



GEMEINDE HEIMSCHUH

ÖEK-ÄNDERUNG 4.06

RÄUMLICHES LEITBILD

Baugestaltung | Freiraumgestaltung | Erschließungssysteme



Verfasser:



Zahl:

09/2015

Graz, am

01/06/2015

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



(Alfred Lenz)

Zahl:

ÖEK-Änd. 406

Heimschuh am

11.03.2015

verfasst von:



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektenwicklung • architektur

TERMINE DES VERFAHRENS

ÖEK ÄNDERUNG 4.06 - RÄUMLICHES LEITBILD

Baugestaltung | Freiraumgestaltung | Erschließungssysteme

Auflage des Entwurfs

(Gemeinderatsbeschluss) : am 29/10/2014

Kundmachung des Entwurfes am 30/10/2014

Kundmachungsfrist vom 05/11/2014

bis 31/12/2014

Endbeschluss

(Gemeinderatsbeschluss) : am 11/03/2015

Genehmigung der Stmk. Landesregierung
(§24 (9), StROG 2010 idF. LGBl. 140/2014)



Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 17.09.2015

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides.

GZ: PMS 13-10.100-181/2015-2
Graz, am 30.8.2015

Beglaubigt

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter

i.V.:

Dr. P. Hofmann

Kundmachung an der Amtstafel Mag. Sommer e.h.
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967

von

bis

Rechtswirksamkeit

am

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
Vorwort	6
Verordnung	7
Präambel und Rechtsgrundlage:	7
§1 Qualitäts-BEKENNTNIS („Die Gemeinde als Bauherr“)	7
§2 Qualitäts-FÖRDERUNG	7
§3 Infrastrukturelle Zielsetzungen	8
§4 Gestaltungsvorgaben für das gesamte Gemeindegebiet	9
§5 Landschaftsbereiche mit ergänzenden Vorgaben	10
01 Heimschuh Zentralraum	10
02 Klein Heimschuh	10
03 Wohnbereich nördlich der B74	11
04 Unterfahrenbach	11
05 Nestelberg Talboden	12
06 Nestelberg – Weißheim	12
07 Pernitsch-Scheiben	13
08 Gewerbezone Kratzer-Watz	13
09 Muggenau Talboden	13
10 Tourismuspotenzial Sulmsee	14
11 Muggenau-Kitzeck	14
12 Schneeberger	14
A Talboden	15
B Hügellagen	15
§6 Erfüllung der Vorgaben	16
§7 Schlussbestimmung	16
Erläuterungsbericht	17
Allgemeines	18
Grundlagen und Definitionen	19
Erläuterung der Verordnungspunkte	20
Erläuterung zu gebietsspezifischen Vorgaben	29
Planbeilagen	59
Beilagen	61
Verkehrsplanerische Grundsätze Stmk. Landesregierung A16	63
Wasserwirtschaftliche Planungsinteressen bezüglich Niederschlagswässer (Stmk. Landesregierung A14)	67
Anhang	69
Einwendungen und Stellungnahmen	69

Einleitung

Die Gemeinde Heimschuh hat auf Basis des Flächenwidmungsplanes 4.0 Bebauungsrichtlinien für das Gemeindegebiet beschlossen, diese finden im aktuellen Raumordnungsgesetz 2010 (*StROG 2010*) aber keine rechtliche Grundlage mehr und können daher nicht weiter angewendet werden. Da die Gemeinde aber weiterhin bestrebt ist, für das Gemeindegebiet Rahmenvorgaben für eine geordnete Siedlungsentwicklung festzulegen, wird als Ersatz das nunmehr im StROG 2010 vorgesehene Instrument des „Räumlichen Leitbildes“ angewandt.

Ziel des Leitbildes ist es, für Bauinteressenten - wie auch für den örtlichen Bausachverständigen - eine kompakte, nach Siedlungsbereichen gegliederte Übersicht über einzuhalten, bzw. zu berücksichtigende Maßnahmen für die Umsetzung von Baumaßnahmen zusammen zu fassen und damit eine möglichst einfache Abwicklung eines Bauverfahrens zu gewährleisten.

Das „Räumliche Leitbild“ baut - als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes - auf den rechtskräftigen Entwicklungsplan 4.0 auf und stellt, neben den bereits erläuterten Zielsetzungen, auch die Vorbereitung der Bebauungsplanung dar.

Das räumliche Leitbild ersetzt nicht bestehende Bebauungspläne, die weiterhin ihre Gültigkeit bewahren, die Erstellung von Bebauungsplänen lt. Baulandzonierung (*Bebauungsplan-zonierungsplan*) der Revision 4.0 (*wie auch von künftigen Revisionen*) ist auch weiterhin erforderlich.

Grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde ist, dass Siedlungserweiterungen sich möglichst harmonisch in die Bestandsstrukturen einfügen sollen, wobei auch wesentliche, infrastrukturelle Zielsetzungen (*Wegeführungen etc.*) Berücksichtigung finden. Im räumlichen Leitbild werden daher die wesentlichsten, zu beachtenden Charakteristika der jeweiligen Siedlungsräume zusammen gefasst und daraus die zu beachtenden Maßnahmen abgeleitet.

Eine Betrachtung über das gesamte Gemeindegebiet kann aber niemals alle Eventualitäten – herunter gebrochen auf eine Bauparzelle bzw. ein konkretes Bauvorhaben - berücksichtigen, weshalb ein individueller Spielraum in der Einzelbetrachtung gegeben sein muss. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen finden im Stmk. Baugesetz 1995 idGF. im §43(4) ihre Grundlage, wonach ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird.

Vorwort

Die vor allem durch den Weinbau geprägte Landschaft der Südsteiermark ist ein „Produkt“ jener Menschen, die über Jahrhunderte hinweg die Gunst dieses Naturraumes für sich zu nutzen wussten und die Region über Generationen kultivierten.

Landschaft

Aus diesem symbiotischen Miteinander von Mensch und Natur entstand eine einzigartige **Kulturlandschaft**, welche im Jahr 2001 mit dem Prädikat „Naturpark“ ausgezeichnet wurde.

Kulturlandschaft: „Durch den Menschen stark umgestaltete Landschaft ...“¹

Der **Naturpark „Südsteirisches Weinland“** stellt sich heute als kleinteilig durchmischte Landschaft dar.

Neben den prägnanten Weinhängen wird die vielfältige Landschaft vor allem durch idyllische Dorfstrukturen und Hofanlagen, sowie die Durchmischung mit Streuobstwiesen, Waldflächen, etc. gekennzeichnet.

Naturpark

Das einmalige Wechselspiel der einzelnen Nutzungen (*Weinbau, Wald, Streuobstwiesen*) und der Bebauung (*Haufenhöfe, Dorfstrukturen*), sowie der weit über die Grenzen bekannte "südsteirische Wein bilden heute die Grundlage für den an Bedeutung zunehmenden „**sanften Qualitätstourismus**“.

Wirtschaft

Die ursprüngliche Haus- und Kulturlandschaft und somit das kulturelle und wirtschaftliche Potenzial der Region ist jedoch durch Zersiedelung, Mangel an baulicher Qualität und grobe Eingriffe in die Landschaft gefährdet.

Problem

„Wenn weiter so ge- und verbaut wird, muss man sich vielleicht schon bald gar keine Gedanken mehr darüber machen, wie man den Tourismus im 'Südsteirischen Weinland' [...] ankurbelt, lenkt und befriedigt“, [...] das 'Kapital Landschaft' ist akut gefährdet“²

Es ist daher ein vorrangiges Ziel der gesamten Region die Vorzüge zu bewahren und eine positive, weitere Entwicklung sicherzustellen.

Ziel

Da die „Baukultur“ bzw. der Umgang mit der Landschaft einen wesentlichen Bestandteil der „Kulturlandschaft“ darstellt, werden mit diesem Leitbild wesentliche Festlegungen betreffend Gebietscharakter, Bauungsweise und Freiraumgestaltung, sowie der Erschließungssysteme getroffen.

Inhalt

¹ Definition lt. Bröckhaus
² Zitat: Karin Tschavogova

VERORDNUNG

ÖEK-ÄNDERUNG 4.06

RÄUMLICHES LEITBILD

gem. StROG 2010 §22(7)

Präambel und Rechtsgrundlage:

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Heimschuh am **11/03/2015** beschlossene ÖEK-Änderung 4.06 - Räumliches Leitbild (*unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen*) mit folgenden Rechtsgrundlagen:

- *Steiermärkischen Gemeindeordnung, §§ 40 und 41 in Verbindung mit*
- *Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idGF. § 22(7)*
- *Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Heimschuh, genehmigt von der Stmk. LR am 08/02/2008, Zahl FA13B-10.10 H5/2008-76*

Das „Räumliche Leitbild“ der Gemeinde Heimschuh besteht aus dem Verordnungstext samt Erläuterungsbericht sowie einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:10.000 (*Plangrundlage Orthofoto vom 18/10/2013, Quelle GIS-Stmk., GZ.: ABT07-LG-GI.01/2013-183*), verfasst von krasser+krasser architektur ZT-KG, St. Veiter-Straße 11A, 8045 Graz.

§1 **Qualitäts-BEKENNTNIS** („Die Gemeinde als Bauherr“)

Im Sinne einer positiven baukulturellen Gemeindeentwicklung sowie zur Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität wird festgelegt, dass kommunale Bauaufgaben entsprechend dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“³ durchgeführt werden.

Anmerkung:

Qualitäts-SICHERUNG („Die Gemeinde als Baubehörde“)

Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität sowie der Orts- und Landschaftsverträglichkeit von Bauvorhaben wird ein „Gestaltungsbeirat“ eingesetzt.

Von der Gemeinde werden ausschließlich Bausachverständige bestellt, welche unter anderem nachweislich über die Qualifikation verfügen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (gem. BauG idGF. § 43 (4)) fachkundig zu beurteilen.

§2 **Qualitäts-FÖRDERUNG**

Zur Wahrung, Sicherung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes soll die bauliche Qualität und das Planungsbewusstsein in der Bevölkerung gestärkt werden.

→ kursiv gedruckte Texte gelten als Erläuterungen bzw. im Einzelfall abzuwägende Zielsetzungen

³ Ausgabe August 2002 | Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 7A |

http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/11682145_74836717/f121aad6/Leitfaden-2002.pdf

Anmerkung:

- ⇒ Von der Gemeinde werden periodisch stattfindende, für Bauwerber kostenlose, Bauberatungen angeboten, welche von einem fachkundigen, befugten Sachverständigen abgehalten werden.
- ⇒ Alle der Gemeinde zur Verfügung stehenden, für Bauwerber relevante Informationsmaterialien (wie z.B. Broschüren, Bücher, etc) werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

§3 Infrastrukturelle Zielsetzungen

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie der Erteilung von Baubewilligungen sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Flächen für die Straße-, Rad- und Gehwegerrichtung sind frei zu halten. Die Schaffung von durchgehenden Erschließungssystemen hat Vorrang gegenüber Stichweg-ausbildungen.

Anmerkung:

- ⇒ Von den Grundeigentümern sind - bis zur Übernahme der Wegeflächen in das öffentliche Gut - sämtliche Zu- und Durchfahrtsmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.

- b.) Die Breite der Straßenräume ist derart auszubilden, dass neben einer für die örtliche Situation ausreichend dimensionierten Fahrbahn auch eine langfristig sinnvolle Bewirtschaftung sichergestellt ist. (Pufferflächen für Schneeräumung udgl.)⁴
Bei Stichwegen sind Wendepunkte vorzusehen bzw. entsprechende Flächen freizuhalten.

- c.) Bei Verkehrswegen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen sind Zufahrtstore zu Grundstücken gegenüber dem Straßenraum um mind. 5m zurückversetzt anzuordnen.

Anmerkung:

- ⇒ Für den ruhenden Verkehr (Kfz-Abstellflächen) sind ausreichend Flächen im Sinne des Stmk. BauG 1995 idgF. §89(4) sicher zu stellen,

- d.) Flächen bzw. Achsen für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme udgl.) sind frei zu halten.

- e.) Kleinräumige Grünachsen bzw. zusammen hängende Grünflächen sind von einer Bebauung frei zu halten.

Anmerkung:

- ⇒ Uferstreifen (10m gemessen ab der Böschungsoberkante) entlang von fließenden Gewässern sind im Sinne des "Sapro Hochwasser" § 4(1) ("Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume; LGBl. 117/2005) von einer Bebauung ausgeschlossen.

⁴ Auszug aus dem Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 idF. LGBl. 60/2008:

§ 24 Bauliche Anlagen und Einfriedungen

(1) Für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen an Straßen gilt Folgendes: [...] Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden: [...] Einfriedungen [...] 2m

§4 Gestaltungsvorgaben für das gesamte Gemeindegebiet

(1) Geltungsbereich:

Die Gestaltungsvorgaben gelten für baulichen Anlagen (im Sinne des §4 Ziff.13 des Stmk. BauG idgF.), die im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde als Baubehörde liegen, sowie für Geländeänderungen im unmittelbaren Umfeld von baulichen Anlagen.

(2) Vorgaben:

- a.) Die Erscheinungsform von baulichen Anlagen hat sich grundsätzlich in die vorherrschende Siedlungsstruktur einzufügen bzw. dem Gebietscharakter anzupassen.

Anmerkung:

- ⇒ Bauwerke müssen eine einfache, der Funktion entsprechende Form aufweisen. So weit mit der Funktion des Gebäudes vereinbar, ist auf eine längliche Proportion zu achten (empfohlenes Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,5). Kleinvolumige, vier- und mehrseitige Anbauten (wie z.B. Erker) sowie kleinteilige oder funktionslose, markant aus dem Bauwerksvolumen hervortretende Gebäudeteile (wie z.B. Türmchen) sind verboten.
- ⇒ Weist die Dachdeckung der Bestandsstruktur keine Qualität auf, welche aus gestalterischer Sicht weiter entwickelt werden sollte oder handelt es sich um einen neu zu entwickelnden Siedlungsbereich, wird die Wahl eines kleinformatigen, unglasierten Deckungsmateriales in rot bis rotbraunem bzw. grauem Farbton empfohlen.
- ⇒ Für die äußere Bauwerksgestaltung sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig, grelle Farbtöne sind verboten. Für die Beurteilung von farbgebenden Fassadenbeschichtungen sind großflächige Farbmuster (mind. 1,0m² pro Farbe) herzustellen.

