



Luftkurort

# Gemeindeamt Altaussee

A-8992- Altaussee - Postfach 7  
Telefon 03622/71600 - Fax 03622/71600-10



## Räumliches Leitbild

### *Präambel/Ausgangslage:*

*Das „Räumliche Leitbild“ als integraler Bestandteil des 5. Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Altaussee dient als generelle Rahmensetzung zur Erhaltung und planmäßigen, ebenso systematischen Weiterentwicklung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im gesamten Gemeindegebiet.*

### **(1) Aufgaben und Ziele:**

1. Aufgaben des Räumlichen Leitbildes sind die Bewahrung des vorhandenen Baubestandes sowie die vorausschauende Planung und Gestaltung bebaubarer Bereiche in der Gemeinde Altaussee unter Berücksichtigung der bestehenden Funktions- und Strukturverhältnisse.
2. Ziele sind:
  - a) Die Erhaltung des historisch bedeutsamen Baubestandes und des Siedlungscharakters des jeweiligen Ortes bzw. Siedlungsgebietes.
  - b) Verbesserung des Ortsbildes durch Regelung wesentlicher Elemente beim Neu-, Zu- oder Umbau von baulichen Anlagen.
  - c) Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes, der Hygiene, des Brandschutzes und der Verkehrssicherheit.
  - d) Der Wahrung individueller Gestaltungsfreiheit im Rahmen des Räumlichen Leitbildes.

### **(2) Geltungsbereich:**

1. Die gegenständlichen Festlegungen haben sich an den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Altaussee zu orientieren. Die gestalterischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes gelten für alle Baugebiete und Sondernutzungen im Freiland gem. jeweils geltenden Flächenwidmungsplan.
2. Vom Räumlichen Leitbild ausgenommen sind die im Flächenwidmungsplan festgelegten Industrie- und Gewerbegebiete.
3. Weiters ausgenommen sind Bauten welche für die land-, und/oder fortwirtschaftliche Nutzung benötigt werden.

**(3) Bebauungsweisen, Baukörperproportionen:**

1. Die Bebauungsweise, das ist die Verteilung der Baumassen auf den Bauplätzen (offene Bebauung, gekuppelte Bauweise und dgl.). Diese hat sich nach den örtlichen Verhältnissen und dem traditionell vorherrschenden Orts- und Landschaftsbild zu richten.
2. Der Bebauungsgrad (Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche). Auf eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichenden Freiflächen ist entsprechend Bedacht zu nehmen.
3. Grundstückseinfahrten an stark belasteten Verkehrsflächen sollen vermieden bzw. nur unter dem vorrangigen Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit bewilligt werden. (entsprechender Abstand zu Verkehrsflächen).
  
4. Baukörper:
  - a) Die Baukörper sind in Proportion, Situierung und äußerer Gestaltung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bzw. dem vorherrschenden Gebietscharakter entsprechend auszubilden.
  - b) Grenzbebauungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
  - c) Hauptbaukörper sind dem jeweils bestehenden Gelände anzupassen. (Vermeidung einer Turmwirkung)
  - d) Hauptbaukörper sind entsprechend zu gliedern.
  - e) Es dürfen maximal zwei Geschosse (EG und OG) errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Veranden, die dreigeschossig ausgebildet werden dürfen.
  - f) Die zusätzliche Ausbildung weiterer Geschosse ist im Zuge eines Individualverfahrens durch den von der Gemeinde Altaussee beauftragten Bausachverständigen und/oder bestellten Ortsbildsachverständigen gesondert zu prüfen (z.B. in den Kerngebieten des Ortszentrums).
  - g) Nebengebäude, wie Garagen, Abstellräume, Gerätehütten u.ä. müssen in der äußeren Gestaltung eine Einheit mit dem Hauptbaukörper bilden.

