MARKTGEMEINDE SANKT NIKOLAI IM SAUSAL

Räumliches Leitbild

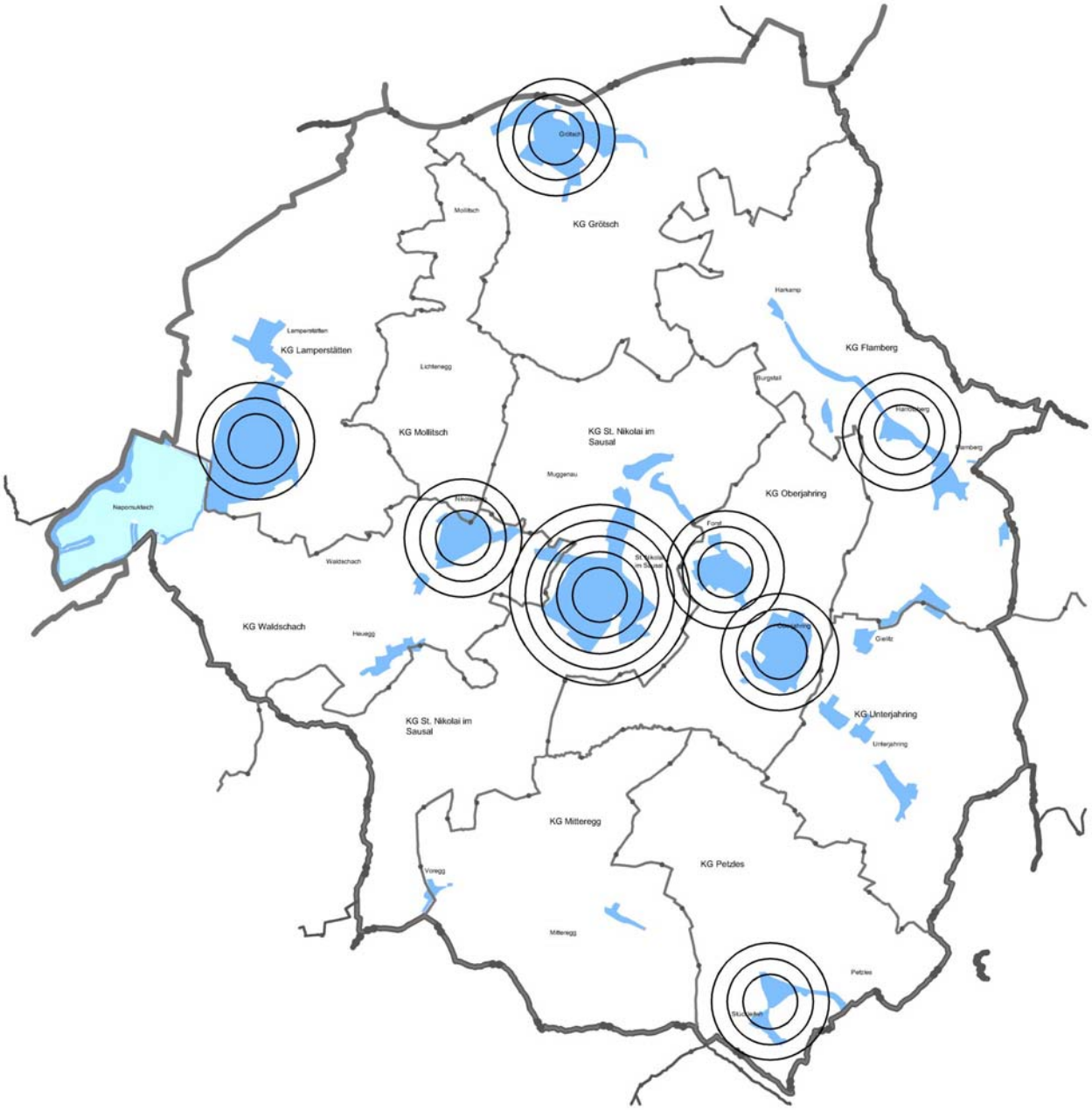
Gem. § 22 Abs. 7 STROG, LGBl. 2010/49 i.d.F. LGBl. 2011/111

1. Allgemeine Vorgaben
- 1.1. Infrastruktur
- 1.2. Erschließungssystem
- 1.3. Bebauungsweise
- 1.4. Gestaltung der Gebäude
- 1.5. Gelände- und Freiraumgestaltung
- 1.6. Situierung der Gebäude
  - 1.6.1. Höhenrückenlage
  - 1.6.2. Mulden- bzw. Tallage
  - 1.6.3. Hanglage
  - 1.6.4. Technische Einrichtungen, Werbeeinrichtungen etc.