- b.) Gebäude in Hanglagen müssen parallel zu den Höhenschichten ausgerichtet werden. Gegebenenfalls (wie z.B. vorwiegend andere Orientierung der bestehenden Bebauung.) können auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- c.) Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen. Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,0m, ist diese in geböschter oder abgetreppter (*terrassierter*) Form auszuführen. Geländestufen dürfen eine jeweils, durchschnittliche Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- d.) Zur Bepflanzung sind, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten nicht silhouettenbildenden Zierpflanzen, ausschließlich regionstypische, standortgerechte Pflanzenarten zulässig.
- e.) Festlegungen für Solar- und Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen:

1. Bei Anlagen auf Gebäuden:

- mit Flachdächern sind silhouettenbildende Ausbildungen (*Aufständungen, etc.*) unzulässig.
- mit geneigten Dächern oder Satteldächern sind bei der Situierung einfache Strukturen (z.B. *linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständungen sind unzulässig.

2. Freistehende Anlagen:

- ~~dürfen nicht silhouettenbildend in Erscheinung treten bzw. sind diese möglichst~~
- ~~in das natürliche Gelände einzubetten.~~ * siehe beil. Auszug öEK 5.0 für PV-Freiflächenanlagen
- wie z.B. Tracker, Mover⁵ mit einer Höhe über 3,5m sind unzulässig.

§5 Landschaftsbereiche mit ergänzenden Vorgaben

Für nachfolgende Landschaftsbereiche sind (ergänzend zu den Festlegungen lt. §3 bzw. §4(2)) folgende gebietspezifische Vorgaben zu berücksichtigen.

(1) Bereiche für bauliche Entwicklung lt. Örtlichem Entwicklungskonzept 4.0

01 Heimschuh Zentralraum

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

- (1) Im Umfeld "Renner-Kainz" (gegenüber des Gemeindeamtes) ist ein zusammenhängendes Wegenetzes (entsprechend dem Bebauungsplan) sowie eine Geh- und Radwegverbindung Richtung Unterfahrenbach sicher zu stellen.
- (2) Für den Bereich "Schratln" ist ein Zufahrts- und Erschließungskonzept über die Landesstraße zu erstellen.⁶
- (3) Im Siedlungsraum zwischen B74 und Sulm ist ein durchgängiges Erschließungssystem mit Anbindung an bestehende Gemeindewege sicher zu stellen.
- (4) Bei der Errichtung von Wohnhäusern sind je Wohneinheit mind. 1,5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen (Stmk. BauG95, §89(3)1 + 50%). Bei verdichteten Anordnungen von Kleinwohnungen (Garconnieren) kann auch eine geringere Anzahl zugelassen werden.

Anmerkung:

⇔ Garconnieren sind typischer Weise 1-Personen Wohnungen für die ein erhöhter Bedarf von PKW-Abstellplätzen nicht erforderlich sein wird.

b. **Bebauung**

-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4(2) der Verordnung.

02 Klein Heimschuh

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

- (1) Im Umfeld des Bebauungsplan "Pichler" sind die im BPL vorgesehenen Erschließungswege Richtung Südwesten weiter zu führen, wobei eine durchgängige Straßenführung dieser inneren Erschließung einer Stichstraßenlösung vorzuziehen ist.

⁵ Quelle Leitfaden Photovoltaik Freiflächenanlagen - Leitfaden für Raumplanungsverfahren, Saftl April 2011 | Amt der Stmk Landesregierung (Tracker => einachsrig nachgeführte Anlage | Mover => zweiachsrig nachgeführte Anlage)

⁶ Nach Umsetzung der Hochwasserfreistellung und Rückstufung der landwirtschaftlichen Vorrangzone



Auszug aus dem ÖEK 5.0 - PV-Freiflächenanlagen

§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

- (1) Ziele und Maßnahmen für die gesamte Planungsregion
 - a) Erhaltung bzw. Verbesserung des regionalspezifischen Landschaftsbildes und der landschaftsraumtypischen Strukturelemente.
 - b) Freihaltung von für Verkehrsbauten erforderlichen Flächen einschließlich der erforderlichen Abstands- bzw. Pufferflächen.
 - c) Sicherung des derzeitigen Bevölkerungsstandes bzw. Bevölkerungszuwachs durch weitere Attraktivierung der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort.
 - d) Die Bebauung und somit die Nutzung von unbebauten Baulandflächen (Wohnbauland u. Industrie- u. Gewerbeflächen) ist durch die Anwendung von bodenpolitischen Maßnahmen lt. StROG 2010, § 34-37 sicher zu stellen.
 - e) Freihaltung eines 10m Pufferstreifens zwischen Waldbeständen und künftigen Bebauungen
 - f) Ausbau bzw. Verbesserung der Hochwasserschutzmaßnahmen in der Gemeinde
 - g) Festlegungen zu Photovoltaik-Anlagen:
 1. Großflächige (mehr als 1 ha) PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.
 2. PV-Freiflächenanlagen im Sinne des StROG §33(5) lit. 6 dürfen nur im Nahbereich von rechtmäßig bestehenden Gebäuden errichtet werden.
 3. Die Gründung von dezentralen Energieversorgungseinrichtungen (Energiegemeinschaften etc.) werden von der Gemeinde befürwortet.
 4. Im Rahmen von Freiflächenanlagen sind ökologische Maßnahmen (Bepflanzungen etc.) begleitend umzusetzen.
 5. Umsetzung von PV-Anlagen auf Dachflächen sind zu forcieren und werden von der Gemeinde, im Einklang mit den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsbildes, befürwortet:
 - a. Zulässig sind Anlagen an/auf Gebäuden, wobei diese parallel zu Gebäudeflächen anzubringen sind. Bei Flachdächern dürfen Module im Querformat in einem Winkel von maximal 15° aufgeständert werden.
 6. PV-Anlagen die als Einfriedung verwendet werden, muss im Sinne des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes senkrecht aufgestellt werden, und dürfen eine Höhe von ca. 2m nicht überragen.

§ 5 Sachbereichskonzepte

Folgende Sachbereichskonzepte bilden einen integrierten Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 der Gemeinde Heimschuh:

- (1) „Räumliches Leitbild: Baugestaltung | Freiraumgestaltung | Erschließungssysteme“ lt. ÖEK-Änderung 4.06 | Gemeinderatsbeschluss vom 11/03/2015
Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung am 30/09/2015,
GZ.: ABT13-10.100-181/2015-2

Ausnahme: § 4 (2) lit. e Punkt 2 erster Spiegelstrich des räumlichen Leitbildes entfällt, aufgrund geänderter Voraussetzungen bei PV-Anlagen. Hierfür wurden in den Zielsetzungen unter § 4 (1) lit. g neue Parameter vorgegeben.

Festlegungen zu PV-Anlagen

Das Thema PV-Anlagen ist ein immer wichtigeres Thema in der Raumordnung. Daher wurde nun Parameter für die zukünftige Entwicklung in der Gemeinde verordnet.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde die Umsetzung auf Dachanlagen anstelle von Freiflächenanlagen. Bei der Anbringung der PV-Anlagen auf Dachflächen sind die Bestimmungen des räumlichen Leitbildes im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Zusätzlich festgelegt wird, dass Anlagen parallel zu Gebäudeflächen anzubringen sind bzw. bei Flachdächern im Querformat zulässig sind und eine Aufständigung von max. 15° erlaubt ist (siehe Skizze). Hiermit soll Silhouettenbildung vermieden werden.



Auch Freiflächenanlagen soll jedoch unter gewissen Umständen in der Gemeinde erlaubt werden. Aufgrund der Lage im Naturpark und der örtlichen Strukturen wird max. 1 ha erlaubt. Zu beachten ist hierbei jedoch der „Leitfaden zur Standortplanung und Standortprüfung für PV-Freiflächenanlagen“ von 2020 in der aktuellen Form. Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sind bei derartigen Freiflächenanlagen jedenfalls ökologische Begleitmaßnahmen (Bepflanzung etc.) umzusetzen.

Freiflächenanlagen gem. StROG §33 (5) lit. 6 (Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Kollektorleistung von insgesamt nicht mehr als 50 kWp (Kilowatt Peak)) dürfen ausschließlich im Nahbereich von rechtmäßig bestehenden Gebäuden errichtet werden, um eine „Verwilderung“ von PV-Anlagen zu verhindern.

Die geänderten überörtlichen Gesetzgebungen, die eine Gründung von dezentralen Energieversorgungseinrichtungen (Energiegemeinschaften etc.) zulässt, wird von der Gemeinde befürwortet.

Aufgrund der gesteigerten Nachfragen nach PV-Anlagen, die als Einfriedungen verwendet werden können, sah sich die Gemeinde gezwungen, auch hierfür Rahmenbedingungen zu schaffen. Daher müssen diese gem. dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild senkrecht errichtet werden. Außerdem wird die Höhe auf 2 Meter beschränkt um zu große Verbauungen zu verhindern. PV-Anlagen, die als Einfriedungen errichtet werden, müssen den Bestimmungen der Landesstraßenverwaltung entsprechen (Vermeidung von Blendwirkungen etc.).

- (2) Im Umfeld des Kindergartens und der Schule sind Flächen für infrastrukturelle Maßnahmen freizuhalten.

Anmerkung:

⇒ Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schulbereich (Erschließungsmaßnahmen, ev. Zubau für Turn- und Mehrzweckhalle)

b. **Bebauung**

- (1) Als Hauptdachform bei Wohnhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat sich in den Bestand einzufügen.
- (2) Als Dachdeckung ist kleinformatisches, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden. Die Farbe des Deckungsmaterials hat sich in den Bestand einzufügen.
⇒ siehe auch §4(2)a.

Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.

- (3) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten

03 Wohnbereich nördlich der B74

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

- (1) Im Bebauungsplanareal "Kager-Lenz" sowie im Umfeld ist das im BPL vorgesehene Erschließungssystem unter Beachtung der weiterführenden, zusammenhängenden Wegeführungen (*auch außerhalb des BPL-Areal*) umzusetzen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz hat über bestehende Gemeindewege zu erfolgen.
- (2) Im Bereich des Bebauungsplanes "Mally-Schelch-Potocnik" sind die Vorgaben zum Erschließungssystem lt. Bebauungsplan unter Beachtung weiterführender, zusammenhängender Wegeführungen umzusetzen
- (3) Bei der inneren Erschließung sonstiger, größerer Potenzialflächen ist die Schaffung von durchgängigen Erschließungssystemen unter Anbindung an bestehende Gemeindewege zu berücksichtigen.

b. **Bebauung**

- (1) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten

04 Unterfahrenbach

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

- (1) Im Umfeld des Bebauungsplanes „Jud-Mischinger-Pommer“ ist der im BPL vorgesehene Erschließungsweg Richtung Süden weiter zu führen.
- (2) Bei der inneren Erschließung sonstiger, größerer Potenzialflächen ist die Schaffung von durchgängigen Erschließungssystemen unter Anbindung an bestehende Gemeindewege zu berücksichtigen.

b. **Bebauung**

- (1) Als Hauptdachform bei Wohnhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat sich am Bestand zu orientieren.

- (2) Als Dachdeckung ist kleinformatisches, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden. Die Farbe des Deckungsmaterials hat sich in den Bestand einzufügen.
⇒ siehe auch §4(2)a.

Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.

- (2) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten.

05 Nestelberg Talboden

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

- (1) Die innere Erschließung größerer Potenzialflächen ist an bestehende Gemeindewege anzubinden.

Langfristig ist die Möglichkeit von Wegverlängerungen zurück zu Gemeindewegen (Ringsystem) sicher zu stellen. Bis zu dessen Realisierung sind ausreichende Wendemöglichkeiten am Ende von Stichstraßen vorzusehen.

b. **Bebauung**

-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4(2) der Verordnung.

06 Nestelberg – Weißheim

a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)

-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §3 der Verordnung.

b. **Bebauung**

- (1) Als Hauptdachform bei Wohnhäusern ist:

- die im wesentlichen vorherrschende Dachform des Satteldaches beizubehalten bzw.
- im direkten Anschluss zu bestehenden Bauten mit Puldächern, zur Vermeidung einer Solitärbildung, auch die Ausführung ähnlichen Dachform zulässig.

- (2) Festlegungen für Dachdeckungen

- Satteldächer

Als Dachdeckung ist kleinformatisches, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden. Die Farbe des Deckungsmaterials hat sich in den Bestand einzufügen.

⇒ siehe auch §4(2)a.

- Flach geneigte Dächern sind mit einer beschichteten Blechdeckung bzw. mit einer extensiver Begrünung auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig

- (3) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten

07 Pernitsch-Scheiben

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4 der Verordnung.
- b. **Bebauung**
- (1) Als Hauptdachform bei Wohnhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig, die Dachneigung hat sich in den Bestand einzufügen.
 - (2) Als Dachdeckung ist kleinformatiges, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden. Die Farbe des Deckungsmaterials hat sich in den Bestand einzufügen.
⇒ siehe auch §4(2)a.

Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.
 - (3) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten.

08 Gewerbezone Kratzer-Watz

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
- (1) Herstellung einer Abbiegespur von der B74 für den Fall einer über den derzeitigen Bestand hinaus gehenden Nutzung.

Anmerkung:
⇒ Wird von der Landesstraßenverwaltung bzw. von den zuständigen Fachstellen der Stmk. Landesregierung eine Zufahrtsgenehmigung ohne das Erfordernis einer Abbiegespur erteilt, kann diese entfallen.
- b. **Bebauung**
-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4(2) der Verordnung.

09 Muggenau Talboden

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
- (1) Im Areal des Bebauungsplanes "Lückl" sowie im Umfeld sind die Vorgaben zum Erschließungssystem lt. Bebauungsplan unter Beachtung weiterführender, zusammenhängender Wegführungen umzusetzen.
Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz muss über bestehende Gemeindeweg erfolgen.
 - (2) Die innere Erschließung von unbebauten Potenzialflächen muss an bestehende Gemeindewege angebunden werden.
- b.1 **Bebauung im Umfeld von Wohnbebauungen**
- (1) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten.
- b. **Bebauung im Umfeld von gewerblichen Nutzungen**
-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4(2) der Verordnung.