**(4) Fassadengestaltung:**

1. Die Fassadengestaltung muss eine harmonische Gesamtansicht ergeben. Dies gilt insbesondere für die Größe und Verteilung von Öffnungen, die Oberflächenbeschaffenheit und Farbgebung.
2. Grundsätzlich ist im OG/DG eine senkrechte Holzverschalung anzustreben. Farbgebung natur. Bei Anstrichen der Holzverschalung ist ein Muster der Farbgebung vorzulegen.
3. Bei Putzfassaden sind nur blasser Farben zulässig. Vor den Putzarbeiten ist ein Muster mit Struktur und Farbgebung dem Bauamt vorzulegen.
4. Bei Anstrichen der Putzfassade ist ein Muster der Farbgebung dem Bauamt der Gemeinde Altaussee vorzulegen.
5. Verglasungen (Fenster, Balkontüren, Fixverglasungen, u.ä.): Ab einer Fenstergröße von 1,0 m<sup>2</sup> sind entsprechende Teilungen (Sprossen) einzuplanen bzw. auszuführen. Die

Farbgebung des Rahmens hat in Absprache mit dem Bauamt zu erfolgen. Die Größe der Fenster/Balkontüren darf im Vergleich zur Außenmauer nicht dominieren und muss untergeordnet sein.

**(5) Dachgestaltung:**

1. Die Dächer sind generell als Steildächer (Sattel- oder Krüppelwalmdach) auszuführen.
2. Die Dachneigung wird mit mindestens 30° und höchstens 45° festgelegt.
3. Ein ortsüblicher Dachvorsprung ist unerlässlich.
4. Pultdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen, wie Vordächer, kleineren Anbauten, überdachten Autoabstellplätzen u.ä. zulässig. Die Dachneigung hat mind. 4° zu betragen.
5. Flachdächer sind nicht zulässig.
6. Die Firstrichtung muss dem jeweiligen Bestand des Ortsteiles angepasst sein, wobei jedoch ein monotones Orts- und Straßenbild in den offen verbauten Gebieten vermieden werden soll. In geschlossenen Ortsbereichen ist die Firstrichtung mit den Nachbargebäuden in Einklang zu bringen.
7. Bei Gebäuden am Hang sind die Hauptfirstrichtungen parallel zum Hang anzuordnen, Quergiebel sind zulässig. In begründeten Fällen kann bei Hangbebauungen die Hauptfirstrichtung auch talseitig ausgelegt werden, dazu ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsplaners erforderlich.
8. Beim Ausbau des Dachgeschosses hat die Belichtung durch Dachgaupen die sich in ihren Proportionen den Fensteröffnungen und dem Dach anzupassen haben, zu erfolgen.
9. Die Länge der Dachgaupe(n) darf/dürfen zur darunterliegenden Gebäudefront nicht mehr als 50 % betragen. Der Ausbildung von stehenden Einzelgaupen ist der Vorzug zu geben.
10. Als Dachdeckungsmaterial sind zugelassen:
  - Holzschindeln, Holzbretter;
  - Keramisches Deckungsmaterial in herkömmlicher Deckungsart;
  - Ebenflächiges Deckungsmaterial in dunkelgrauer, dunkelbrauner Färbung;
  - Betonziegel in brauner oder dunkelgrauer Farbgebung;
  - Blechdeckung (beschichtetes Stahl- oder Alublech oder Kupferblech)
11. Farbgebung: dunkelbraun oder dunkelgrau
12. Die Errichtung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. Parabolspiegeln ist nur unter Berücksichtigung des Ortsbildes zulässig. Es darf max. 1/3 der Dachfläche durch Kollektoren bedeckt sein.
13. Glasdächer sind nicht zulässig.

**(6) Einfriedungen, Freiflächen:**

1. Einfriedungen müssen in Art und Ausmaß der herkömmlichen Materialien bzw. Dimensionen ausgeführt werden (gemäß Diplomarbeit „Bepflanzung ländlicher Siedlungsgemeinschaften am Beispiel von Altaussee“ der HBLFA Raumberg-Gumpenstein). Sie sind in Form von Hecken (lebende Zäune) aus einheimischen Strauch- und Baumarten (z.B.

