vorzunehmen ist, dass keine einheitliche Front entsteht, sondern die Fronten in mehrere deutlich voneinander abgesetzte Einzelfassaden gegliedert werden
- (10) Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie der Eigenart des jeweiligen Gebäudes entsprechen. Dabei ist zu beachten, dass bei sämtlichen Gebäuden eine klar ablesbare Sockelgeschosszone als geschäfts- und Verkaufszone entsteht und in den Obergeschossen wiederum klar die jeweiligen Nutzungen ablesbar sind (z.B. Wohnnutzung und/oder Büronutzung).
- (11) Die Fassaden sind so zu gestalten, dass die Gebäude als massive Baukörper in Erscheinung treten.
- (12) Veränderungen von bestehenden Fassaden sind so vorzunehmen, dass sie sich in bestehende Elemente, wie Fassadengliederungen durch Sockel, Lisenen und Faschen, Fenster und Fensterumrahmungen, Hauptgesimse und Giebelgesimse, vorhandene charakteristische Putzstrukturen oder Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche einfügen.
- (13) Der Verputz der Fassaden muss dem Charakter der jeweiligen Bauwerke entsprechen.
- (14) Generell nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen, Glasfassaden u.dgl.

- (15) Die Fassadenflächen sind so zu färben, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und die Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Es dürfen an den Fassaden keine Farben und sonstigen Materialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- (16) Gefärbte Fassaden dürfen keine Unterteilungen aufweisen (z.B. aufgemalte Gesimse, „Schrägstriche“, Verzierungen u.dgl.).
- (17) Die Färbung der Fassaden ist in einem Färbungsplan bzw. Fassadengestaltungsplan im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem zuständigen Ortsbildsachverständigen festzulegen und ist dieser Plan entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. so auszuführen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsschutzes möglich ist. Der Färbungsplan bzw. Fassadengestaltungsplan hat zu enthalten:
- a. Außenputzstruktur und Farbe Erdgeschoss
 - b. Gesimseausbildung und Farbe des Gesimses
 - c. Außenputzstruktur und Farbe der Obergeschosse
 - d. Sockelausbildungen und Farben
 - e. Fensterleibungen und Farbe der Fensterleibungen
 - f. Fensterfaschen und Farbe der Fensterfaschen
 - g. Materialwahl und Farbe der Anbauten
 - h. Materialwahl und Farbe der Pergolen
 - i. Material und Farbe der Balkone
 - j. Material und Farbe der Rankgerüste
 - k. Alle sichtbaren Untersichten
 - l. Material und Farbe von Dachrinnen, Dachabfallrohren und Blechen
 - m. Material und Farbe von Dacheindeckungen
- (18) Vor Beginn der Fassadenumgestaltungsarbeiten sind der Baubehörde Putzmuster in der Größe von mind. 0,50 x 1,00 m - direkt am Gebäude dargestellt zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen.
- (19) Anstriche von Dachrinnen und Ablaufrohren, die nicht aus Kupfer bestehen, dürfen nur in einer Farbe erfolgen, die sich in die Färbung der Fassade des Hauses und in jene der Nachbargebäude einfügt.
- (20) Bestehende Steinsockel und Natursteinsockel müssen erhalten bleiben oder ergänzt werden. Sie dürfen nicht verputzt, überstrichen oder verkleidet werden.
- (21) Bestehende Fassaden dürfen mit Verkleidungen aus Metall, Klinkern, Stein, Textilien u.dgl. nicht nachteilig verändert werden.
- (22) Verkleidungen und Fassaden aus Holz sind nur mit entsprechender Oberflächenbehandlung und Farbgebung bei untergeordneten Bauten und Bauteilen zulässig.
- (23) Fassaden in den Erdgeschossbereichen bei Geschäftsbauten müssen so gestaltet werden, dass Portale, Schaufenster und sonstige Öffnungen im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern und des aufgehenden Mauerwerks klar erkennen lassen.
- (24) Beleuchtungen von Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Eingängen dienen und müssen sich der Ausleuchtung des Straßenraumes unterordnen. Die Hervorhebung von Gebäuden durch Beleuchtungen ist nur bei historisch wertvollen Gebäuden erlaubt.