10 Tourismuspotenzial Sulmsee

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
- (1) Erstellung eines Zufahrts- bzw. Erschließungskonzept über die B74 in Abstimmung mit der BBL-Südweststeiermark bzw. der A16 der Stmk. Landesregierung, sowie dem angrenzenden Erholungsbereich „Sulmsee“ der Gemeinde Seggauberg.
- b. **Bebauung**
- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §4(2) der Verordnung.

11 Muggenau-Kitzeck

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §3 der Verordnung.
- b. **Bebauung**
- (1) Als Hauptdachform bei Wohnhäusern sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat sich in den Bestand einzufügen.
 - (2) Als Dachdeckung ist kleinformatiges, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden. Die Farbe des Deckungsmaterials hat sich in den Bestand einzufügen.
⇒ siehe auch §4(2)a.
 - (3) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten.

12 Schneeberger

- a. **Infrastruktur** (siehe auch Plandarstellungen lt. Beilage bzw. Erläuterungsbericht)
- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §3 der Verordnung.
- b. **Bebauung**
- (1) Industrielle Nutzungen (*Weinbaubetrieb*) sind im Bereich der Bestandsnutzung (*Gemeinde Kitzeck*) zu situieren.
 - (2) Baumaßnahmen im Bereich des Buschenschankbetriebes (*Gemeinde Heimschuh*) haben sich der Bestandsstruktur anzupassen.

(2) Sonstige Bereiche außerhalb der baulichen Entwicklung lt. ÖEK 4.0

A Talboden

a. **Infrastruktur**

-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §3 der Verordnung.

b. **Bebauung**

- (1) Markante und landschaftsprägende Kulturflächen müssen erhalten werden und sind daher von einer Bebauung freizuhalten.
- (2) Neue bauliche Anlagen sind im Bereich bereits bestehender Bebauungsstrukturen zu situieren.
- (3) Die Errichtung von undurchsichtigen Einfriedungen ist verboten.

B Hügellagen

a. **Infrastruktur**

-- Keine besonderen Festlegungen, es gelten die Vorgaben gem. §3 der Verordnung.

b. **Bebauung**

- (1) Zur Erhaltung der natürlichen, unbebauten Hügel-silhouetten sind Kuppenlagen und überwiegend unbebaute Kammlagen von einer Bebauung ausgeschlossen.
- (2) Markante und landschaftsprägende Kulturflächen müssen erhalten werden und sind daher von einer Bebauung freizuhalten.
- (3) Neue bauliche Anlagen sind im Bereich bereits bestehender Bebauungsstrukturen zu situieren.
- (4) Die Errichtung von undurchsichtigen Einfriedungen ist verboten.
- (5) Baukörper dürfen talseitig max. 2-geschoßig in Erscheinung treten.

§6 Erfüllung der Vorgaben

- (1) Die Zielsetzungen des „Räumlichen Leitbildes“ gelten dann als erfüllt, wenn für das vorgelegte Bauvorhaben eine positive fachliche Stellungnahme vorliegt.

Anmerkung:

- ⇒ Bei den Vorgaben gem. §§1 bis 5 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein "Rahmenkorsett", welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für das gesamte Gemeindegebiet definiert.
- ⇒ Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. BauG idgF., (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild“⁷), zu berücksichtigen.
- ⇒ Vorrangig ist die Beurteilung des in der Gemeinde Heimschuh installierten Gestaltungsbeirates maßgebend, da dieser aber unter Umständen auch wieder aufgelöst werden könnte, soll an dessen Stelle die Beurteilung des Bausachverständigen treten können (das Vorliegen einer positiven Stellungnahme stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar).

§7 Schlussbestimmung

Die Rechtswirksamkeit des räumlichen Leitbildes beginnt nach Genehmigung durch das Amt der Stmk. Landesregierung mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Bebauungsrichtlinien vom 16/03/2004 (Gemeinderatsbeschluss vom 28/02/2004), sowie das Leitbild Baukultur vom 12/09/2012 (Gemeinderatsbeschluss vom 12/09/2012) außer Kraft.

⁷ Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43(4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk 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.



GEMEINDE HEIMSCHUH

ÖEK-ÄNDERUNG 4.06

RÄUMLICHES LEITBILD

Baugestaltung | Freiraumgestaltung | Erschließungssysteme

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR ÖEK-ÄNDERUNG 4.06

RÄUMLICHES LEITBILD

Allgemeines

Das Gebiet „Südweststeirisches Weinland“ wurde auf Basis des Beschlusses der Stmk. Landesregierung vom 26/02/2001 (LGBI. Nr.12/2001) als Landschaftsschutzgebiet festgelegt und zudem im März 2001 mit dem Prädikat „Naturpark“ ausgezeichnet.

Um eine baukulturell qualitätsvolle Entwicklung in den Gemeinden des „Südweststeirischen Weinlandes“ sicher zu stellen bzw. künftige Bauherren zu sensibilisieren wurden bereits einige Projekte initiiert und realisiert:

- „Bauherrenbegleiter“
- „Gestaltungsbeirat“
- etc.

Das „Räumliche Leitbild“ ist damit unter anderem die Weiterführung der Qualitätssteigerungsinitiative und stellt durch die verbindliche Festlegung der Ziele sowie der erforderlichen Maßnahmen ein effektives Instrument zur Qualitätssteigerung dar.

Im wesentlichen ist der Verordnungsinhalt in 2 Teilbereiche gegliedert:

→ **Maßnahmen der Gemeinde:**

In diesem Abschnitt (§1 bis §2) sind vor allem bindende Festlegungen zur Qualitätssicherung bzw. zur Qualitätssteigerung enthalten. Beginnend vom Bekenntnis zur Bauqualitätssteigerung (z.B. Wettbewerbe für Gemeindehochbauten – Vorbildfunktion der Gemeinde) über Maßnahmen zur Qualitätsförderung (z.B. Bauberatungen, Informationsunterlagen, etc.) bis zur Festlegung von Qualitätssicherungsmaßnahmen (z.B. Gestaltungsbeirat, Qualifikation des BauSV, etc.).

→ **Spezielle Vorgaben:**

In diesem Abschnitt (§3 bis §5) sind, als Planungshilfe für Planer und Bauwerber Vorgaben betreffend infrastrukturelle Zielsetzungen sowie definitive Vorgaben für Bauwerke festgehalten (Ge- und Verbote).

Grundlagen und Definitionen

- Betreffend der grundsätzlichen Erläuterungen (*Bestand, etc.*) betreffend der Baugestaltung, etc. wird auf das Buch: „**Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive**“ (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005) verwiesen.

Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 – „Südweststeirisches Weinland“

[...] zum Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes zum Landschaftsschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz 1976 erklärt. Dieses Gebiet wird als Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 (süd-weststeirisches Weinland) bezeichnet.

(Auszug aus dem LGBl. Nr. 12/2001)

„Naturpark“

„In sich geschlossener, größerer Landschaftsbereich, der sich durch natürliche Eigenart, Schönheit und Erholungswert auszeichnet und in seinem gegenwärtigen Zustand erhalten werden soll. Als noch relativ intakte Naturräume und bestimmende Faktoren für Klima, Wasserhaushalt und Landeskultur stehen Naturparke unter gesetzlichem Schutz.“

(Definition lt. Brockhaus)

Im Gegensatz zu Nationalparks sind Naturparks Gebiete, die sich aus dem Zusammenwirken von Mensch und Natur entwickelt haben, man kann sie also auch als eine Art „Kulturlandschaft“ bezeichnen.

In der als Naturpark ausgewiesenen Region wird daher die im Gebiet lebende Bevölkerung als wichtiger Faktor für die Entstehung, den Fortbestand und die Entwicklung charakteristischer und schützenswerter Eigenschaften angesehen.

„Kulturlandschaft“

„Durch den Menschen stark umgestaltete Landschaft, in deren Gestaltung vielfach einzelne Faktoren dominieren (z.B. Agrarlandschaft, Industrielandschaft).“

(Definition lt. Brockhaus)

Erläuterung der Verordnungspunkte

zu § 1 – Qualitätsbekenntnis (*„Die Gemeinde als Bauherr“*)

Da Bauwerke eine Landschaft maßgebend prägen und somit im Naturparkareal unter anderem eine direkte Auswirkung auf den wirtschaftlichen Erfolg (*Tourismus*) der gesamten Region haben, war es, wie bereits mehrfach angeführt, ein vorrangiges Anliegen der Gemeinde(n) die „Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität“ in Form einer Gemeindeverordnung als definitives Ziel festzulegen.

Weiters wurde festgelegt, dass für kommunale Bauaufgaben (*„Die Gemeinde als Bauherr“*) die Qualitätssicherungsmaßnahmen gemäß dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“ angewendet werden.

Mit dieser Festlegung wird verordnet, dass auch für öffentliche Bauvorhaben strenge Qualitätsmaßstäbe gelten, womit neben der Qualitätsanhebung unter anderem eine „Vorbildwirkung“ erzielt werden soll.

zu - Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung, dass die angestrebte Steigerung der baulichen Qualität auch umgesetzt wird, bedarf es der verfahrenstechnischen Bestimmungen, die als Grundlage und rechtliche Basis dienen.

zu *Gestaltungsbeirat*

Um eine objektive, breit getragene und kompetente Beurteilung betreffend der Gestaltung von Bauwerken sicherzustellen, wurde von der Gemeinde Heimschuh ein Gestaltungsbeirat eingesetzt.

Dieser Beirat soll neben der beratenden Tätigkeit vor Allem die Aufgabe der fachlichen Beurteilung betreffend des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ sowie der „äußeren Gestaltung“ von geplanten Bauwerke übernehmen.

zu *fachkundige Bausachverständige*

Um auch im Bauverfahren die Fortführung der Qualitätssicherung im Sinne der Zieldefinition sicherzustellen, verpflichtet sich die Gemeinde, ausschließlich Bausachverständige zu bestellen, welche über eine nachweisliche Qualifikation zur Beurteilung des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ (gem. Baugesetz 1995 idgF. § 43 (4)) verfügen.

Betreffend der „Qualifikation“ wird angemerkt, dass diese z.B. durch einen Schulungsnachweis betreffend BG95 §43(4), o.ä. nachgewiesen werden kann.

Allgemeine Anmerkung:

- *Um im Rahmen der Bauverhandlung fachliche, die Planung betreffende Fragen direkt abklären zu können und somit das Verwaltungsverfahren zu beschleunigen sollte angestrebt werden, dass der Verfasser der Projektunterlagen (gem. BauG § 23(4)) bzw. ein von diesem bevollmächtigter, kompetenter Vertreter verpflichtend bei der Bauverhandlung anwesend ist.*

§23 Projektunterlagen

- (4) **Die Pläne und die Baubeschreibung sind vom Bauwerber, von den Grundeigentümern oder Bauberechtigten und von den Verfassern der Unterlagen, allfällige weitere Nachweise vom Bauwerber und von den Verfassern der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen. Als Verfasser der Unterlagen kommen nur dazu gesetzlich Berechtigte in Betracht.**

zu § 2 – Qualitätsförderung

Um das erklärte Ziel der Steigerung der baulichen Qualität zu erreichen, sollen diverse Förderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Obwohl in den vergangenen Jahren viele Anstrengungen zum Thema „Bewusstseinsbildung“, „Allgemeininformation“, etc. unternommen wurden, müssen diese als langfristig wirkende Maßnahmen angesehen werden.

Um die Bauwerber im Sinne einer „Qualitätssteigerung“ direkt anzusprechen wurden in diesem Abschnitt Festlegungen getroffen, in welchen sich die Gemeinde verpflichtet potentielle Bauwerber kompetent zu beraten, relevante Unterlagen zur Verfügung zu stellen, etc.

Neben der nochmaligen Unterstreichung des Zieles der „Qualitätssteigerung“ soll damit unter anderem demonstriert werden, dass die Bevölkerung nicht durch Verbote gezwungen, sondern durch kostenlose Informationen überzeugt werden soll.

zu § 2(1) – Bauberatung

Wie sich im Laufe der letzten Jahre in einigen Naturparkgemeinden gezeigt hat, ist ein persönliches, von einem fachkundigen Sachverständigen mit den Bauwerbern geführtes Gespräch oft die effektivste Möglichkeit innerhalb kurzer Zeit auf spezielle Situationen einzugehen und den Bauwerbern und Planern detaillierte Informationen zukommen zu lassen.

Um diese, in vielen Gemeinden bereits langjährig, erfolgreich durchgeführten Bauberatungen, von Seiten der Gemeinde als verbindliche Informationsquelle für Bauwerber festzulegen, wurden die Beratungsgespräche als Verordnungspunkt aufgenommen.

zu § 2(2) – Informationsmaterial

Da die Bauwerber, wie bereits ausgeführt, durch Informationen über die weitreichenden positiven Auswirkungen einer qualitätsvollen Baugestaltung aufgeklärt werden sollen, wurde festgelegt, dass den Bauwerbern alle der Baubehörde (*Gemeinde*) verfügbaren Informationsmaterialien kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Es wird angemerkt, dass neben den Broschüren und Büchern, welche im Wortlaut exemplarisch angeführt sind, unter diesem Punkt in jedem Fall auch Fachvorträge, Infoabende, etc. zu verstehen sind.

zu § 3 – Infrastruktur:

Vor allem in dicht bebauten Bereichen ist die Sicherstellung von Flächen bzw. Achsen für Infrastruktureinrichtungen von wesentlicher Bedeutung bzw. müssen diese bei der Entwicklung von Siedlungsräumen entsprechend berücksichtigt werden.

Bei größeren Baulandentwicklungen wird dies im Rahmen der zu erstellenden Bebauungspläne der Fall sein. Im vorliegenden räumlichen Leitbild sollen jedoch bereits "Problembereiche" des Bestands aufgezeigt werden und generelle Zielsetzungen definiert werden, welche z.B. im individuellen Bauverfahren ihre Berücksichtigung finden können (*Abtretung von Wegeflächen ...*).

Grundsätzlich sollte bei der Errichtung bzw. dem Ausbau des Wegenetzes eine an den Bestand anbindende, **durchgängige Erschließung** bevorzugt werden, die Ausführung von Stichwegen sollte nur in Ausnahmefällen, wie z.B. in untergeordneten Bereichen und nur mit der Ausbildung von ausreichenden Wendemöglichkeiten zugelassen werden.