- Hainbuchen, Erlen, Haselnuss, Fichten, u.a.) oder in Form einfacher Holzplatten auf Rund- oder Kantholzsäulen auszuführen.
2. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind grundsätzlich in transparenter Form zu errichten. Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 1,5 Meter nicht überschreiten.
  3. Einfriedungsmauern sind grundsätzlich nicht zulässig.
  4. Lebende Zäune (Bepflanzungen) gegenüber öffentlichen Flächen sind in einem lichten Raum von mindestens 1,0 m vom Asphalttrand (zum Zwecke der Durchführbarkeit der allseitigen Pflege und zur Sicherstellung des Winterdienstes) zu errichten und dürfen eine maximale Wuchshöhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.
  5. Freiflächen: Bepflanzungen müssen mit einheimischen Bäumen und Gewächsen durchgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Bodenversiegelung so gering als möglich gehalten wird.
  6. Gemäß Diplomarbeit „Bepflanzung ländlicher Siedlungsgemeinschaften am Beispiel von Altaussee“ der HBLFA Raumberg-Gumpenstein werden folgende ortsübliche und heimische Gehölzmischungen empfohlen:
    - Rotbuche
    - Hainbuche
    - Gewöhnliche Hasel
    - Gewöhnliche Schneebeere
    - Ahorn (Berg-, Spitz-, Feldahorn)
    - Gewöhnliche Esche
    - Gewöhnlicher Flieder
    - Forsythie
    - Wilder Hopfen
    - Weißdorn (Ein-, Zweigriffeliger)

Erläuterung/Begründung zu (2) Geltungsbereich:

Bauten in Industrie- und Gewerbegebieten sind in den seit 1999 geltenden Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Altaussee ausgenommen. Da es sich bei den erforderlichen Gebäuden in Industrie- und Gewerbegebieten um Zweckbauten handelt und diese sich, jeweils abhängig vom Betrieb und dessen Nutzung architektonisch und funktionell oft gravierend unterscheiden, werden in der Verordnung zum Räumlichen Leitbild Bauten für Industrie- und Gewerbegebiete weiterhin ausgenommen und dafür keine gemeindeweiten einheitlichen Vorgaben getroffen, da für großflächige, unbebaute Gewerbegrundstücke ohnehin zwingend Bebauungspläne zu erlassen sind (vgl. Baulandzonierung gem. geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00).

Gemäß § 43 (4) Stmk Baugesetz 1995 und entsprechend den im Wortlaut festgelegten Zielsetzungen zur „Sicherstellung/Beibehaltung des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ bzw. der „Schaffung der notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben durch Festlegung von Entwicklungspotenzialen unter Berücksichtigung der Erschließung sowie Erreichbarkeit und zur Berücksichtigung des Siedlungsbestandes“ (§ 4 (1) Z.3 „Wirtschaft“ des Wortlautes auf Seite 17) sind im Flächenwidmungsplan bzw. in zu erstellenden Bebauungsplänen oder den nachfolgenden Individualverfahren (Bauverfahren, gewerberechtliche Verfahren) entsprechende Festlegungen zu treffen, dass sich betriebserforderliche Gebäude in Industrie- und Gewerbegebieten in das jeweilige Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch Einfügung in den Umgebungsraum hinsichtlich Erscheinungsbild, Funktionalität, udgl. bestmöglich eingliedern.

Im Flächenwidmungsplan ist dies durch Festlegung von gebietstypischen, zulässigen Bebauungsdichterahmen und/oder der zulässigen höchsten Stelle der Bauwerke gemäß den Vorgaben des Stmk ROG 2010 in Ergänzung sicherzustellen.

In den noch zu erstellenden Bebauungsplänen sind Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Gestaltung (Dachform, Geschoßigkeit, Fassadengestaltung....) und Bauweisen (offen/gekuppelt, Proportionen, Kubaturen,.....) der Gebäude zu treffen, um damit die Eingliederung in das jeweilige Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicherstellen zu können.

Da auch die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen Zweckbauten darstellen, sind diese in den geltenden Bebauungsrichtlinien aus dem Jahr 1999 ebenfalls ausgenommen.

Gemäß den Begriffsbestimmungen des § 2 (1) Z. 22 Stmk ROG 2010 umfasst die land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung die planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen land- und/oder forstwirtschaftlichen der Urproduktion dienenden Betriebes rechtfertigt.

Demnach gilt die Ausnahmebestimmung der landwirtschaftlichen Nutzung nur für jene Gebäude, die der Erzielung von Einnahmen durch die land- und/oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit dienen (z.B. Stallgebäude, Wirtschaftsgebäude,...). Die Errichtung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses ist somit von dieser Ausnahmebestimmung nicht umfasst.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht ÖEK 5.0/Räumliches Leitbild