

A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempfergasse 7  
gesehen am:

21. Jan. 2025

DI Anela Duranovic, BSc

**GEMEINDE WEINITZEN**



© Gemeinde Weinitzen

**Wortlaut zum  
Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0  
Erläuterungsbericht  
Räumliches Leitbild  
Sachbereichskonzept - Energie  
und Strategischer Umweltprüfung  
Stand: Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2024**



**§§ 21 und 22 in Verbindung mit § 24 StROG 2010, LGBl. Nr. 45/2022**

Verfasser:



**zt:**

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

Entwicklungsziele

Entwicklungsziele sind die bestehenden Lärmimmissionsgrenzwerte B 72 und der Landesstraßen L 319, L 329 und L 387 im Geltungsbereich.

Die Siedlungsentwicklung hat unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsmittelschermung, insbesondere der Einzugsbereiche der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zu erfolgen.

- c) Die Siedlungsgebiete entlang der Landesstraße B 72 und der Landesstraßen L 319 und L 387 werden aufgrund der überschrittenen Lärmgrenzwerte gemäß ÖNORM S 5021 als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt.
- d) Nach Bedarf sowie Zweckmäßigkeit können baubehördliche Maßnahmen im Zuge baurechtlicher Bewilligungen für Bauobjekte hinsichtlich des aktiven und passiven Lärmschutzes vorgeschrieben werden, zum Beispiel in der Form von:
  - entsprechender Grundrissausbildung von Wohnbereichen (Selbstabschirmung)
  - entsprechenden Nutzungsverteilungen (Nebengebäude / Garagen etc., lärmseitig).

## § 6 Räumliches Leitbild

### 6.1 Geltungsbereich

- a) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes ist in den Planwerken 1 bis 20 zum Verordnungswortlaut näher festgelegt.
- b) Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fortzuführen.

### 6.2 Allgemeine Festlegungen

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

#### 6.2.1 Gebäudeproportionen / Zubauten

- a) Eingeschossige Zubauten müssen unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.
- b) Die in den Planwerken zum Räumlichen Leitbild festgelegten Gebäudeproportionen sind einzuhalten. Bei traditionellen Gebäudeensembles bzw. Gebäudeformen sog. „T“- und „L“-Bauten können bei Zu- und Umbauten von diesen Bestimmungen Ausnahmen gemacht werden. Zur Beurteilung ob das Bauvorhaben dem Ort- und Landschaftsbild entspricht ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet des Orts- und Landschaftsbildes einzuholen. Das Gutachten hat zu prüfen ob durch die Baumaßnahmen der traditionelle Gebäudeensemble (bauliche Zusammenwirkung der Haupt- und Nebengebäude) erhalten bleibt.
- c) Die Hauptgebäude sind hangparallel zu errichten (Hauptfirstrichtung des Gebäudes). In begründeten Fällen gelten Ausnahmen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet des Orts- und Landschaftsbildes einzuholen.

### 6.2.2 Höhenentwicklung der Gebäude

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

### 6.2.3 Geländeänderungen

- a) Geländeänderungen durch Abgrabungen und Anschüttungen zur Einebnung von Bauplätzen sind mit 1,5 m begrenzt.
- b) Bei begründeten Fällen (Bauplätze mit einer Geländeneigung ab 30° welche sich über mehr als 2/3 der Grundstücklänge in der Falllinie erstreckt) sind Ausnahmen zulässig. Das Bauvorhaben muss in seiner gestalterischen Bedeutung dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Zur Beurteilung ob das Bauvorhaben dem Orts- und Landschaftsbild entspricht ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet des Orts- und Landschaftsbildes einzuholen. Dieses Gutachten hat zu prüfen, ob die siedlungstypische Gebäudehöhe nicht wesentlich überschritten wird. Das Vorhaben ist abzutreten / zu terrassieren und die Terrassen sind mit heimischen Büschen zu bepflanzen.
- c) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und diese Bauwerke sind mit winterharten, immergrünen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- d) Steinschichtungen sind nicht zulässig.