Sind im Leitbild für bestehende Siedlungsbereiche entsprechende Problempunkte dokumentiert, sollte im Rahmen der Bauverfahren auf die Freihaltung entsprechender Verbindungstrassen geachtet werden. Die Darstellung der Verbindungstrassen in den Planbeilagen soll die wesentliche Zielsetzung dokumentieren, die exakte, räumliche Lagefixierung hat im Zuge der Detailbetrachtung zu erfolgen.

Des öfteren tritt die Problematik auf, dass bei der Errichtung von Wegen, die grundsätzliche Absicht einer Übernahme in das öffentliche Gut besteht, diese sich jedoch aus den verschiedensten Gründen verzögert.

Da die Schaffung durchgängiger **Wegenetze im öffentlichen Interesse** liegt, muss auch bis zur Übernahme in das öffentliche Gut sicher gestellt sein, dass die entsprechende Nutzbarkeit nicht durch Einzelinteressen blockiert wird. Es empfiehlt sich daher eine Festlegung im Zuge des Bauverfahrens, dass von den Eigentümern der Straßenflächen die Nutzung dieser Flächen - im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche - zu dulden ist.

Die Wahl der **Breite des Straßenraumes** muss neben einer langfristig sicheren Befahrung (*unter Berücksichtigung der zu erwartende Frequenz*) auch deren Bewirtschaftung (*Schneeräumung etc.*) in Betracht gezogen werden. Dies kann zum Einen durch die Festlegung von Straßenraumbreiten erfolgen, oder durch die Vorgabe gem. Landes-Straßenverwaltungsgesetz (§24), wonach bei der Errichtung von Einfriedungen und Zäune ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche frei zu halten ist.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass bei größeren Straßenraumbreiten auch die Profilgestaltung (*Bankett, Fahrbahnbreite, Parkzonen, Gliederung der Befestigungsflächen etc.*) Beachtung finden sollte.

Bei Anbindungen an Verkehrswege mit **erhöhten Sicherheitsanforderungen** (*Hauptwege, Straßen mit erhöhter Verkehrsfrequenz, erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Einsehbarkeit udgl.*) sind Vorkehrungen zu treffen, dass durch die Zu- und Abfahrten von den einzelnen Grundstücken keine Behinderung des fließenden Verkehrs erfolgt. Es sind daher entsprechende **Einfahrtsbuchten** durch Rückversetzen der Garten- oder Garagentore herzustellen.

Obwohl der Parkplatzdruck überwiegend in städtischen Bereichen immer wieder für Spannungen sorgt, scheinen auch für dicht bebaute Areale in ländlichen Gemeinden Vorgaben betreffend einer **Parkplatzmindestanzahl** zielführend zu sein.

Die Herstellung der **Infrastruktur** (*Ver- und Entsorgungsleitungen*) stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung von Siedlungsräumen dar. Aus Kostengründen kann diese sehr oft nur abschnittsweise umgesetzt werden und daher sind die, für eine wirtschaftliche Gesamtentwicklung erforderlichen Trassen bzw. Achsen langfristig abzusichern und von Bebauungen frei zu halten.

Um den typischen durchgrünten Charakter der Siedlungsbereiche zu erhalten ist eine **Erhaltung von kleinräumigen Grünzügen** sowie **durchgängigen Grünverbindungen** anzustreben. Diese Vorgabe zielt nicht auf die überregional (*Repro-Leibnitz*) festgesetzte, großräumige Grünzüge ab, sondern soll im kleinräumigen Siedlungsbereich eine entsprechende Durchmischung und Aufwertung schaffen.

Gem. Schreiben der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 vom 23/12/2014 | GZ.:ABT16-TD.01-562/2014-1 (*siehe Beilagen*) sind bei Baulandentwicklungen, welche Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz nach sich ziehen, folgende Punkte zu beachten:

- Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Grundsätze des Landes Steiermark (*siehe Beilagen "Verkehrsplanerische Grundsätze | Stmk. Landesregierung A16"*)
- Die B74 ist in Teilbereichen der Kategorie C1 zugeordnet, was bedeutet, dass Erschließungen nur über bestehende Anbindungen vorgenommen werden dürfen. Sollte dies rechtlich und technisch nicht möglich sein, kann aus Sicht der A16 einer neuen Anbindung nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass im Gegenzug mindestens eine andere Zufahrt geschlossen wird.
- Anbindungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen gelten grundsätzlich nicht als Zufahrten im Rechtssinn.
- In jenen Bereichen, in denen die B74 die Kategorie C2 aufweist, sowie für die L604, L634 und L678 gilt, dass Erschließungen zentral für ein zusammenhängendes Gebiet erfolgen müssen.
- Bei der Entwicklung von zusammenhängenden Siedlungsgebieten ist ein Verkehrskonzept zu erstellen
- Bei der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen im Nahbereich von Landesstraßen ist auf deren Blendfreiheit hinsichtlich des übergeordneten Straßennetzes zu achten.

zu § 4 – Gestaltungsvorgaben für das gesamte Gemeindegebiet:

In diesem Abschnitt werden wesentliche Ge- und Verbote als verbindliche Vorgaben für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Mit diesen Vorgaben werden aufgrund der weiträumigen Gültigkeit nur die wesentlichen Parameter des „orts- und landschaftsgerechten Bauens“ geregelt.

Betreffend der formalen Erläuterungen bzw. der Bestandsaufnahme zu den einzelnen Festlegungen wird auf das Buch: **„Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive“** (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: *Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005*) verwiesen, welches auch als Bestandteil der Erläuterungen anzusehen ist.

Allgemeine Anmerkung:

Betreffend bestehender bzw. gegebenenfalls erforderlicher Bebauungspläne wird Folgendes angemerkt:

- Zur Vermeidung aufwändiger Änderungsverfahren - bzw. um die Rechtssicherheit zu gewährleisten - wird aus fachlicher Sicht empfohlen in rechtskräftige Bebauungspläne nicht einzugreifen.

Sollten jedoch gravierende Abweichungen bzw. Diskrepanzen zu den Vorgaben dieses Leitbildes bestehen, sollten die BPL aktualisiert bzw. angepasst werden.

- Für neu zu erstellende Bebauungspläne wird unbedingt empfohlen die „Gestaltungsempfehlungen“ aufzunehmen bzw. die Bebauungspläne an diese anzupassen.

zu § 4(1) – Geltungsbereich

Um alle Baumaßnahmen zu erfassen wurde der Begriff der „baulichen Anlage“ gemäß Stmk. Baugesetz 1995 §4 Pkt.12. als Überbegriff definiert. Bei dieser Definition sind gemäß der Geltungsabgrenzung lt. BauG95 §3 bauliche Anlagen, welche übergeordneten Gesetzesmaterien unterliegen (z.B. MINROG, Bundesstraßengesetz, etc.) ausgenommen.

Weiters werden durch die Definition der Zuständigkeitsabgrenzung (Gemeinde) markante Bauvorhaben wie z.B. Sendemasten ab einer Höhe > 20m, etc., (siehe auch NschG. §3 (2)) vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Auszug aus dem BauG95 idgF.

§4 Begriffsbestimmungen

13. Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;

Es wird angemerkt, dass „Geländeänderungen“ nicht als „bauliche Anlagen“ anzusehen sind und daher zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Durch die Definition: „unmittelbares Umfeld zu baulichen Anlagen“ sind große Geländeänderungen/ Erdbewegungen (Weinhänge, etc.), die nicht direkt mit einer baulichen Anlage in Verbindung gebracht werden können, von dieser Verordnung nicht erfasst (Hinweis: Naturschutzrechtliche Bewilligung gem. Naturschutzgesetz)

zu § 4(2) – Vorgaben

Die angeführten Vorgaben sind als „roter Faden“ für Planer und die Beurteilung anzusehen, durch den eine Hilfestellung bei der Planung gegeben wird. Wie bereits erwähnt, ist in der Gemeinde Heimschuh ein „Gestaltungsbeirat“ installiert, welcher die fachliche Beurteilung von Bauvorhaben betreffend des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ übernimmt.

Durch diesen Beirat werden also sämtliche Bauvorhaben im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Gestaltungsqualität beurteilt und die Empfehlungen fließen in das Bauverfahren ein. Durch die individuelle, fachlich fundierte Beurteilung kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimiertere Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies ausschließlich im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über ein gesamtes Gemeindegebiet der Fall wäre.

zu § 4(2) Pkt. a – Erscheinungsform

Im Wesentlichen bauen die Festlegungen auf **gewachsene Strukturen** auf, im Sinne einer harmonischen Weiterentwicklung stellen die vorhandenen Strukturen somit die Vorgabe für weitere Entwicklungen dar. Im Anlassfall (*unklare oder nicht weiter erwünschte Strukturformen, etc.*) sollen aber auch andere Entwicklungen in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat bzw. dem örtlichen Bausachverständigen möglich sein.

Eine, dem Zweck des Gebäudes entsprechende, **klare Grundrissform** stellt nicht nur die einfachste und somit günstigste Bauform dar, sondern verleiht dem Gebäude auch eine für die Gegend typische und selbstverständliche Gestalt.

Durch eine entsprechend einfache Gebäudeform, ohne „Auswüchse“ (*Türmchen, Erker etc.*) oder „Einschnitte“ wird zudem die „Energieeffizienz“ erheblich verbessert.

„Einfach bauen heißt somit auch günstig bauen.“⁸

Auszug: *Stmk. BauG 95 idgF.*

§43 Allgemeine Anforderungen an Bauwerke

(4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. [...]

Die Wahl der **Dachdeckung** hat durch ihre weithin sichtbare Wirkung einen wesentlichen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild einer Siedlungsstruktur, eine Abstimmung auf die umgebende Bebauung bewirkt eine Beruhigung des Erscheinungsbildes. Es kann auch der Fall eintreten, dass die Dachlandschaft der Bestandsstruktur keine geeignete Grundlage für eine Anpassung darstellt (*z.B. Welleternit oder dgl.*). In derartigen Fällen (*oder in Ausnahmefällen, wo eine völlig neue Siedlungsstruktur entwickelt wird*), soll der Schwerpunkt auf Dachdeckungen in Form von kleinformatigen, unglasierten Deckungsmaterialien in rot bis rotbraunem bzw. grauem Farbton forciert werden, da diese Erscheinungsformen den wesentlich Bestandteil der Dachlandschaft im südsteirischen Raum bilden.

Betreffend der **Farbgestaltung** wurde bewusst auf ein Verbot verzichtet, da sich dieses nicht genau definieren lässt (*dezidierte Farbangaben erforderlich*). Durch die Definition „mit der Umgebung harmonisieren“ ist bei der Farbauswahl nicht nur die direkte gebaute Umgebung ausschlaggebend, sondern vor allem die natürliche Umgebung (*Wald, Wiese, etc.*) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich kann jedoch festgehalten werden, dass gedeckte (natürliche und nicht gesättigte) Farben in den meisten Fällen eine gute, mit der Umgebung harmonisierende Farbwahl darstellen.

⁸ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“: 2005

Um die Bauwerber vor „bösen Überraschungen“* zu schützen und um einen rechtzeitigen Genehmigungszeitpunkt für die Baubehörde zu schaffen (*vor der Endfertigstellung* → *Kosten, etc.*) wurde festgelegt, dass zur Beurteilung durch die Baubehörde **großformatige Muster** herzustellen sind.

* *Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass die „Farbe“ für das gesamte Bauwerk meist anhand von ca. 5x5cm kleinen Mustern ausgesucht und fixiert wird und die Bauwerber aufgrund der massiv differenzierenden Wirkung einer großen Fläche derselben Farbe oft selbst vom Ergebnis enttäuscht sind.*

zu § 4(2) Pkt. b – **Baukörperausrichtung**

In **Hanglagen** können durch die Ausrichtung der Baukörper parallel zu den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes und durch die Wahl einer möglichst geringen Gebäudebreite notwendige Geländeänderungen minimiert werden.

Durch diese Parallelstellung bzw. horizontale Ausrichtung von schmalen Baukörpern können nicht nur Kosten für Erdarbeiten gespart werden und teure Stützbauwerke entfallen, sondern auch ebenerdig zugängliche Eingangs- und Terrassenzonen geschaffen werden.

„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“⁹

zu § 4(2) Pkt. c – **Geländeänderungen**

Die harmonische Einbettung der neuen Baukörper in den natürlichen Geländeverlauf stellt eine wesentliche Zielsetzung des räumlichen Leitbildes dar. **Geländeänderungen** bei Baumaßnahmen in Hanglagen werden sich kaum vermeiden lassen, wichtig ist dabei zu beachten, dass diese auf die **unbedingte Erforderlichkeit** eingeschränkt werden und nicht für die Anschüttung von künstlichen, unnatürlich im Gelände wirkenden Hügeln verwendet werden und dass die Veränderungsmaßnahmen entsprechend gestaltet und gegliedert werden.

Vor allem in Hanglagen kommt es durch Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zu starken Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der typischen südsteirischen Hügellandschaft. Aufschüttungen und hohe Stützbauwerke sollten daher weitestgehend vermieden werden. Sie sind nicht nur kostenintensiv in der Herstellung, sondern schaden auch dem Gesamterscheinungsbild des Hauses und der (Kultur-) Landschaft.

Im Zuge der „Gestaltungsvorgaben“ wurden daher Höhenbeschränkungen eingeführt. So wurde unter anderem festgelegt, dass die einzelnen Stufen bei Geländeböschungen (*ohne Stützbauwerke*) im Mittel eine Höhe von je max. 1,0m nicht übersteigen dürfen.

Zur Überwindung größerer Höhen können z.B. Terrassierungen mit einer jeweils den Vorgaben entsprechenden Einzelstufenhöhe ausgeführt werden.

„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“¹⁰

Auch bei Baumaßnahmen im ebenen Gelände sind künstliche Aufschüttungen vor Terrassen zu vermeiden.

⁹ DI G. Missoni: *Bauen und Landschaft*, 1989

¹⁰ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: *Broschüre: „Bauen in der Steiermark“*, 2006

zu § 4(2) Pkt. d – Bepflanzungen

Durch die Bepflanzung kann ein bedeutender Beitrag zur landschaftsverträglichen Bebauung erreicht werden. Erst mit Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt eine harmonische Gliederung der Siedlungsräume in Freiraum | Grünraum und verbauter Fläche. Dieser Eindruck wird durch die Verwendung von **regionstypischen Pflanzen** – wie diese auch im umgebenden Freiland vorhanden sind – verstärkt. Die individuelle Gestaltung durch untergeordnete Zierpflanzen bleibt davon unberührt.