- (25) Bei bestehenden Gebäuden müssen die Dachlandschaften, einzelne Dächer und Teile von Dächern unter Bedachtnahme auf das überlieferte Erscheinungsbild in ihrer charakteristischen Dachform, Dachdeckung und Neigung erhalten werden. Das überlieferte Erscheinungsbild umfasst insbesondere die Dachform, Öffnungen in Dachflächen und die Dachdeckung.
- (26) Sämtliche Hauptdachflächen von Neubauten müssen mit steilen Dächern gedeckt werden und muss die Dachkonstruktion einen harmonischen Übergang zur Fassade aufweisen (Dachgesimseaufbau, Traufenbrett u.dgl.). Nur in begründeten Ausnahmefällen können auch andere Dachneigungen zugelassen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Planungsareals unter Einbeziehung von Sichtzonen (z.B. Kirchplatz) nicht gefährdet wird.
- (27) Feuermauern zwischen Dächern, die über die Dachhaut hinausragen, müssen mit Tondachziegeln gedeckt werden.
- (28) Für die Eindeckung der Hauptdachflächen müssen Tondachziegel (Bieberschwanzziegel, Wiener Taschen u.dgl.) in roter oder rotbrauner Farbe verwendet werden und dürfen Dachziegelimitationen aus Aluminium, sonstigen Blechen oder Asbestzement, Tafeln u.dgl. nicht verwendet werden.
- (29) Blechdächer dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden und müssen - wenn die Dachneigung Tondachziegeldeckungen nicht zulässt - mit Kupferblech oder Blechen mit Kupferfarbanstrichen oder Kupferfarbbeschichtungen in schmalen Blechbahnen gedeckt werden. Auch vorbewittertes Zinkblech und pulverbeschichtetes Aluminium ist zulässig.
- (30) Verblechungen von Ortsgängen, Dachsäumen u.dgl. müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- (31) Kaminköpfe dürfen nicht aus Sichtbetonziegeln hergestellt werden. Sie können aus Klinkerziegeln hergestellt oder auch verputzt werden.
- (32) Öffnungen in Dachflächen wie Dachgauben, Dachflächenfenster, eingeschnittene Dachterrassen u.dgl. sind nur dann zulässig, wenn durch sie die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dachlandschaft unter Einbeziehung von Sichtzonen (z.B. Kirchplatz) nicht beeinträchtigt wird.
- (33) Öffnungen in Dachflächen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere dem des Daches, unterzuordnen.
- (34) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen. Dabei sollen die Dachflächenfenster möglichst in zweifacher Ausführung (2 Gauben mit dazwischen liegendem Sparren nebeneinander) angeordnet werden.
- (35) Gauben sind als lang gezogene Schleppgauben zulässig und auf jenes Maß zu reduzieren, dass der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer ist als die Gaubenbreite.
- (36) Spitzgauben – das sind solche, deren Dachflächen ohne vertikalen Aufbau in die Hauptdachflächen schneiden - sind nicht zulässig.
- (37) Nicht erlaubt sind:
- a. Flachdächer,
 - b. Folieneindeckungen,
 - c. Aluminiumeindeckungen,
 - d. Blecheindeckungen,
 - e. Dachziegelimitationen aus Aluminium,
 - f. Dachziegelimitationen aus sonstigen Blechen oder Asbestzement,
 - g. Dachtafeln,
 - h. Wellblecheindeckungen,
 - i. Alle Arten von Dacheindeckungen, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen,
 - j. Alle sonstigen Arten von gewellten Eindeckungen u.dgl.

§ 4 - SONNENKOLLEKTOREN, SATELLITENSPIEGEL, MOBILFUNKANLAGEN, FERNSEH- UND RUNDfunk-ANTENNEN SOWIE SONSTIGE FUNKMASTEN ALLER ARTEN

- (38) Sonnenkollektoren, solartechnische- und PV-Anlagen können bei entsprechender Anordnung und Einbindung in die Dachlandschaft angeordnet werden. Diese entsprechende Anordnung und Gestaltung ist im Zuge des Bauansuchens im Fassadengestaltungsplan so darzustellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsschutzes möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass
- a. diese Anlagen nicht auf die Dachfläche aufgeständert werden dürfen, sondern
 - b. in der Ebene der Dachfläche angeordnet werden müssen,
 - c. keine unregelmäßigen Verlegungsarten gewählt werden und
 - d. möglichst flächenbündig mit der Dachhaut angebracht werden.
- (39) Generell dürfen je Objekt nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne und ein Satellitenspiegel angebracht werden.
- (40) Mobilfunkanlagen (auch Handymasten) und alle sonstigen Arten von Antennen und Masten dürfen am Planungsareal nicht aufgestellt werden.

§ 5 - FENSTER

- (41) Generell müssen die Fenster dem Charakter des jeweiligen Bauwerks entsprechen. Dies bedeutet, dass ein entsprechendes Verhältnis von verbleibendem Mauerwerk zu Fensteröffnung gewählt werden muss und dass Fenster nicht als sogenannte „Löcher in der Fassade“ in Erscheinung treten.
- (42) Fenster zu Aufenthalts- und Wohnräumen müssen zumindest als zweiflügelige Fenster ausgeführt werden, es sei denn die Gestaltung dieser Fenster entspricht dem Charakter des jeweiligen Bauwerks.
- (43) Fenster mit Sprossen müssen mit außen liegenden Sprossen ausgeführt werden.
- (44) Der Anstrich der Fenster und allenfalls vorgesehener Sonnenschutzeinrichtungen ist auf die Färbung der Fassade abzustimmen.
- (45) Bei bestehenden Bauten müssen vorhandene Umrahmungen von bestehenden Öffnungen wie Fensterfaschen, Stuckarbeiten und Gesimse erhalten bleiben und dürfen durch nicht transparente Bauteile nicht verdeckt werden.
- (46) Verglasungen sind in Klarglas in neutraler Farbgebung auszuführen.

§ 6 - SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKISEN

- (47) Sonnenschutzeinrichtungen und Markisen dürfen grundsätzlich das Gesamtbild des Bauwerks nicht beeinträchtigen.
- (48) Markisen dürfen nur in Ausnahmefällen bei Schaufenstern von Geschäften im Erdgeschoss angeordnet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Waren und Ausstellungsgegenständen durch Besonnung nachweisbar ist.
- (49) Markisen dürfen nicht über mehrere Schaufenster eines Geschäftes in einem Stück angebracht werden, sondern müssen eine der Hausfassade angepasste Unterteilung haben. Demnach ist die Breite von Markisen so festzulegen, dass die vertikale Gliederung der Fassade klar erkennbar bleibt und dürfen Fassadengliederungen durch Markisenpakete bzw. -Konstruktionen nicht verunklart, verdeckt oder unterbrochen werden.