### 6.2.4 Einfriedungen und Freiräume

- a) *Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten.*
- b) *Zur Abschirmung gegenüber Nachbargrundstücken sind heimische, standortgerechte Strauch- und Laubgehölze lt. der im Anhang 3 angeführten Gehölze zu verwenden. Durchgehende Hecken (Fichten Tjünen) sind nicht zulässig.*
- c) *Durchgehend gemauerte Sockelwerke sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Dabei ist durch Unterbrechungen im Sockelwerk die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Hinweis: a) bis c) sind nicht Gegenstand des Räumlichen Leitbildes.*
- d) Zusammenhängende Grünbereiche sind zu erhalten und von weiteren Baulandausweisungen freizuhalten.
- e) Bei der Errichtung von Kfz-Abstellflächen ist pro 5 Stellplätzen mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (Siehe dazu den Anhang 3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- f) Die Höhe der Werbeeinrichtungen wird mit 6,5 m begrenzt.

### 6.2.5 Dachgestaltung<sup>3</sup>

- a) Es sind ausschließlich Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer (Walmdach, Zeltdach, Mansardendach, Kuppelwalmdach) als Dachform zulässig. Ausgenommen davon ist der Siedlungsbereich Neusitz sowie Bauvorhaben (Neu-, Zu- sowie Umbauten), die kommunalen und gewerblichen Zwecken dienen.
- b) Bei sämtlichen Dächern der Hauptgebäude ist jene Farbgebung zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung vorhanden ist (Beurteilungsradius 100 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes).

<sup>3</sup> Abgesetzte Überdachungen bis zu max. 40m<sup>2</sup> sind von den Vorgaben zur Dachgestaltung ausgenommen.

- c) Glasierte Ziegel sind auszuschließen. Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer (Walmdach, Zeltdach, Mansardendach, Kruppelwalmdach) sind mit unglasiertem Dachdeckungsmaterial einzudecken.
- d) Die Dachneigung der Hauptgebäude hat mindestens 15 Grad zu betragen.
- e) Flachdächer sind verpflichtend zu begrünen.
- f) Für Nebengebäude gelten hinsichtlich der Dachgestaltung keine Einschränkungen.
- g) Untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude können auch als Flachdach ausgestaltet werden, diese Teile sind jedenfalls zu begrünen.
- h) Dachflächen von Bauwerken wie etwa Garage, Flugdächer ab einer Dachfläche von 40 m<sup>2</sup> sind fachgerecht zu begrünen.
- i) Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei Flachdächern dürfen die Aufständungen die Attikakante nicht überragen.

#### 6.2.6 Fassaden

- a) Als Fassaden sind keine reflektierenden Oberflächen (durchgehende Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen) und Farben mit hohem Sättigungsgrad (keine Signalfarben) zu verwenden.
- b) Die Vorgaben zur Fassadengestaltung gelten für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen.

#### 6.2.7 Infrastruktur / Innere Erschließung

- a) *Pro Wohneinheit sind 2PKW-Abstellplätze zu errichten. Die Anzahl der Besucherabstellplätze sind im Bauverfahren abzuklären.*  
*Erläuternde Hinweis: a) ist nicht Gegenstand des Räumlichen Leitbildes*
- b) Die Breite der Verkehrsfläche, innere Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 5,0 m aufzuweisen (Fahrbahn, Bankett). Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- c) Hauszugänge sowie PKW-Abstellflächen sind offenporig (Grünfügen, Pflastersteine Schotterrasen) zu gestalten.

#### 6.3 Spezifische Festlegungen

- a) Die spezifischen Festlegungen, wie dargelegt in den Plänen 1 bis 20, treffen nur auf die Bauvorhaben der einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche zu.
- b) Die festgelegten maximalen Kubaturen für Hauptgebäude gelten nicht für Bauten, die ausschließlich kommunalen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

#### § 6a Sachprogramm – Energie (SKE)

##### Präambel - Allgemeine Zielsetzungen

In Anlehnung an die Klimaschutzziele des Bundes ist die Verbrennung fossiler Energieträger einzustellen. Die Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten.

Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung. Dabei soll der Hauptfokus auf eine sparsame sowie effiziente Nutzung von erneuerbaren Energien liegen.

Ableitend von der Bestandsanalyse werden folgende Ziele der räumlichen Entwicklung definiert:



**6a 1 Festlegungen bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

- a) Festlegungen mit Bedacht auf energie- und klimaverträgliche räumliche Strukturen, ...d. h. zugunsten kompakter, funktionsgemischter Siedlungsstrukturen durch:
- Umsetzung der Zielsetzungen zur Nutzungsmischung (beispielsweise durch Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten).
  - Sicherung von Standorten für klimaneutrale Heiz- bzw. Heizkraftwerke basierend auf einer detaillierten Standortprüfung.
  - Steuerung der Dichte der Siedlungsstrukturen (Festlegung von mindest- und höchstzulässigen Bebauungsdichten) unter besonderer Berücksichtigung der Wärmenetz-Vorranggebiete und Wärmenetz -Eignungsgebiete und energiesparende Mobilität.
  - Gestaltung der Bebauungs- und Erschließungsstruktur (Bebauungsweise, Gebäudehöhe, Exposition von Bauten und Dächern, Grundstücksgrößen, Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Durchlässigkeit räumlicher Strukturen für den Fuß- und Radverkehr etc.).

**6a 2 Siedlungsraum**

- a) Durch eine angemessene Situierung und Gestaltung der Bebauung, mit besonderer Berücksichtigung der ortsgebunden nutzbaren Wärmequellen, muss künftig insbesondere die gebäudeintegrierte, aktive und passive Solarenergienutzung, sowie die Ausschöpfung von lokal verfügbaren erneuerbaren Energiequellen unterstützt werden.
- b) Zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude ist die thermische Sanierung, im Besonderen von Gebäuden die vor 1980 errichtet wurden, im eigenen Wirkungskreis vorantreiben.

**6a 3 Wärmeversorgung**

- a) Der Ausbau des Gasnetzes für die Raumwärmeversorgung mit fossilem Gas ist nicht weiter voranzutreiben.

**6a 4 Mobilität**

- a) Die bestehenden und künftigen Siedlungsstrukturen sind so zu gestalten, dass sie optimale Rahmenbedingungen für eine energiesparende Mobilität bieten. Es ist
- die künftige Bautätigkeit mit angemessener Dichte und Funktionsmischung auf die ausgewiesenen Eignungszonen für energiesparende Mobilität gelenkt werden,
  - die künftige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an den Fuß- und Radverkehr erfolgen,
  - das bestehende Fuß- und Radwegenetz attraktiver und ausgebaut werden,
  - durch ein entsprechendes Car-Sharing Angebot die Notwendigkeit für die Anschaffung eines Zweitautos reduziert werden,
- b) Mikro-ÖV-Systeme als Zubringer für den Öffentlichen Verkehr müssen dort wo linienhafter Öffentlicher Verkehr nicht mehr finanzierbar ist, errichtet bzw. ausgeweitet werden.



### § 7 Rechtskraft

Nach Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0 der Gemeinde Weinitzen durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.0 und die zwischenzeitlichen Änderungen der Gemeinde Weinitzen außer Kraft.

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister  
(Josef Neuhold)

Diese Urkunde – **Wortlaut zum Örtlichen Entwicklungskonzept** - wurde am **Planverfasser.**  
GZ: 05/24-04.04.2024 unter der ausgestellt.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempfergasse 7  
gesehen am:  
21. Jan. 2025  
DI Anela Duranovic, BSc

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides  
GZ: ABT 13-106-170/2022-188  
Graz, am 03.02.2025  
Beglaubigt richtig  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Abteilungsleiter  
i.V.: Mag. Emilia Moshammer eh.