Ziel der Festlegung ist, dass die das Orts- und Landschaftsbild bestimmenden Bepflanzungen und Heckeneinfassungen in regionstypischer Form erfolgen, gleichzeitig soll aber den individuellen Interessen von Gartenliebhabern ein gewisser Freiraum zur Gestaltung gegeben werden. Wesentlich dabei ist, dass die "Sonderpflanzungen" nicht das Erscheinungsbild dominieren, sondern als deutlich untergeordnet erfasst werden können (die Beurteilung über regionstypisch bzw. standortgerecht kann aber nicht auf der Ebene der örtlichen Raumplanung erfolgen, sondern ist im Zweifelsfall im Rahmen einer fachlichen Beurteilung durch einen Befugten zu ermitteln).

Allgemeine Anmerkung:

Es wird empfohlen zu jedem Gebäude einen „Hausbaum“ (regionaltypischer Laubbaum) zu pflanzen.

→ *Die Pflanzung eines „Hausbaumes“ (in Form eines Laubbaumes) bringt viele Vorteile mit sich. Er kann als Ergänzung zum sommerlichen und winterlichen Klimaschutz gesehen werden und dient unter anderem als Bezugsobjekt für die Gebäudegröße. Aber die wohl wichtigste Eigenschaft ist, dass durch „Hausbäume“ die gebietstypische Landschaftsgliederung durch prägnante Strukturelemente wieder aufgenommen bzw. fortgesetzt wird.*

zu § 4(2) Pkt. e – Solar und Photovoltaik-Anlagen

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Die Situierung derartiger Anlagen auf den Gebäudedächern bringt zunehmend gestalterische Probleme mit sich (*einfache Dachformen werden durch partielle PV-Anlagen zerstückelt, etc.*).

Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen zu steuern, wurden Festlegungen betreffend der Ausführung bzw. Anordnung von derartigen Anlagen getroffen, wobei im speziellen ein Verbot von silhouettenbildenden Aufständern bzw. Situierung sowie Vorgaben hinsichtlich die Verteilung bzw. Anordnung der einzelnen Module getroffen wurden.

In diesem Sinne wurde z.B. festgelegt, dass bei geneigten Dächern einfache, lineare Strukturen (*z.B. entlang des Firstes, gesamte Dachfläche, etc.*) gewählt werden sollten, da durch eine derartige, lineare Struktur zumindest das Erscheinungsbild der geschlossenen, ruhigen Dachfläche nicht zu sehr gestört wird.

Auch PV-Freianlagen können das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören. Im Fall von starren Anlagen erscheint (*abhängig von der Lage und auch von der Größe der Anlage*) eine Einbettung in z.B. einen Hang, eine natürliche Böschung oder in eine gestalterisch vertretbare, kleinräumige Aufschüttung als eine geeignete Maßnahme, um Störungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

Frei stehende, dem Sonnenlauf folgende Anlagen (*Tracker, Mover*) mit einer Höhe von **mehr als 3,5m** (*anzeigepflichtig gem. Stmk. BauG95 idgF., §20(3)h.*) stellen in jedem Fall einen markanten Eingriff in das Landschaftsbild dar und sind daher unzulässig.

Erläuterung zu gebietspezifischen Vorgaben

**zu § 5(1) - Landschaftsbereiche mit ergänzenden Vorgaben
und zu §5(2) - Sonstige Bereiche außerhalb der baulichen Entwicklung**

Allgemeines zur Gemeinde

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Heimschuh befindet sich im zentralen Teil des politischen Bezirkes Leibnitz und erstreckt sich, ausgehend vom Sulmtal, nach Norden und Süden in das südsteirische Hügelland. Heimschuh grenzt an die Gemeinden Kitzreck im Sausal, Tillmitsch, Kaindorf an der Sulm, Seggauberg, Gamlitz und Großklein. Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 1.851 ha.

In erster Linie stellt sich die Gemeinde mit 1.980 Einwohnern (Stand 01/01/2013) als **Wohnsitzgemeinde** dar.

Als Ursprung der Siedlungsentwicklung kann der heutige Ortsteil Klein Heimschuh mit der Kirche als Mittelpunkt, angesehen werden. Später wurde jedoch zunehmend der Bereich entlang der heutigen L604 besiedelt, in weiterer Folge entlang der B74 und nördlich davon. Weitere kleine Siedlungszentren bestehen in Unterfahrenbach, Sauberg, Muggenau, und Weißheim. Im Bereich der nördlichen Siedlungserweiterung von Klein Heimschuh, im Schnittpunkt zwischen Landesstraße (L604) und der Sulm beginnt sich ein für Heimschuh zentraler Ortsbereich im Umfeld des Gemeindeamtes zu entwickeln.

Weite Bereiche des zum Teil auch intensiv, **landwirtschaftlich genutzten Talbodens**, sind lt. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz als landwirtschaftliche Vorrangzone festgelegt. Schwerpunkt des Ackerbaues stellt der Anbau von Körnermais dar, bei der Viehzucht überwiegt die Schweinezucht mit zum Teil sehr großen Tierbeständen.

Die an den Talbereich angrenzenden Hügelzonen von Heimschuh liegen innerhalb des **Naturparks „Südsteirisches Weinland“** (Landschaftsschutzgebiet Nr.: 35). Flächenmäßig spielt der Weinanbau gegenüber der übrigen, landwirtschaftlichen Nutzung eher eine untergeordnete Rolle, jedoch erlangt die touristische Nutzung im Dunstkreis des Naturparks und des zunehmend an Bedeutung gewinnenden „Südsteirischen Weines“ immer mehr an Gewicht.

Gebietsabgrenzung und Aufbau

In Ergänzung zu den allgemeinen, für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Parameter lt. §3 und §4 werden unter §5 spezielle, gebietspezifische Vorgaben für die einzelnen Landschafts- bzw. Siedlungsbereiche zusammen gefasst.

Die Abgrenzung der einzelnen Landschaftsbereiche erfolgte dabei in Anlehnung an bestehende Planungen. Die "Bereiche der baulichen Entwicklung" (lt. §5(1)) entsprechen daher den Siedlungsbereichen lt. örtlichem Entwicklungskonzept (*Bestand + Potential*) und die Abgrenzung der "Bereiche außerhalb der baulichen Entwicklung lt. ÖEK" (lt. §6(2)) folgt der Definition der "Landschaftsteilräume" lt. §3 des REPRO-Leibnitz (LGBI. Nr. 76/2009).

01

Heimschuh Zentralraum

<i>Topographie:</i>	Talboden, ebene Lage
<i>Nutzungsstruktur:</i>	deutliche Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzungen)
<i>Bebbauungsstruktur:</i>	sehr durchmischt aufgrund der Nutzungsvielfalt
<i>Dachformen:</i>	sehr durchmischt aufgrund der Nutzungsvielfalt
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Hochwasser, Lärm (Landes- Bundesstraße), Nutztierhaltung

Nutzung

Der Zentralraum von Heimschuh ist von unterschiedlichsten Nutzungen geprägt. Im Nahbereich zur Sulm an der L604 beginnt sich ein Ortszentrum zu entwickeln. Hier sind neben dem Gemeindeamt auch das Musikheim, ein Cafe, ein Geldinstitut sowie diverse Geschäfte angesiedelt.

Der östliche Anschluss an den Kernbereich von Heimschuh, sowie die Besiedelung nördlich der Sulm stellen die Kernzone für **Tierhaltungsbetriebe** (Schweinezucht) dar. Hier befinden sich zum Teil noch Betriebe mit großen Viehzahlen und entsprechend großen Geruchskreisen (Emissionskreisen).

Im Kreuzungsbereich zwischen B74 und L604 haben sich gewerbliche Betriebe angesiedelt. Vereinzelt sind auch Wohngebäude anzutreffen, wobei auf Grund der günstigen Lage gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich zu bevorzugen sind.

Im Umfeld des "Schlecker Marktes" haben sich neben den vorherrschenden Wohnnutzungen auch gewerbliche Betriebe angesiedelt, wobei in Zukunft der Wohnnutzung (mit Ausnahme direkt entlang der Bundesstraße) der Vorzug einzuräumen ist.

Topografie

Der gesamte Siedlungsbereich „Heimschuh Zentralraum“ befindet sich im Talbodenbereich und das Gelände kann im **gesamten Areal als nahezu eben** bezeichnet werden.

Bau...

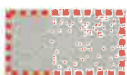
Aufgrund der bestehenden, sehr unterschiedlichen Nutzungen bzw. der vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen, sind auch **verschiedenste Bauformen** vorzufinden. Die Palette reicht vom modernen 2-geschoßigen Wohnhaus mit Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdach, über traditionelle, eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach, bis hin zu landwirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen, sowie auch gewerblichen Betriebsgebäuden.

Die zentralörtliche Einstufung bzw. Funktion fordert auch ein erhöhten Flächenbedarf an **PKW-Abstellplätzen**, die im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen sein werden.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

01. Betroffener Landschaftsbereich

a. Pkt. a. Infrastruktur

(1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

02

Klein Heimschuh

<i>Topographie:</i>	eben bis leichte Hanglage
<i>Nutzungsstruktur:</i>	historischer Ortskern mit öffentlichen Funktionen (Schule, Mehrzwecksaal, Kirche)
<i>Bebauungsstruktur</i>	überwiegend kleinstrukturierte Wohnbebauung
<i>Dachformen:</i>	überwiegend Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	--

Nutzung

Der Bereich von Klein Heimschuh stellt mit der Kirche als Mittelpunkt den Ursprung der Siedlungsentwicklung dar. In diesem Umfeld hat sich auch die Schule und der Kindergarten angesiedelt. Für den das Siedlungsgebiet durchschneidenden Siegmundbach wurde ein Rückhaltebecken errichtet. Auch bestehen von Seiten der Gemeinde Überlegungen, weitere **Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schulbereich** zu treffen (Erschließungsmaßnahmen, ev. Zubau für Turn- und Mehrzweckhalle).

Der bereits fast zur Gänze verbaute, zentrale Siedlungsbereich von Klein Heimschuh könnte langfristig gesehen in Richtung Norden bzw. Nordosten mit dem derzeitigen Bestand zusammen wachsen. Nach Südwesten erfolgt die Abgrenzung der Besiedelung zum Teil durch Waldabgrenzungen. Ansonsten wird eine Besiedlungsstruktur in Anpassung an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich angestrebt.

Topografie

Das Areal "Klein Heimschuh befindet sich im Talbodenbereich der Gemeinde und kann **weitgehend als eben** bezeichnet werden, bzw. weist nur **leichte Hanglagen** auf.

Bau...

Aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung bzw. Einfamilienhausbebauung ist die Bebauungsstruktur (mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude) relativ **kleinstrukturiert** bzw. besteht aus 1-geschoßigen Gebäuden (EG + *ausgebautes DG*)

Im wesentlichen sind in diesem Bereich **fast ausschließlich Satteldach** mit unterschiedlichen Neigungen vorzufinden. Als Deckungsmaterialien sind vorwiegend kleinformatige Materialien anzutreffen.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

01. Betroffener Landschaftsbereich

a. Pkt. a. Infrastruktur

(1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

03

Wohnbereich nördlich der B74

<i>Topographie:</i>	Großteils Südhanglagen; östlicher Teil: Talboden
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Wohnnutzung mit Restbestand Gewerbe
<i>Bebauungsstruktur:</i>	überwiegend kleinstrukturierte Wohnbebauung
<i>Dachformen:</i>	überwiegend Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Lärm (B74)

Nutzung

Dieser Bereich stellt einen der schönsten zu entwickelnden Siedlungsbereiche in der Talzone von Heimschuh dar.

Der Bestand in diesem Umfeld ist **nahezu ausschließlich für Wohnzwecke** genutzt, wobei sich lediglich an der Landesstraße noch ein gewerblicher Restbestand (*Schlosserei Fabian*) befindet.

Der westlich angrenzende Hangbereich wird im Winter sehr gerne als Schihang für Kinder genutzt.

Entlang der Bundesstraße sind auf Grund der **Lärmbelastung** Wohnbebauungen eher schwierig umzusetzen. In diesen Bereichen sollten (*unter Beachtung der gegenseitigen Verträglichkeit*) entsprechende Nutzungen umgesetzt werden.

Der nordwestlich an der B74 liegenden Freibereich (*gegenüber dem Spar-Markt*) könnte, auf Grund der günstigen Lage, z.B. als gewerblich zu nutzende Fläche entwickelt werden.

Topografie

Die Flächen weisen eine leichte Südhanglage auf und eignen sich daher sehr gut für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

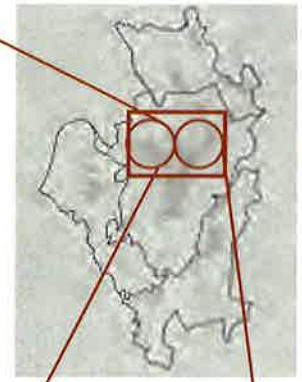
Bau...

Aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung bzw. Einfamilienhausbebauung ist die Bebauungsstruktur relativ **kleinstrukturiert** bzw. besteht vorwiegend aus 1-geschoßigen Gebäuden (*EG + ausgebauter DG*)

Als Dachform herrscht das **Satteldach** in unterschiedlichster Ausformung sowie verschiedenen Dachneigungen vor.

Anmerkung:

In diesem Bereich haben sich im Zuge der Besiedelung vor allem Stichstraßenlösungen entwickelt. Es sollte daher bei künftigen Baulandausweisungen, Bebauungsplanungen, sowie Baubewilligungen unbedingt **Augenmerk auf zusammenhängende, durchgängige Erschließungsmöglichkeiten**, auch hinsichtlich von Geh- und Radwegen gelegt werden.

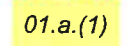


Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches



01.a.(1) Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

04

Unterfahrenbach

<i>Topographie:</i>	Talboden, ebene Lage
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Wohnnutzung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb
<i>Bebauungsstruktur</i>	fast ausschließlich kleinstrukturierte Wohnbebauung
<i>Dachformen:</i>	Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Nutztierhaltung im Ort Unterfahrenbach

Nutzung

Unterfahrenbach wird aus einem lang gestreckten Siedlungsbereich – beginnend von der Sulm im Norden, bis in die Nähe der Gemeindegrenze von Großklein – gebildet.