- (50) Markisen dürfen nicht aus grellfarbigen oder glänzenden Materialien hergestellt werden und müssen einfarbig oder gestreift, jedoch in jedem Fall abgestimmt auf die Farbgebung des Objektes und die Umgebung, ausgeführt werden. Metallgestänge müssen eine zurückhaltende Farbgebung erhalten.
- (51) Markisen dürfen keine Werbeaufschriften tragen. Die Anbringung von Firmenbezeichnungen ist jedoch zulässig.
- (52) Außen vor den Fenstern über dem Erdgeschoss sichtbar angeordnete Sonnenschutzeinrichtungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

§ 7 – PORTALE, AUSSENTÜREN UND TORE

- (53) Überlieferte Haustüren und Tore bei bestehenden Objekten sind zu erhalten und zu sanieren.
- (54) Haustore und ihre Umrahmung aus Naturstein oder Putz dürfen bei bestehenden Objekten nicht überbaut, verdeckt oder sonst in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.
- (55) Konstruktionen für Hauseingänge, Außentüren und Tore sowie für Geschäftseingänge, Schaufenster, Vitrinen u.dgl. müssen aus solchen Materialien hergestellt werden, die durch den Alterungsprozess nicht unansehnlich werden.
- (56) Bei Portalen und Schaufenstern sind die Ausmaße der Öffnungen so zu gestalten, dass die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennbar bleibt.
- (57) Im Hauseingangsbereich sind Schriften, Schilder, Deckplatten von Torsprech- und Klingelanlagen u.dgl. nur in einer Art und Größe zulässig, die sich dem gesamten Bild der Fassade unterordnen; insbesondere dürfen sie nicht aus Materialien mit grellfarbiger Oberfläche hergestellt sein.
- (58) Glaslichter von Toren und Türen sind maßstäblich zu gliedern und mit glatten Gläsern zu verglasen. Die Verwendung von Butzenscheiben-Imitationen u.dgl. ist nicht gestattet. Die Verwendung von verspiegelten Gläsern ist in begründeten Ausnahmefällen und in geringem Ausmaß zulässig.
- (59) Glaslichter von Toren und Türen sind maßstäblich zu gliedern.
- (60) Bei der Anordnung von Garagentoren müssen deren Materialien der Oberflächen sowie deren Farbgebungen im Färbelungsplan dargestellt werden. Großflächige Garagentore sind zu unterteilen.

§ 8 - WERBE- UND ANKÜNDIGUNGSEINRICHTUNGEN

- (61) Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Schaukästen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise u.dgl.) sind anzeigepflichtige Vorhaben im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. Der Anzeige bei der Baubehörde sind nach Aufforderung durch die Baubehörde in jedem Fall folgende Unterlagen anzuschließen:
- a. ein Lageplan im Maßstab 1:1000
 - b. die zur Beurteilung der Werbe- und Ankündigungseinrichtung erforderliche Darstellung der Einrichtung in Form von Grundriss, Schnitt und Ansicht oder eine Fotomontage vom Gebäude auf dem die Werbeeinrichtung angebracht werden soll
 - c. eventuell Schaubilder, welche die räumliche Wirkung im Straßenraum zeigen und die Wirkung innerhalb des Ensembles darstellen
 - d. eine Gegenüberstellung des Tag- und des Nachtbildes der geplanten Einrichtung
 - e. eine technische Beschreibung und die Darstellung der Fassade mit allen bereits am Gebäude angebrachten Werbe- und Ankündigungseinrichtungen,
 - f. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist

- (62) Es ist darauf zu achten, dass alle Ankündigungen (Werbungen, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise) einschließlich der zu ihrer Anbringung verwendeten Einrichtungen so gestaltet werden, dass sie im Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie im Straßen- und Stadtbild durch Form, Größe, Farbe, Material oder die Art der Anbringung keine Störung, insbesondere durch Sichtbehinderung oder Blendung, verursachen.
- (63) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen haben sich in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassaden unterzuordnen.
- (64) Eine Häufung von Werbeanlagen auf ein und demselben Gebäude, die das Fassadenbild beeinträchtigen, ist unzulässig. In diesem Fall müssen die Werbeanlagen zusammengefasst werden.
- (65) Vorrangig sind individuelle, fachmännisch gestaltete Ankündigungen zu verwenden, bei denen allenfalls auf früher gebräuchliche Symbole, Hausnamen, Handwerkszeichen u.dgl. zurückgegriffen wird. Bei der ausnahmsweisen Verwendung von Fertigfabrikaten (Kaffee- und Brauereisymbole, Versicherungszeichen u.dgl.) sind großformatige Ankündigungen nicht gestattet.
- (66) Aufschriften auf Fassaden müssen generell in Einzelbuchstaben aufgelöst werden. Dabei ist zu beachten, dass die Größe der Buchstaben die Höhe von Rustika Unterteilungen nicht überschreitet oder dass die Höhe der Buchstaben ein entsprechendes Verhältnis zur verbleibenden Mauerfläche aufweist.
- (67) Leuchtschriften auf Fassaden sind nur dann zulässig, wenn sie aus beleuchteten Einzelbuchstaben (Formbuchstaben) zusammengesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Größe der Buchstaben die Höhe von Rustika Unterteilungen nicht überschreitet oder dass die Höhe der Buchstaben ein entsprechendes Verhältnis zur verbleibenden Mauerfläche aufweist.
- (68) Leuchtkästen in den Ebenen der Fassadenflächen dürfen nur dann verwendet werden, wenn sie z.B. zwischen Mauerpfeilern unter dem Öffnungsturz oder im oberen Drittel von Fenster-, Schaufenster- oder Portalelementen in Erdgeschossbereichen eingebaut werden oder Elemente von Portal- und Schaufenstergestaltungen sind. In diesem Fall müssen die Leuchtkästen klar hinter der Fassadenfläche liegen.
- (69) Aufschriften können auch auf Plexiglasscheiben angebracht werden, wenn diese die entsprechenden Proportionen zur Fassade aufweisen und mit einem entsprechenden Abstand zum Mauerwerk montiert werden.
- (70) Im Erdgeschoss können Embleme, Logos, Schilder u.dgl. in kleineren Dimensionen auch unmittelbar an Mauerflächen zwischen den Öffnungen angebracht werden.
- (71) Alle sonstigen, erwünschten Beleuchtungen von Ankündigungen müssen in Form von Hintergrundbeleuchtungen (indirekte Beleuchtungen) erfolgen.
- (72) Ausleger und Steckschilder sind nur als zarte Konstruktionen unbeleuchtet, als beleuchtete Kastenformen oder mit angestrahlten Emblemen zulässig.
- (73) Innerhalb eines Straßenzuges darf nur ein Ausleger pro Geschäftslokal angebracht werden. Die Größenverhältnisse von Ausleger und Steckschilder dürfen - bezogen auf die Größe eines Gebäudes - die maximalen Ausmaße $H \times B = 100 \text{ cm} \times 100 \text{ cm}$ nicht überschreiten (z.B.: $40 \times 100 \text{ cm}$, $70 \times 30 \text{ cm}$, $60 \times 70 \text{ cm}$, Durchmesser bis maximal 100 cm usw.).
- (74) Ankündigungen und Aufschriften dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses, unter dem Kordongesimse des Erdgeschosses bzw. unter der Geschosshöhe des Erdgeschosses angebracht werden.
- (75) Ausleger und Steckschilder sind auch im Bereich des 1. Obergeschosses, jedoch bis zu einer maximalen Höhe der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, zulässig.

(76)Die Anbringung von Vitrinen und Vitrinenkästen, Automaten und Schaukästen ist nur insoweit zulässig, als sie sich nach Ausmaß, Form und Anordnung sowie im Hinblick auf die architektonische Struktur harmonisch in die Fassaden einfügen. Ihre Anbringung in gegliederten Mauerpfeilern oder Mauerpfeilern aus Natursteinen sowie in Tür- und Portalgewändern ist unzulässig

(77)Unzulässig ist:

- a) die Verwendung von Leuchtkästen und Leuchttafeln auf Fassadenflächen - mit Ausnahme jener unter Punkt 68 beschriebenen - sowie frei sichtbare Leuchtstoff- und Neonröhren;
- b) alle Arten von Werbetafeln;
- c) die Anbringung oder Errichtung von Ankündigungen auf Dächern, Firsten, in Vorgärten, an Hausgiebeln, an Einfriedungen und auf, zwischen und hinter den Fenstern der Obergeschosse;
- d) die Anbringung von Ankündigungen, die eine optische Zerschneidung von Fassadenelementen (Säulen, Pilastern, Lisenen, Gesimsen, Portal- und Fensteröffnungen u. dgl.) sowie von Straßenräumen oder eine optische Verbindung architektonisch verschieden gestalteter Gebäudefronten verursachen. Ausgenommen davon sind vorübergehend angebrachte Fahnen- und Transparentankündigungen, die in einem unmittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer Veranstaltung stehen;
- e) das Anbringen von undurchsichtigen Tafeln aller Art an Fassadenflächen;
- f) die Anbringung von Ankündigungen auf Fensterbalken, Rollos und Jalousien, soweit es sich nicht um erdgeschossige Schaufenster handelt;
- g) die Anbringung von nicht dem Sonnenschutz dienenden Markisen (bloßen Reklameträgern);
- h) die Anbringung von Ankündigungen, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen;
- i) die Anbringung von Ankündigungen marktschreierischer Art. Das sind Winkemänner, Lauflichter, sich drehende Ankündigungen, Werbungen mit besonders grellen Farben u.dgl.
- j) das Bekleben von Schaufenstern, Türen und Portalen. Ausnahmen sind hier dann zugelassen, wenn das Bekleben in Form von vollflächigen Folien erfolgt, die im oberen Drittel von Schaufenster oder bei Portal- und Türelementen aufgeklebt werden.

§ 9 - ORTSFESTE WERBE- UND ANKÜNDIGUNGSEINRICHTUNGEN

(78)Schaukästen, Vitrinen, Litfaßsäulen und Anschlagtafeln auf öffentlichen Flächen sind einem Gesamtkonzept unterzuordnen und dürfen nur in einer Größe und Art errichtet werden, durch die das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(79)Auf privaten Flächen ist die Aufstellung von Schaukästen, Litfaßsäulen, Stelen und Anschlagtafeln nur zulässig, wenn diese dem öffentlichen Interesse dienen und dadurch keine Störung des Ortsbildes bewirkt wird (z.B. durch störende Lichtquellen u.dgl.).

(80)Die Aufstellung von Plakatwänden und sonstigen großformatigen Werbeträgern ist nicht zulässig.

(81)Das Aufstellen von beleuchteten Werbeeinrichtungen am öffentlichen Gut ist nur in Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept über Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Planungsareal zulässig

(82)Das Aufstellen von beleuchteten Werbeeinrichtungen auf privaten Flächen, auf die vom öffentlichen Gut Einsicht genommen werden kann, ist unzulässig.

(83)Bestehende störende Werbeeinrichtungen sollen beseitigt werden.

§ 10 - ANKÜNDIGUNGSEINRICHTUNGEN UND WERBUNGEN AM ÖFFENTLICHEN GUT

- (84) Das Anbringen von Ankündigungen und Werbungen außerhalb von hierfür vorgesehenen genehmigten Anlagen wie z.B. Litfaßsäulen, Schaukästen und dgl. sowie außerhalb von Geschäftsauslagen, Schaufenstern und Vitrinen ist im Ortsbildschutzgebiet nicht gestattet.
- (85) Das Aufstellen von beleuchteten Werbeeinrichtungen am öffentlichen Gut ist nur in Zusammenhang mit einem Gesamtkonzept über Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Gemeindegebiet zulässig.
- (86) Das zur Schaustellen von Waren und sonstigen Gegenstände aller Arten ist nur gestattet, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Marktgemeinde vorliegt, der Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr nicht behindert oder beeinträchtigt wird und die Waren und sonstigen Gegenstände aller Arten nur während der Ladenöffnungszeiten auf den öffentlichen Flächen stehen.
- (87) Folgende Ausnahmen für Ankündigungen und Werbungen können vorübergehend bewilligt werden, sofern sie keine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes erwarten lassen:
- Ortsübliche Ankündigungen von Veranstaltungen mit überwiegend örtlicher Bedeutung (Festlichkeiten, Vorträge, Bälle, kleinere Sportveranstaltungen, Kirchtage u.dgl.), die an Objekten, in denen die Veranstaltungen stattfinden, angebracht werden, und zwar bis zu einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis längstens eine Woche nach dem angekündigten Ereignis,
 - amtliche und im amtlichen Auftrag vorgenommene Ankündigungen,
 - Werbungen und Ankündigungen von wahlwerbenden Gruppen (bei Wahlen, Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen), soweit eine Bewilligungspflicht gem. § 21 (1) 6. Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F., nicht besteht, und zwar bis zu einem Zeitraum von 6 Wochen vor bis längstens zwei Wochen nach dem (letztmöglichen) Tag der Stimmenabgabe,
 - Werbeeinrichtungen und Ankündigungen von und vor Geschäften und Betrieben auf Gehsteigen und öffentlichen Verkehrsflächen während der Geschäftszeiten,