Der gesamte Bereich wird **fast ausschließlich für Wohnzwecke** genutzt. Jedoch besteht im Ortsbereich von Unterfahrenbach noch Landwirtschaft mit Nutztierhaltung.

Topografie

Das kann aufgrund der Lage im Talbodenbereich als **weitgehend eben** bezeichnet werden, bzw. weist vereinzelt Hanglagen auf.

Bau...

Der gesamte Bereich weist eine **kleinstrukturierte** Bebauung auf.

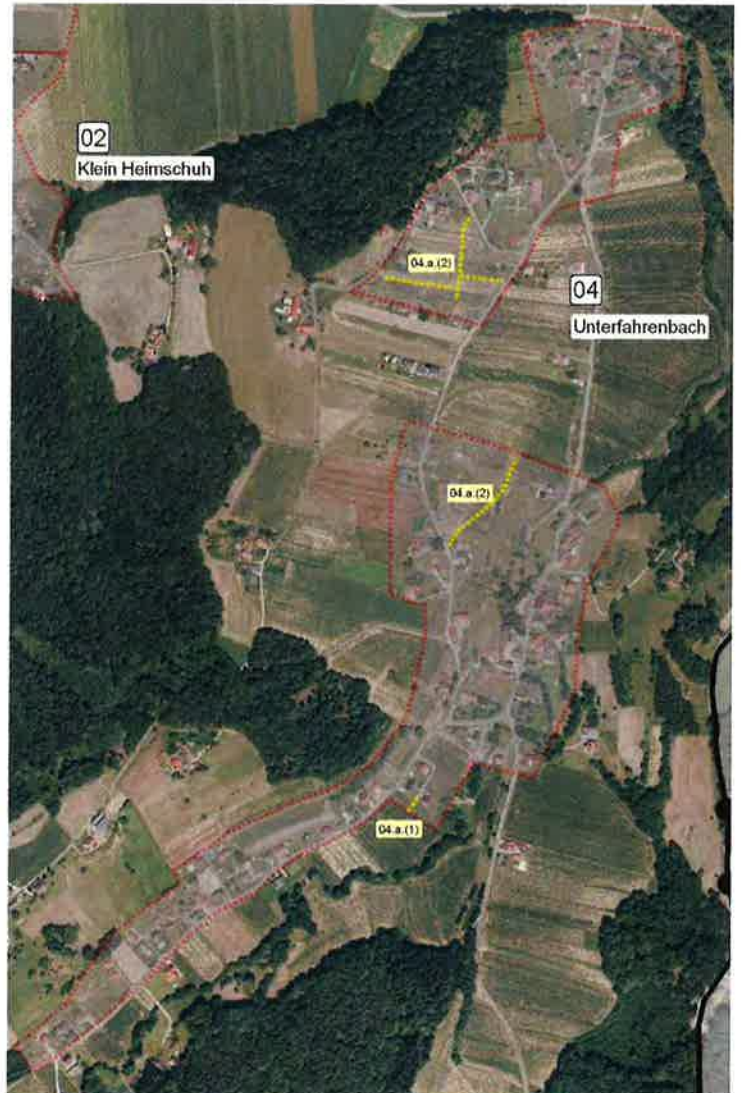
Im nördlichen Siedlungsbereich sind die Bauformen unterschiedlich, es sind jedoch vorwiegend steilere Satteldächer vorzufinden aber auch einige Bungalows mit flachen Dächern sind vertreten. Die Firstrichtungen und Deckungsmaterialien sind ebenfalls sehr unterschiedlich.

Die Bebauung in diesem Bereich konzentriert sich im Wesentlichen auf die Westseite des Gemeindegeweges. Da in diesem Bereich der Schwerpunkt der bestehenden Bausubstanz steile Satteldächer aufweist, sollte dieses Erscheinungsbild weitergeführt und verstärkt werden.

Im Ortsbereich vom Unterfahrenbach herrscht ebenfalls die Einzelbebauung mit unterschiedlichen vorwiegend steileren Satteldächern vor, es sind jedoch auch einige flacher geneigte Satteldächer anzutreffen. Das Dachdeckungsmaterial bildet sich aus Ziegeldeckung und Eternitdeckung, die Firstrichtungen sind ebenfalls sehr unterschiedlich, jedoch im schmalen Bereich entlang der Gemeindestraße vorwiegend parallel zum Straßenverlauf.

Im südlichen Bereich ist die Bebauung in Form einer Zeilenbebauung entlang der Gemeindestraße angeordnet. Im Wesentlichen hat sich auch hier die Bebauung westlich des Gemeindegeweges entwickelt. Lediglich im Anschlussbereich an den Dorfkern zu Unterfahrenbach erfolgte auch östlich davon eine kleine Besiedelung.

Der Siedlungsraum im Nahebereich zu Großklein stellt eine solitäre Bebauung dar. Die Wohngebäude weisen mehrheitlich Satteldächer mit eher flacheren Dachneigungen auf.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

01. Betroffener Landschaftsbereich

a. Pkt. a. Infrastruktur

(1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

05

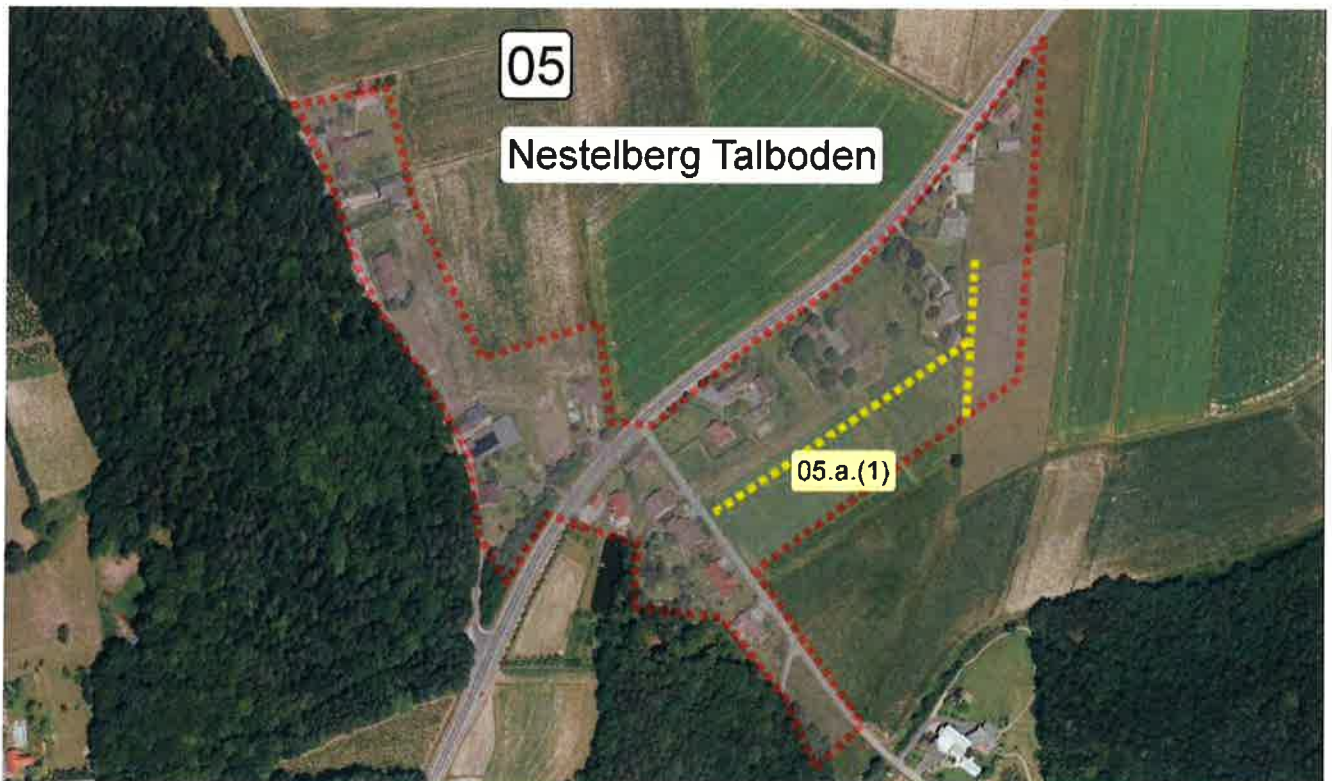
Nestelberg - Talboden

<i>Topographie:</i>	Talboden, ebene Lage
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Wohnnutzung
<i>Bebauungsstruktur</i>	kleinstrukturierte Wohnbebauung
<i>Dachformen:</i>	Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Lärm

Bei dem kleinen, an der Grenze zu Nestelberg liegenden Besiedlungsbereich handelt es sich um eine **ebene Lage** direkt an der Landesstraße.

Es herrscht die Wohnnutzung vor, wobei die **Baukörperausbildungen** (*Dachneigungen, Deckungsmaterialien, Firstrichtungen etc..*) **äußerst unterschiedlich** sind.

Diese Besiedelung stellt eine Randform dar, die, ausgenommen von kleinräumigen Erweiterungen, im Wesentlichen beibehalten und nicht weiter entwickelt werden sollte. Ziel wird sein, die bestehende, eher lose Bebauung zu einem einheitlichen Siedlungsbild mit ähnlichen Baukörpern und zusammen hängender Erschließung zu entwickeln.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

01. Betroffener Landschaftsbereich

a. Pkt. a. Infrastruktur

(1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

06

Nestelberg - Weißheim

Topographie:	Hanglage
Nutzungsstruktur:	Wohnnutzung
Bebauungsstruktur	kleinstrukturierte Wohnbebauung (tw. Bungalow)
Dachformen:	Satteldach (ein singuläres Pultdach)
Nutzungskonflikte:	zum Teil Nutztierhaltung

Nutzung

Im Siedlungsbereich von Nestelberg wird **vorwiegend als Wohnstandort** genutzt. Etwas weiter östlich, im Bereich des Talbodens befinden sich noch landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung. Für künftige Bebauungen sind daher dementsprechende Pufferflächen zu berücksichtigen.

Auch wenn es sich bei dem Bereich Nestelberg nicht um einen Siedlungsbereich in der Wertigkeit wie den Ortsraum von Heimschuh handelt, so soll sich auf Grund der sehr schönen Lage der konzentriertere Besiedlungsbereich (*südlich des Waldes*) durchaus weiter entwickeln.

Topografie

Das Areal weist **größtenteils moderate Hanglage** auf, wobei jedoch angemerkt wird, das zum Teil auch deutliche Hanglagen anzutreffen sind.

Bau...

Es herrscht die **kleinstrukturierte Einzelbebauung** als Wohnnutzung vor. Anzutreffen sind die unterschiedlichsten Dachformen, -neigungen und Dachdeckungsmaterialien, auch die Firstrichtungen sind sehr unterschiedlich.

Vereinzelt sind auch Bungalows sowie ältere Bausubstanz mit steilerer Dachform anzutreffen.

Am höchsten Punkt der bestehenden Bebauungen befindet sich ein einzelnes Wohnhaus mit fachgeneigtem Pultdach.

Die im Wesentlichen vorherrschende Dachform des Satteldaches sollte beibehalten werden. Lediglich im näheren Umfeld von Puldächern sollte zur Vermeidung einer Solitärbildung auch die Möglichkeit einer ähnlichen Dachform zulässig sein.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

07

Pernitsch - Scheiben

Topographie:	Pernitsch: leichte Hanglage Scheiben: Talboden
Nutzungsstruktur:	Durchmischte Nutzung (Wohnen, bzw. in Pernitsch untergeordnet Ferienwohnungen und Landwirtschaft)
Bebauungsstruktur	kleinstrukturierte Wohnbebauung
Dachformen:	Satteldach
Nutzungskonflikte:	--

Pernitsch

Der Bereich liegt in **leichter Hanglage** mit ausgeprägter, klein strukturierter Dorfbildung und weist durchmischte Nutzungen (*überwiegend aus Neubauten*) auf. Neben der Wohnnutzung befinden sich hier auch Betriebe mit Nächtigungsmöglichkeiten, sowie in sehr untergeordnetem Ausmaß Landwirte mit geringfügiger Nutztierhaltung.

Die Bebauung sollte dem Bestand entsprechend in einzeiliger Form entlang der Straße erfolgen, wobei diese Abgrenzung im nordwestlichen Bereich auf Grund der Hanglage strenger gehalten werden sollte.

Die vorherrschende Dachausbildung ist das **Satteldach** mit Dachneigungen zwischen ca. 30-48°. Die Deckungsmaterialien sind unterschiedlich (Ziegel, Eternit..), auch die Ausrichtung des Hauptfirstes ist sehr unterschiedlich.

Die bestehende, dörfliche Struktur sollte gewahrt bleiben, es sollen daher nur Einfamilienwohnhäuser und Wirtschaftsgebäude bzw. Nebengebäude mit Satteldächern, die sich in die bestehende, klein strukturierte, überwiegende Bebauung einfügen, zulässig sein.

Scheiben

Südlich der Waldzone von Scheiben befindet sich eine zeilenförmige Besiedelung entlang der Waldrandzone in ebener bis leicht geneigter Hanglage.

In diesem kleinen Areal ist **ausschließlich kleinstrukturierte Wohnbebauung mit Satteldächern** vorzufinden.

Die Hauptfirstrichtungen sind im Wesentlichen parallel zur Erschließungsstraße verlaufend, die Dachneigungen bewegen sich in etwa zwischen 35° und 45° und die Dacheindeckung besteht überwiegend aus kleinformatigen, rot bis rotbraunem Materialien, vereinzelt sind auch Eternitdeckungen anzutreffen.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

08

Gewerbezone Kratzer-Watz

<i>Topographie:</i>	Talboden, eben
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Gewerbliche Bebauung
<i>Bebauungsstruktur</i>	zum Teil großvolumige Baukörper (Gewerbe)
<i>Dachformen:</i>	Flach + Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Hochwasser, fehlende Abbiegespur

In diesem Bereich entlang der Bundesstraße besteht eine kleine, kompakte Besiedlungsstruktur. Aus bestehenden Nutzungen haben sich zwei gewerbliche Betriebe (Fliesenleger „Kratzer“ und Zimmereibetrieb „Watz“) entwickelt.