§ 11 - GRÜNRAUM, FREIFLÄCHEN UND PARKPLÄTZE

- (88) Bäume, Strauchgruppen und Parkflächen, die den Charakter von Straßenräumen prägen, müssen erhalten bleiben und ergänzt werden. Eine Rodung ist nur gestattet, wenn ein nachweisbar öffentliches Interesse für diese gegeben ist.
- (89) Da beim gegenständlichen Planungsareal auf allen Bauplätzen ein öffentliches Interesse durch Einblicke, Vorgarten- und Vorplatzgestaltung sowie Parkplatzgestaltung u.dgl. besteht, ist im Zuge des Bauverfahrens der Baubehörde ein Außenanlagenplan zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen. Dabei ist zu beachten:
- Behälter mit Blumen und Pflanzen dürfen vor Geschäften und Lokalen aufgestellt werden, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht ortsfest sein und müssen für die Zeit der Winterperiode bzw. zu bestimmten Anlässen (Straßenreinigung, besondere Veranstaltungen u.dgl.) auf Anweisung der Marktgemeinde entfernt werden.
 - Befestigte Freiflächen außerhalb des Straßenraumes sind auf ein Minimum zu reduzieren und müssen vorwiegend Materialien verwendet werden, die eine hohe Qualität, Langlebigkeit (z.B. Natursteine) und einen möglichst offenen Fugenanteil aufweisen.
 - Verbleibende Freiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch mit zu verschiedenen Jahreszeiten blühenden Strauchgruppen und Obstbäumen zu gestalten.
- (90) Parkplätze müssen eine andere Oberfläche als die Fahrbahnen und Fahrstraßen aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass vorwiegend Materialien verwendet werden, die eine hohe Qualität, Langlebigkeit (z.B. Natursteine) und einen möglichst offenen Fugenanteil aufweisen. Als Mindestanforderung für eine Begrünung im öffentlichen Raum wird die Pflanzung von einem Laubbaum je 5 Stellplätzen festgelegt.

§ 12 - EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE

- (91) Generell ist zu beachten, dass Einfriedungen so ausgeführt werden müssen, dass sie der Eigenart der bestehenden Einfriedungen im Planungsareal entsprechen. Für Einfriedungen (Mauern, Zäune, Türen, Tore) sind entsprechende Detailpläne vorzulegen.
- (92) Einfriedungen zum Straßenraum (öffentliches Gut) sind nicht gestattet.
- (93) Wenn erforderlich, sind im Planungsareal abgrenzend zum Naturraum (Gartenanlagen, Parkanlagen, Wiesen u.dgl.) lebende Zäune oder dunkelgrün pulverbeschichtete Maschendrahtzäune als Einfriedungen zu verwenden und mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. zu bilden (z.B. Hainbuche, Liguster, Efeu auf Rankgerüsten etc.); Thujen dürfen für neuanzulegende lebende Zäune nicht verwendet werden.
- (94) Generell dürfen als Einfriedungen keine Materialien verwendet werden, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen sowie plattenförmige oder flächenartige Erscheinungsbilder haben.

§ 13 – GASTGARTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN

- (95) Gastgartenmöblierungen und Einrichtungen müssen so ausgeführt und gestaltet werden, dass durch ihre Form, Größe, Farbe, Material oder die Art der Situierung das Gesamterscheinungsbild der Plätze, der Straßenzüge und jenes der Gebäude nicht gestört wird. Demnach müssen sie sich ins Straßen- und Ortsbild einfügen und gegenüber Fassaden, Plätzen und Straßenzügen proportional unterordnen.
- (96) Gastgärten dürfen nur dort geschaffen und eingerichtet werden, wo sie sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen.
- (97) Fix montierte, nicht demontable Einrichtungen am öffentlichen Gut - mit Ausnahme der Einrichtungen der Marktgemeinde Hausmannstätten - sind grundsätzlich nicht gestattet.
- (98) Das Aufstellen von großflächigen Sonnen- und Regenschirmen, Stahlrohrgestellen mit Plexiglasdächern, Kunststoffüberdachungen oder Riesenmarkisen ist nicht gestattet.
- (99) Errichtung von Gastgärten auf Plätzen, Gehwegen und Straßenbereichen ist unter Einhaltung vorangeführter Punkte und unter nachstehenden Bedingungen gestattet:
- Die Schirmüberdachungen dürfen ein Projektionsmaß von 4,00 m x 4,00 m oder einen Durchmesser von 4,00 m nicht überschreiten.
 - Es dürfen bei ein- und demselben Gastgarten keine verschiedenen Schirme aufgestellt und sollen diese einfarbig – in nicht grellen Farben - gehalten werden. Bevorzugt werden Leinenschirme, beschichtet oder natur.
 - Generell muss die Gastgarteneinrichtung bei einem Gastgarten einheitlich sein (keine unterschiedlichen Stühle oder Tische). Bevorzugt werden sogenannte „Brauhausstühle“ und Tische, Korbstühle, geflochtene Stühle sowie schlichte, unverschnörkelte Möbel in Teak oder Eiche.
 - Gastgärten dürfen nicht zur Gänze eingezäunt, sondern müssen – wenn dies erforderlich ist - Unterteilungen in Form von Abstufungen oder Unterbrechungen, welche z.B. mit Topfpflanzen ergänzt werden, aufweisen.
 - Dichte, undurchsichtige Gastgarteneinzäunungen in Form von Holz- und Blechverschalungen- oder Einzäunungen mit beschichteten oder bedruckten Gläsern sind nicht gestattet.
 - Einzäunungen zum Straßenraum sollen als möglichst zarte Konstruktionen (z.B. pulverbeschichtete Stahlprofile) ausgeführt werden.