Der Standort entlang der Bundesstraße weist auf Grund seiner Lage (*gute Einsehbarkeit, sowie keine Nutzungskonflikte zu benachbarten Wohngebieten*) eine gute Eignung für gewerbliche Nutzungen auf, wobei eine entsprechende Entwicklung in Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur eher entlang der Bundestrasse ausgebildet werden sollte. Die Flächen liegen im HQ-Bereich und sind daher zum derzeitigen Stand nur auf den Bestand eingeschränkt nutzbar.

Für eine Ausdehnung der Nutzungsflächen sind – neben dem Nachweis einer **Hochwasserfreistellung** – auch entsprechende Adaptierungen hinsichtlich der **Zufahrt** von der B74 (*Abbiegespur*) umzusetzen. Eine Ausnahme wäre nur dann gegeben, wenn von Seiten der Landesstraßenverwaltung bzw. den zuständigen Fachstellen der Stmk. Landesregierung eine Genehmigung vorliegen würde, dass für die Nutzung keine Abbiegespur erforderlich wäre.

Bei den südwestlich anschließenden Wohnobjekten handelt es sich um ein ehemaliges Auffüllungsgebiet im Freiland, welches nicht weiter entwickelbar ist.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

09

Muggenau Talboden

<i>Topographie:</i>	Talboden
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Im Kreuzungsbereich: gewerbliche Nutzung ansonsten Wohnnutzung
<i>Bebauungsstruktur</i>	kleinstrukturierte Wohnbebauung + Gewerbehallen
<i>Dachformen:</i>	vorwiegend Satteldach gewerblich: Flach- bzw. Pultdach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Lärm

Nutzung

Im Kreuzungsbereich zwischen B74 und L634 haben sich im **ebenen Talboden** Betriebe angesiedelt.

Für den Bereich Kappelhof (*östlich der B74*) ist, auf Grund der Nähe zum Ferien- bzw. Erholungsbereich Sulmsee, eine weitere Ausdehnung der gewerblichen Nutzung Richtung Osten nicht erwünscht.

Weiter entlang der L634 hat sich eine kleinräumige Besiedelung (*Wohnbebauung*) gebildet.

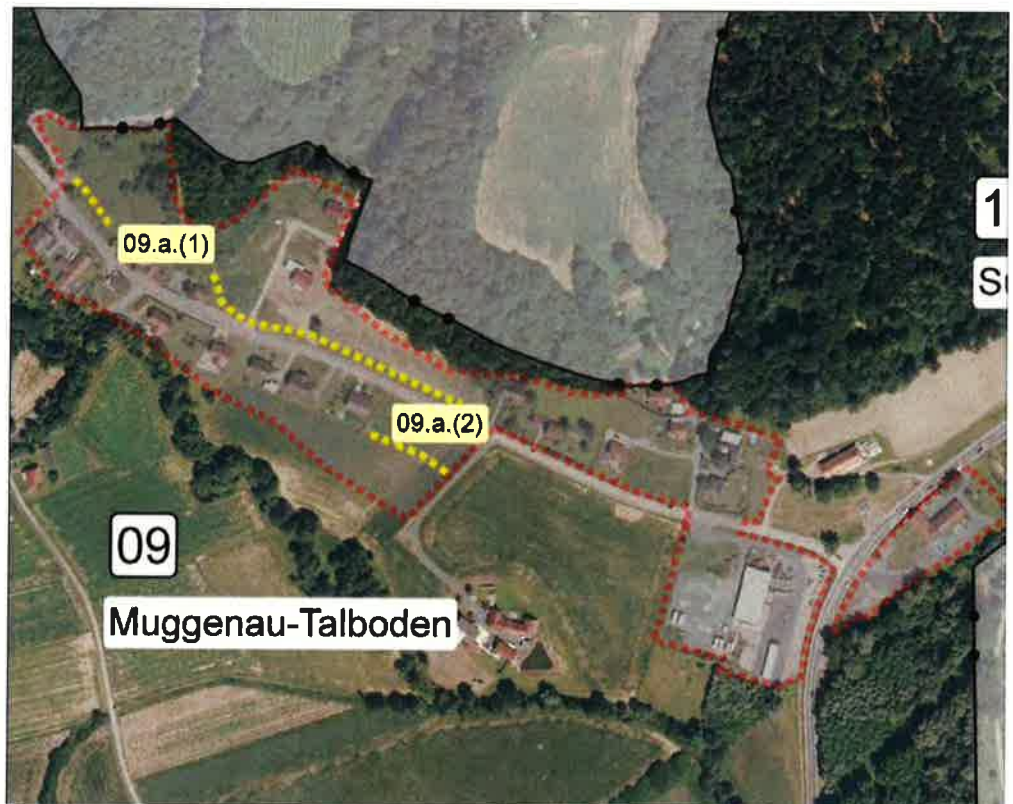
Südlich der Landesstraße ist diese Besiedelung in ebener Lage in einzeiliger Form vorhanden. Die vorhandene Bebauungsstruktur sollte im Wesentlichen beibehalten werden, wobei kleinräumige Erweiterungen, unter Berücksichtigung der Hochwasserabflussbereiche, zugelassen werden können.

Nördlich der Landestraße handelt es sich um ein - im Nahbereich zur Landesstraße – ebenes Gelände, welches nach Norden in eine leichte Hanglage übergeht. In diesem Siedlungsbereich wurde ein Bebauungsplan (08 „Lückl“) beschlossen, dessen Vorgaben zur Infrastruktur zu berücksichtigen sein werden, die Erschließung von neuen Bauplätzen über das übergeordnete Straßennetz (*Landesstraße, Bundesstraße*) kann **nur über bestehende Gemeindewege** erfolgen.

Bau...

Vorherrschende Dachausbildung der **kleinstrukturierten** Wohnbebauung ist das **Satteldach** mit einer überwiegenden Dachneigung von ca. 45°. Vereinzelt sind auch flachere Neigungen anzutreffen. Die Deckungsmaterialien sind unterschiedlich (*Ziegel, Eternit.*). Vereinzelt sind auch alte, eher landschaftstypische Gebäude mit Ziegeldeckung anzutreffen.

Im Bereich Wohngebiet Muggenau sollten Bebauungen zugelassen werden, die sich in die bestehende, klein strukturierte Form einfügen.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

10

Tourismuspotenzial Sulmsee

<i>Topographie:</i>	Talboden
<i>Nutzungsstruktur:</i>	vorgesehen: touristische Nutzung (lt. Nachbargemeinde)
<i>Bebauungsstruktur</i>	unbebaut (kleinstrukturierte Holzblockbauten im Umfeld)
<i>Dachformen:</i>	Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Lärm

Von Leibnitz kommend grenzt im Ortseinfahrtsbereich zu Heimschuh der Freizeitbereich des Sulmsee. Für den Anschlussstreifen zwischen B74 und dem Ferienwohngebiet ist von der Gemeinde Heimschuh eine entsprechende Nutzung angedacht. Denkbar wären z.B. Restaurantbetriebe, Beherbergungsmöglichkeiten etc.

Durch die unmittelbare Nähe zum Sulmseebereich könnten direkte Geh- und Radwegverbindungen zum Ferienwohngebiet hergestellt werden, ohne dass eine öffentliche Straße überquert werden muss. Bei Erschließungsabsichten über die B74 wird die Erstellung eines Zufahrts- bzw. Erschließungskonzept in Abstimmung mit der BBL-Südweststeiermark bzw. der A16 der Stmk. Landesregierung, sowie dem angrenzenden Erholungsbereich „Sulmsee“ der Gemeinde Seggauerg nachzuweisen sein.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

11

Muggenau - Kitzeck

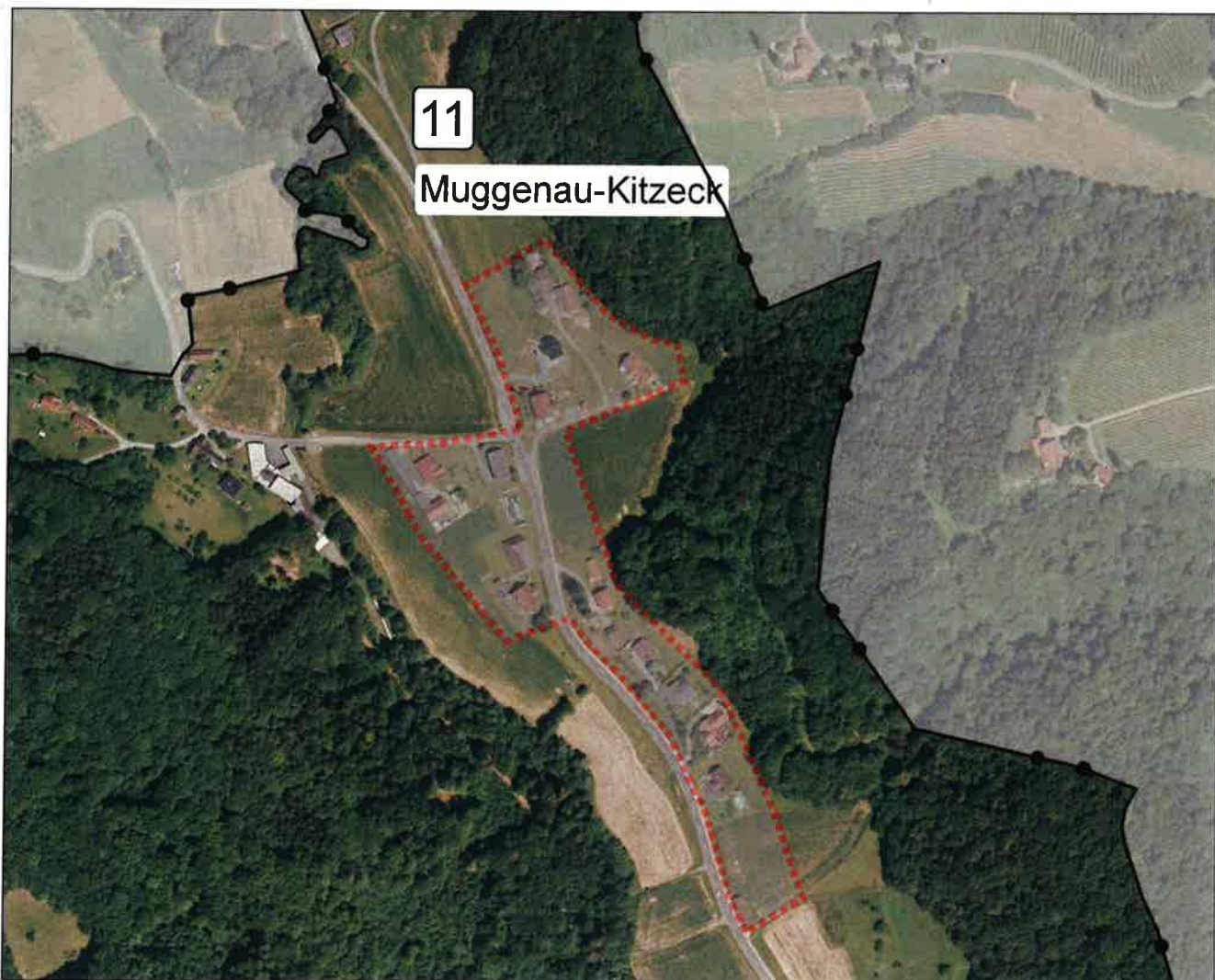
<i>Topographie:</i>	leichte Hanglage entlang der Landesstraße z.T. auch eben
<i>Nutzungsstruktur:</i>	überwiegend Wohnnutzung
<i>Bebauungsstruktur</i>	kleinstrukturierte Wohnbebauung
<i>Dachformen:</i>	Satteldach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	Lärm

Es handelt sich um eine kleinräumige Siedlungsstruktur beidseits der Landesstraße mit überwiegender **kleinstrukturierter** Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser).

Vorherrschende Dachausbildung ist das Satteldach mit zum Großteil steilerer Neigung. Vereinzelt sind auch flachere **Satteldachausbildungen** anzutreffen. Die Deckungsmaterialien (*Ziegel, Eternit.*), wie auch die Ausrichtung der Hauptfirste sind sehr unterschiedlich.

Hier sollte die bestehende Siedlungsstruktur im Wesentlichen beibehalten und nur kleinräumige Erweiterungen unter Beibehaltung der Zeilenbebauung bzw. in Anpassung an natürliche Gegebenheiten zugelassen werden.

Die bestehende Siedlungsstruktur sollte gewahrt bleiben, es sollen daher nur Einfamilienwohnhäuser und Wirtschaftsgebäude bzw. Nebengebäude mit Satteldächern zulässig sein, welche sich in die bestehende, überwiegende kleinstrukturierte Bebauung einfügen.



Legende:

Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab



Abgrenzung des Landschaftsbereiches

01.a.(1)

Festlegungen Infrastruktur lt. §6

- 01. Betroffener Landschaftsbereich
- a. Pkt. a. Infrastruktur
- (1) Detailbeschreibung lt. Pkt. a.