- g) Sogenannte „Jägerzäune“ und ähnliche Einfriedungen aus dem ländlichen Raum sind im innerörtlichen Bereich als Einfriedung nicht zulässig.
- h) Es dürfen keine Werbeeinrichtungen in Form von Brauereitafeln, Plakatständer, Getränkestände u.dgl. im Bereich des Gastgartens aufgestellt werden, sondern müssen Ankündigungen in das Gesamterscheinungsbild des Gastgartens eingebunden werden.
- i) Gastgärten dürfen, falls die öffentliche Beleuchtung nicht ausreichend ist, nur am Tisch selbst beleuchtet werden (keine Scheinwerfer, welche den Gastgarten ausleuchten, sondern Tischkerzen, Lampen usw.).
- j) Gastgärten dürfen nur mit Topfpflanzen gestaltet werden (keine Pflanzen, die mit dem Erdreich eine direkte Verbindung aufweisen und müssen diese aus verschiedenen blühenden Laubbäumen bestehen).

BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

1. Vor angeführte Gestaltungsrichtlinien für das gegenständliche Planungsareal entsprechen sinngemäß dem § 43, Absatz 4, Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F.
2. Vor angeführte Gestaltungsrichtlinien entsprechen den Raumordnungsgrundsätzen nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F.
3. Vor angeführte Gestaltungsrichtlinien erfüllen die Forderung der „positiven Entwicklung des Wohnumfeldes“.
4. Vor angeführte Gestaltungsrichtlinien erfüllen die Forderung nach einer zukunftsorientierten Ortsentwicklung.
5. Im Zuge einer „Stärkung der Regionen“ im Sinne der Gemeindestrukturreform ist eine solche Stärkung auch mit einer bestimmten baulichen Regionalität verbunden, was im gegenständlichen Fall mit der Erfüllung der Gestaltungserfordernisse erreicht werden wird.



Architekt Dipl.-Ing. Norbert Frei

Architekturbüro Frei & Wurzrainer Ziviltechnikergesellschaft mbH, 8071 Hausmannstätten - Graz, Kirchweg 4, Geschäftsführung: Arch. Dipl. Ing. Norbert Frei, Arch. Dipl. Ing. Erich Wurzrainer, Tel.: +43-3135-46383, Fax: +43-3135-46383-4, Email: office@anf.co.at, www.anf.co.at, FN 258855 w – LG f. ZRS Graz, Finanzamt Graz-Umgebung: UID: ATU 61509068, Bankverbindung: Steiermärkische Sparkasse, IBAN: AT872081500001164219, BIC: STSPAT2GXXX

8. ANHANG – PLÄNE

PLAN 001: Bestandstrukturen - Gebäude

PLAN 002: Bestandstrukturen - Straßen und Wege

PLAN 003: Bestandstrukturen - Grünflächen

PLAN 004: Umstrukturierung

PLAN 005: Konzept Keller-/Tiefgaragengeschoß

PLAN 006: Konzept Erdgeschoss

PLAN 007: Konzept 1.Obergeschoss

PLAN 008: Konzept 2. Obergeschoss

PLAN 009: bestehende Dachdraufsicht

PLAN 010: Konzept Dachdraufsicht

PLAN 011: Konzept Platzgestaltung

PLAN 012: Konzept Grünraum

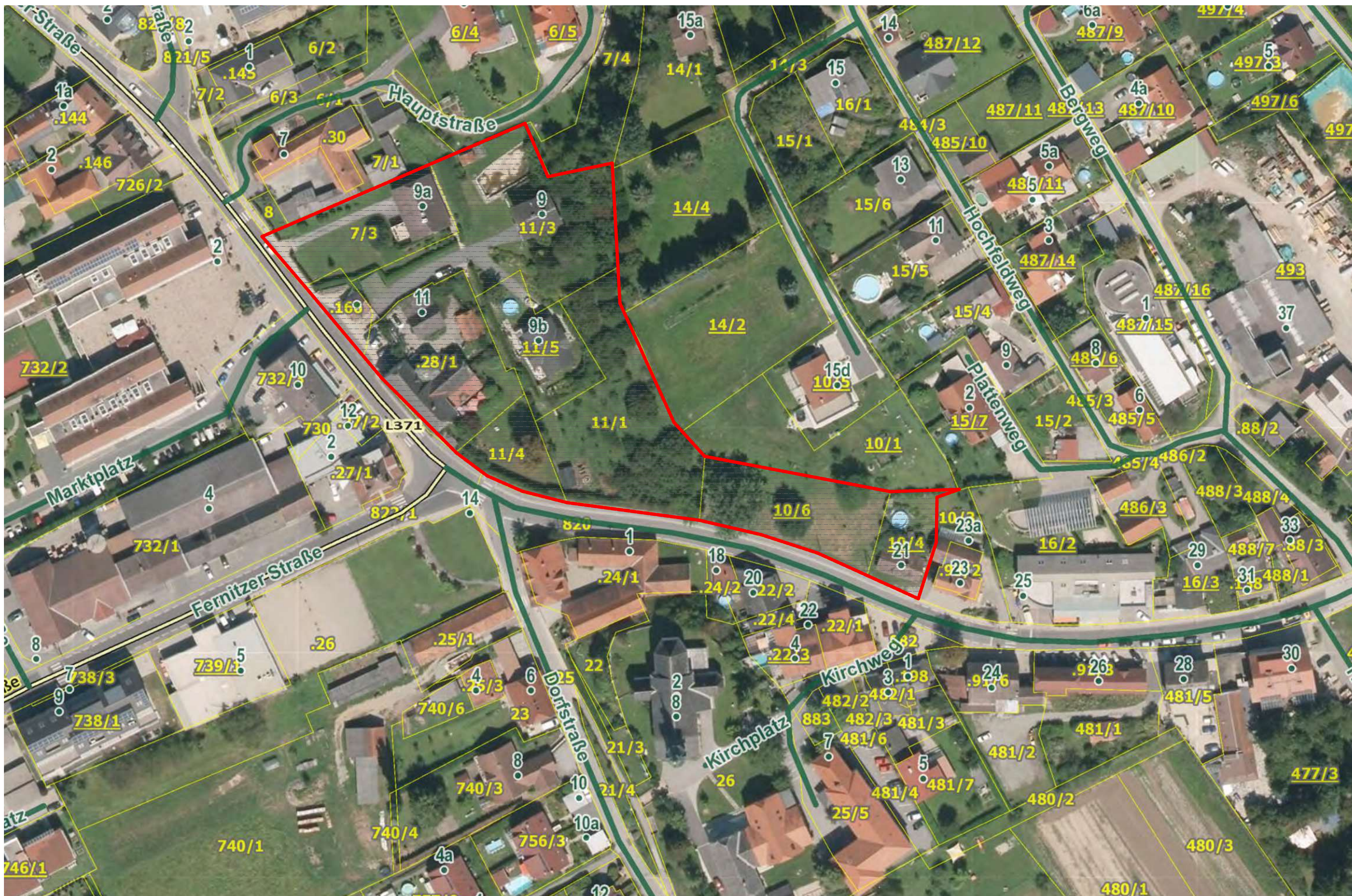
PLAN 013: Konzept Straßen- und Wege

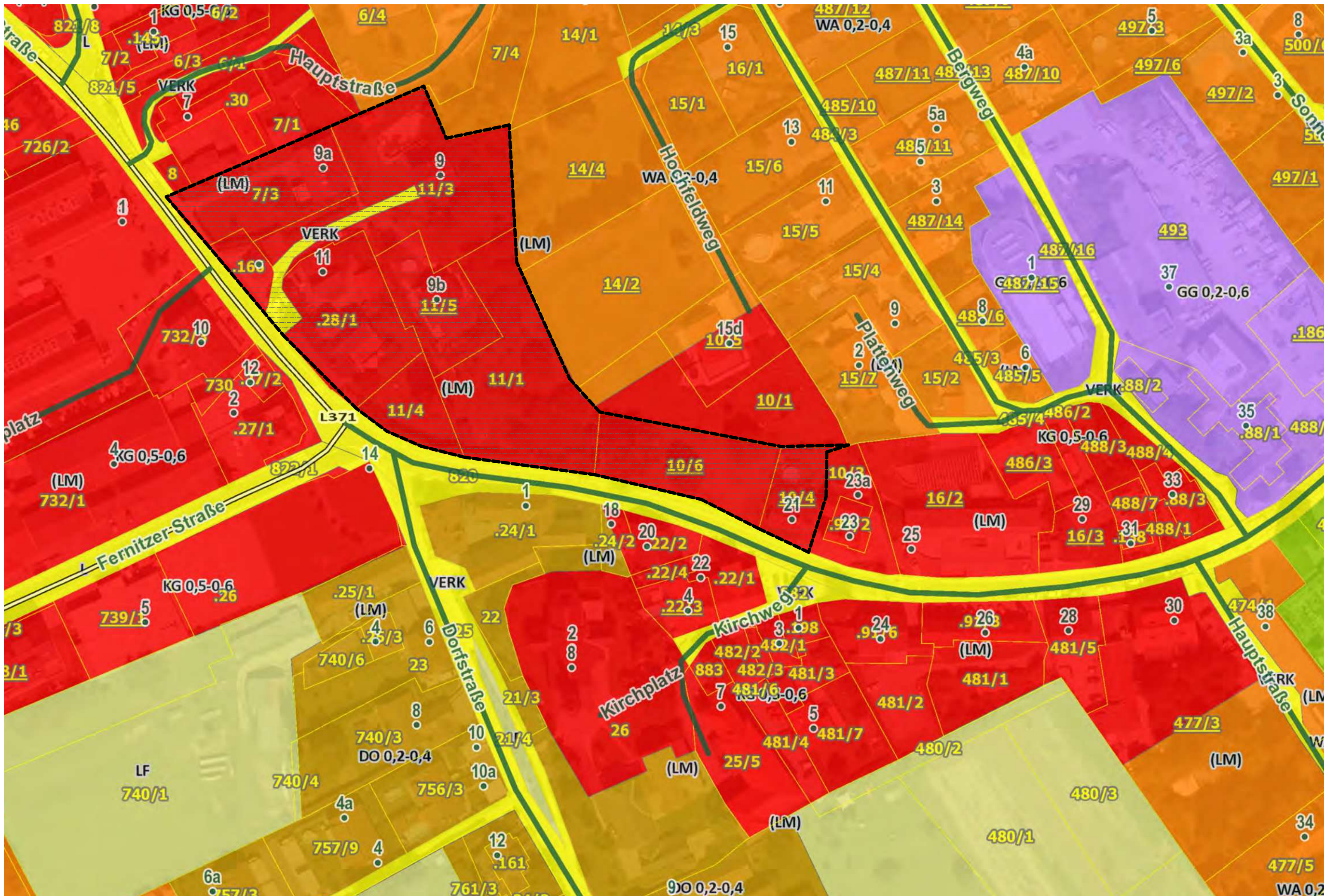
PLAN 014: Konzept Gesamtkonzept

PLAN 015: Konzept Gesamtkonzept mit Luftbild



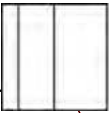
Bebauungsstudie Hausmannstätten
Zentrum Kreisverkehr