Infrastrukturmaßnahmen (ca.- Verlauf, siehe Erläuterungen zu §4)

12

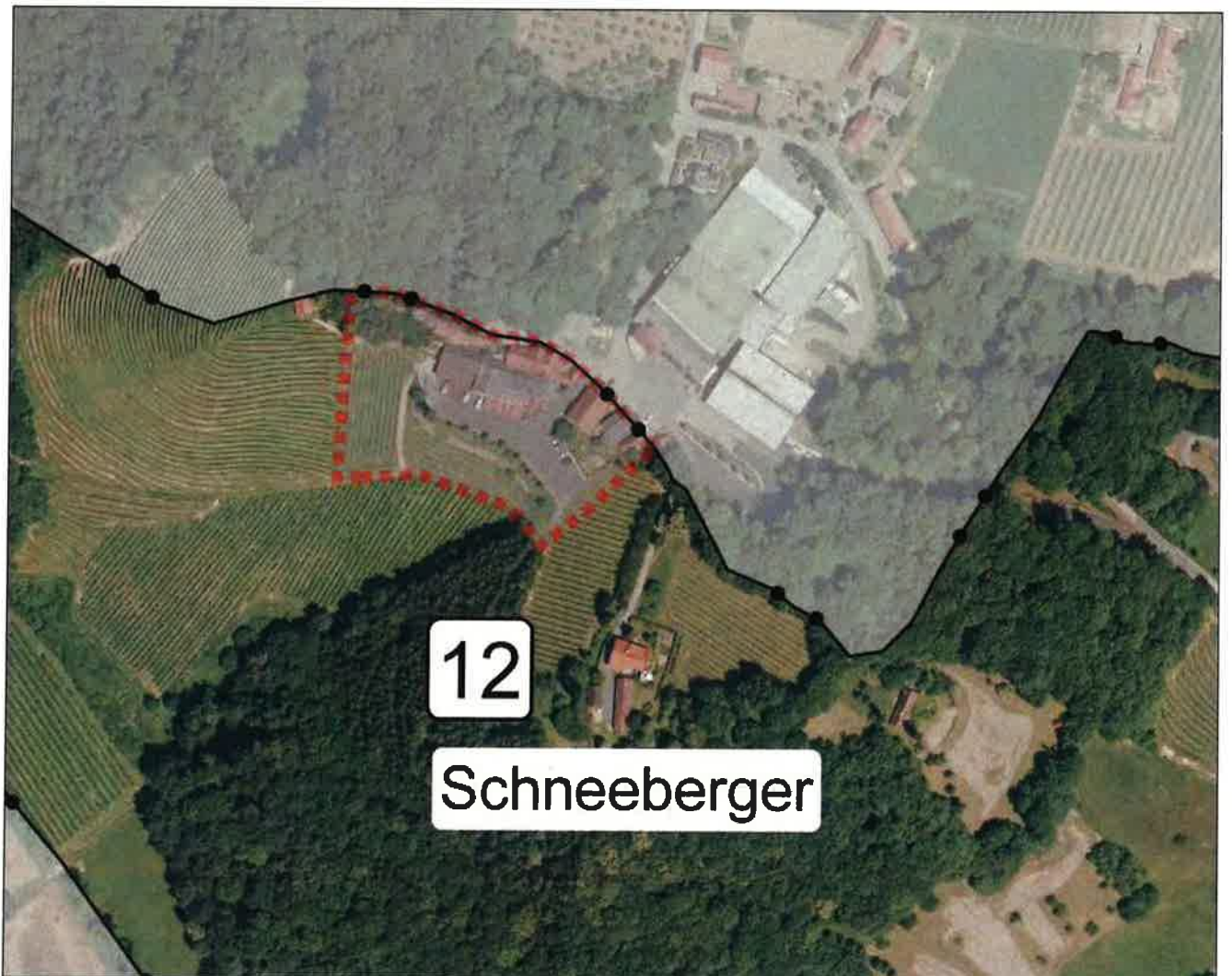
Schneeberger

<i>Topographie:</i>	Hanglage, Kammlage
<i>Nutzungsstruktur:</i>	Einbaubetrieb mit Buschenschank
<i>Bebauungsstruktur</i>	Buschenschank (landschaftstypisch) tw. industrielle Gebäude
<i>Dachformen:</i>	Buschenschank: Satteldach Betriebsgebäude: Flachdach
<i>Nutzungskonflikte:</i>	--

Im Bereich des Weinbaubetriebes „Schneeberger“ wurden in den letzten Jahren große Investitionen getätigt. Die großen Abfüll- und Lagertanks befinden sich auf Gemeindegebiet von Kitzreck, in Heimschuh ist der Buschenschankbetrieb untergebracht.

Weitere, mittel- bis langfristig angedachte touristische bzw. gewerbliche Nutzungen im Nahbereich des Bestandes werden auch von Seiten der Gemeinde befürwortet.

Industriell-gewerblich genutzte Gebäude sollten eher im Bereich des Bestandes (*Kitzreck*) situiert werden, Richtung Süden, im Bereich des Buschenschankbetriebes, sollten **klein strukturiereere bzw. mit dem Bestand verträgliche Bauformen forciert** werden.



Übersichtsdarstellung | OHNE Maßstab

A

Talboden

(außerhalb der baulichen Entwicklung lt. ÖEK 4.0)

<i>Topographie:</i>	Talboden, eben
<i>Nutzungsstruktur:</i>	landwirtschaftliche Nutzung (landw. Vorrangzone)
<i>Bebauungsstruktur</i>	--
<i>Dachformen:</i>	--
<i>Nutzungskonflikte:</i>	--

Der Talbodenbereich (*außerhalb der Siedlungsbereiche lt. ÖEK*) der Gemeinde Heimschuh wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

Mit Ausnahme einzelner Bebauungen (*z.B. großer Landwirt mit Viehzucht*) besteht keine nennenswerte Bebauung.

Hügellagen

(außerhalb der baulichen Entwicklung lt. ÖEK 4.0)

B

<i>Topographie:</i>	Hanglagen
<i>Nutzungsstruktur:</i>	land- und forstwirtschaftliche Nutzung
<i>Bebauungsstruktur</i>	kleinstrukturierte Einzelbauten
<i>Dachformen:</i>	
<i>Nutzungskonflikte:</i>	--

Die Hügellagen (*außerhalb der Siedlungsbereiche lt. ÖEK*) sind vorwiegend von Waldflächen geprägt. Mit Ausnahme einzelner Weinbaubetriebe ist der Weinanbau im Gemeindegebiet von Heimschuh nicht sehr verbreitet.

In den Lichtungsbereichen haben sich im Laufe der Zeit einzelne kleine Siedlungssplitter entwickelt, welche vorwiegend der Wohnnutzung dienen.

Diese verstreuten Ansiedlungsbereiche bestehen vorwiegend aus kleinstrukturierten Einzelbebauungen.

Es ist daher in jedem Fall anzustreben, ev. neue Bebauungen ausschließlich im Bereich von bereits vorhandenen Strukturen zu errichten und damit auch noch vorhandene, unbebaute Lagen frei zu halten.



zu § 5(2) – Spezielle Vorgaben für Bereiche außerhalb Siedlungsbereich (Talboden + Hügellagen)

Da das gesamte Gebiet (mit Ausnahme des Talbodens) vor allem aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit zum Naturpark erhoben wurde, ist es ein vorrangiges Ziel dieses Leitbildes die grundlegenden Gestaltungselemente dieser ausgezeichneten Landschaft zu erhalten.

Die Topografie des Naturparkareals (Hügelketten) stellt ein wesentliches Merkmal der Region dar und muss daher in jedem Fall, als zum Teil noch ungestörtes Landschaftselement (Hügelsilhouette), erhalten werden.

Auszug aus dem Naturschutzgesetz 1976 idgF. (LGBl. Nr. 85/2011) [NschG]:

§2 Schutz der Natur und Landschaft

- (1) Bei allen Vorhaben, durch die nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist zur Vermeidung von die Natur schädigenden, das Landschaftsbild verunstaltenden oder den Naturgenuss störenden Änderungen [...]
- b) auf die Erhaltung und Gestaltung der Landschaft in ihrer Eigenart (Landschaftscharakter) sowie in ihrer Erholungswirkung (Wohlfahrtsfunktion) Bedacht zu nehmen.

Des Weiteren wird das Landschaftsbild unter anderem von zusammenhängenden Kulturlandflächen, wie z.B. Ackerflächen, Weingärten, Streuobstwiesen oder Waldflächen geprägt. Es gilt daher diese landschaftsprägenden Kulturlandflächen nicht durch unüberlegte Bauten, etc. zu zerstückeln.

„Das Besondere der jeweiligen Landschaft darf durch das Neue nicht zerstört werden“¹¹

Da das Naturparkgebiet vorwiegend durch Haufenhofstrukturen gekennzeichnet ist (war) und das Landschaftsbild durch isoliert stehende Baukörper zerstückelt, bzw. beeinträchtigt wird, müssen solche Fehlentwicklungen in jedem Fall vermieden werden.

Neue Strukturen sollten daher, im Sinne einer Hofbildung, ausschließlich im Nahbereich von bereits bestehenden Bebauungen errichtet werden. Dadurch ordnen sich neue Bauwerke in bestehende Strukturen ein und allein stehende Baukörper werden vermieden.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Standortauswahl bei Neugründungen von landwirtschaftlichen Hofstellen, sowie die Situierung von „betriebszugehörigen Einfamilienwohnhäusern“ (siehe auch StROG §25(4) Pkt.3)

Auszug aus dem Raumordnungsgesetz 2010 idgF. (LGBl. Nr. 140/2014) [StROG]:

§ 33 Freiland

- (4) Im Rahmen der land und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung [...]
3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück [...]

Da sichtbare Einfriedungen wie z.B. dichte Hecken, blickdichte Holzzäune, Mauern, etc. vor allem in relativ dünn besiedelten Gebieten bzw. „unbebauten“ Bereichen (→ „Freiland“ gemäß FLÄWI) die „Kulturlandschaft“ massiv zerschneiden, wurden diese Abgrenzungsmaßnahmen (meist entlang von Grst.-Grenzen) verboten.

¹¹ DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“: 2005

zu § 6 – Erfüllung der Vorgaben

Unter §6 der Verordnung wurde festgelegt, dass die Vorgaben in der Verordnung zum „Räumlichen Leitbild“ das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung bilden, die getroffenen Festlegungen stellen die räumlichen Zielsetzungen nach derzeitigem Wissensstand dar.

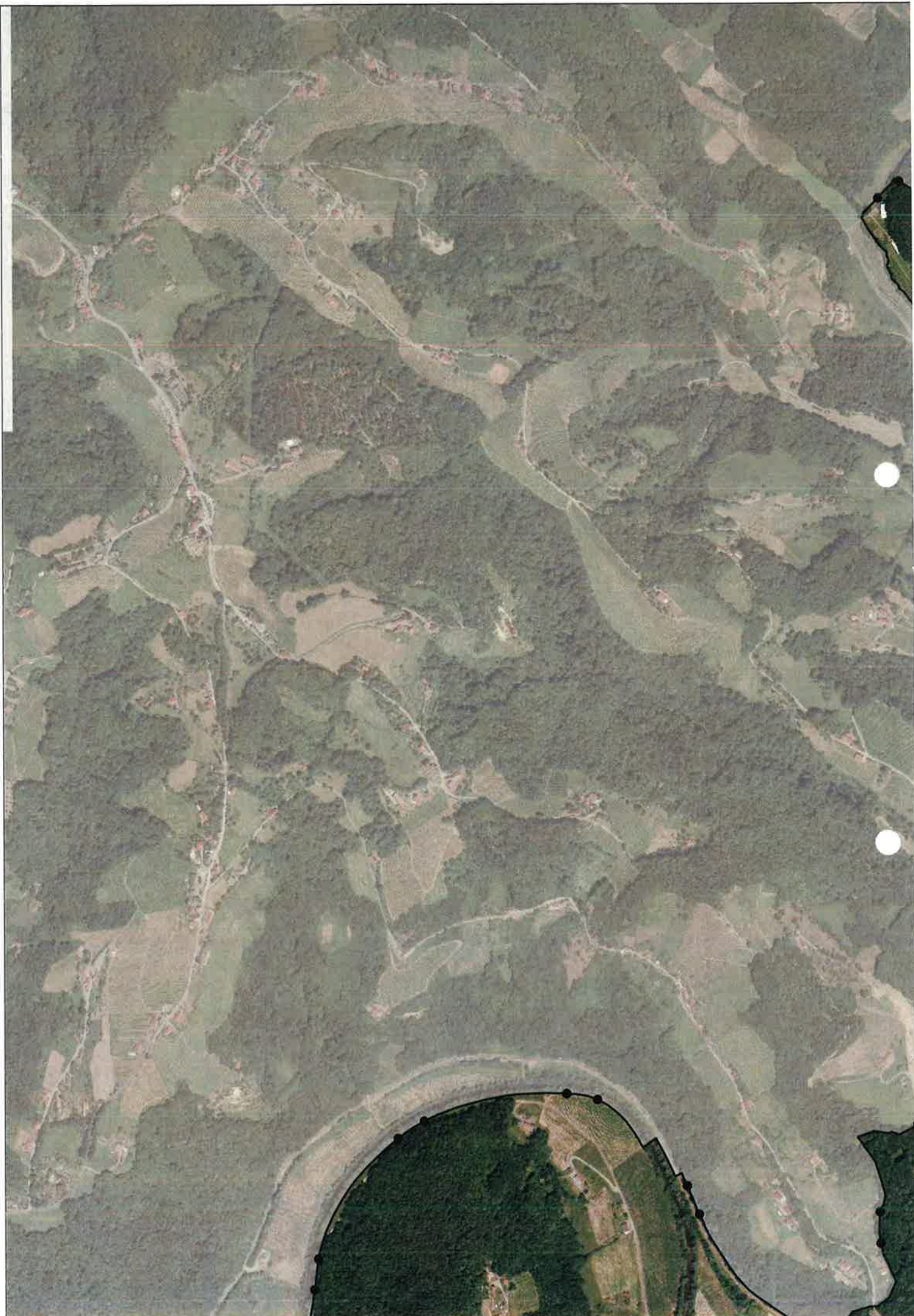
In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Leitbildes, ergänzende Einschränkungen oder Vorgaben durch den Gestaltungsbeirat erforderlich bzw. möglich sind.

Es könnte aber auch der Fall eintreten, dass ein – derzeit nicht absehbarer – Lösungsvorschlag, welcher in Teilbereichen den Festlegungen des Leitbildes widerspricht, zu einem zumindest gleichen oder besseren Ergebnis in seiner Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild führt.

Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein, das Vorliegen einer positiven Stellungnahme durch den Gestaltungsbeirat (*siehe §6(1)*) stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar. Die getroffenen Ausnahmeregelungen können natürlich auch auf Sonderbauten (*Aussichtswarte, Kapelle...*), welche nicht im Rahmen des Leitbildes Platz finden, angewendet werden.

Der Gestaltungsbeirat stellt ein von der Gemeinde eingesetztes Gremium zur Beurteilung der Bauqualität dar. Eine Auflösung dieses Gremiums – auf Grund noch nicht vorhersehbarer Entwicklungen - soll aber keinen Einfluss auf die Wirkung des räumlichen Leitbildes nach sich ziehen. Aus diesem Grund wurden die Zielsetzung definiert, dass für diesen Fall die Fachbeurteilung durch den örtlichen Bausachverständigen anstelle des Gestaltungsbeirates zu erfolgen hat.

PLANBEILAGEN



Beilagen

- **Verkehrsplanerische Grundsätze | Stmk. Landesregierung A16**
- **Wasserwirtschaftliche Planungsinteressen bezüglich Niederschlagswässer | Stmk. Landesregierung A16**