FREI
WURZRAINER
BÄCK
ARCHITEKTEN

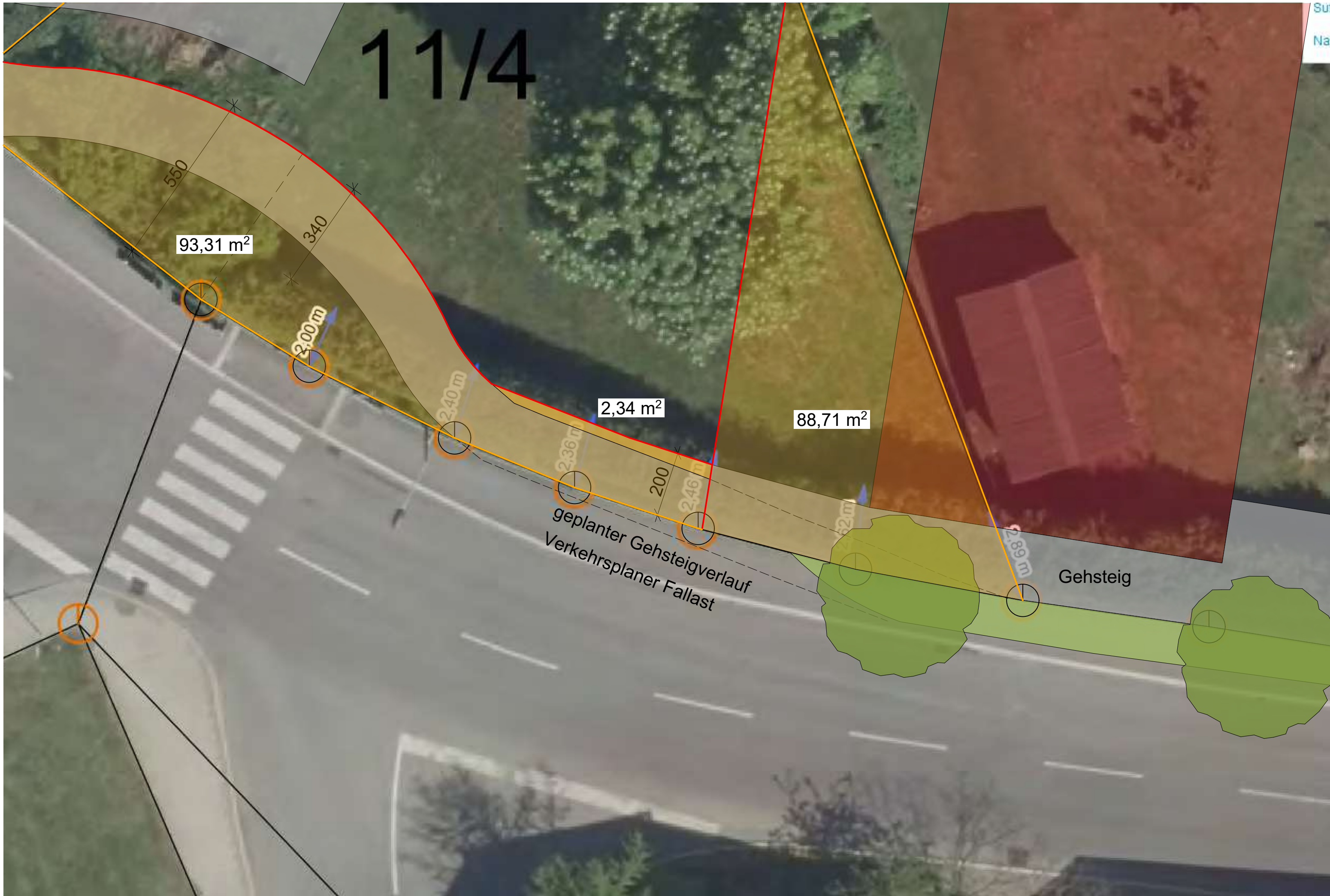


GRUNDSTÜCKTAUSCH:
Grundstück .28/1 + 11/4 (Fam. Sailer)
Bestand: 2.008,40m²
NEU: 1.898,60m²
Δ - 109,80m²

Bebauungsdichte lt. Flächenwidmung = 0,6
Grundstück Bestand 2008,40m²
2008,40m² x 0,6 = 1205,04m²
derzeit mögliche Bruttogeschossfläche = 1205,04m²

Bruttogeschosßfläche Bebauungsstudie:
ca. 1960,00m²

mögliche Bebauungsdichte NEU:
1960,00m² / 1898,60m² = 1,03



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 1118,00m²
34x Parkplätze

Grundstück 11/1 = 1 883,3 m²



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 968,00m²
6x Wohneinheiten



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 968,00m²
9x Wohneinheiten



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 231,00m²
2x Wohneinheiten



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 231,00m²

2x Wohneinheiten



GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

2.025,5m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BEBAUUNGSSTUDIE KRAMPL

Tiefgarage	1.060,00m²
Erdgeschoss	976,00m²
1. Obergeschoss	654,00m²
2. Obergeschoss	459,00m²
Penthouse 1	438,00m²
Penthouse 2	300,00m²
GESAMT	3.887,00m²

WOHNEINHEITEN:

18x Wohneinheiten

PARKPLÄTZE:

44x Parkplätze

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

1.883,30m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BEBAUUNGSSTUDIE

Erdgeschoss	1203,00m²
1. Obergeschoss	968,00m²
2. Obergeschoss	968,00m²
3. Obergeschoss	231,00m²
4. Obergeschoss	231,00m²
GESAMT	3.602,00m²

WOHNEINHEITEN:

18x Wohneinheiten

PARKPLÄTZE:

34x Parkplätze