2. Spezielle Vorgaben
- 2.1. Ortsbereich Grötsch
- 2.2. Ortsbereich Lamperstätten
- 2.3. Ortsbereich Flamberg
- 2.4. Ortsbereich St. Nikolai im Sausal
- 2.5. Ortsbereich Waldschach (Nikolaiberg)
- 2.6. Ortsbereich Oberjahring
- 2.7. Ortsbereich Unterjahring
- 2.8. Ortsbereich Mitteregg
- 2.9. Ortsbereich Petzles

Das „Räumliche Leitbild“ stellt die Grundlage für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung in der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal dar und gilt für das gesamte Marktgemeindegebiet, das heißt für Bauland, die Verkehrsflächen und für das Freiland inklusive Sondernutzungen. Das „Räumliche Leitbild“ ist auch Basis für die Erstellung von Bebauungsplänen.

Das „Räumliche Leitbild“ ersetzt aufgrund der geänderten Rechtslage die seit dem Jahre 1999 in der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal geltenden Bebauungsrichtlinien, ohne jedoch die seitdem geltenden Zielsetzungen des Marktgemeinderates zu ändern.



Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

Die Naturparkgemeinde liegt im Bezirk Leibnitz auf einer Seehöhe von 289m – 542m, hat eine Einwohnerzahl von ca. 2250 (Stand Januar 2011) und teilt sich in 10 Katastralgemeinden auf:

Flamberg,	Mollitsch
Grötsch,	Oberjahring
Greith,	Petzles
Lamperstätten,	Mitteregg
Sankt Nikolai im Sausal,	Unterjahring
Waldschach	

Infobox

Charakteristisch für die Marktgemeinde sind

- das Zentrum Sankt Nikolai im Sausal und die kompakten Weiler Grötsch, Oberjahring, Lamperstätten,
- die bandartige Kuppenbebauung wie z.B. in Flamberg und am Nikolaiberg bzw. in Mitteregg, Petzles.
- Die Streusiedlungsgebiete in den Tallagen wie Unterjahring, Lichtenegg
- Die Streusiedlungsgebiete im Hügelland, wie z.B. Mollitsch, Waldschach etc.

Die nachstehenden Leitbilder wurden aus der aktualisierten Bestandsaufnahme und aus den sich über Jahre bewährten Bebauungsrichtlinien der Marktgemeinde erarbeitet.

Ziele des „Räumlichen Leitbildes“ sind

- die Erleichterung der baubehördlichen Bewilligungsverfahren für Bauwerber.
- das Erhalten, der Schutz und das Revitalisieren der traditionellen Ortsbilder und Bauweisen der Marktgemeinde.
- richtungsweisende Rahmenvorgaben für künftige Zu-, Umbau- und Neubaumaßnahmen zu geben.
- Gleichbehandlung aller Bauwerber, unabhängig von ihrer Lage innerhalb und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
- ein Beitrag der Marktgemeinde zum Qualitätsprädikat „Naturpark“.
- der Schutz der Kulturlandschaft des Sausals.
- der Schutz der wirtschaftlichen Grundlage „Landschaftsbild“ für die Tourismusbetriebe.

1. ALLGEMEINE VORGABEN

Geltungsbereich: Bauland & Freiland der gesamten Marktgemeinde

1.1 INFRASTRUKTUR

1.1.1 Strom

Photovoltaikanlagen, Solaranlagen
Photovoltaikanlagen, Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig und erwünscht. Durch den Bau darf es jedoch zu keiner Blendwirkung kommen und sie dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen.
Freistehende Photovoltaikanlagen oder nachdrehende freistehende Photovoltaikanlagen über 100 m² bedürfen einer Prüfung durch die Baubehörde, dass sie das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde St. Nikolai i. S. zu erfolgen.

1.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet hat durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal zu erfolgen.

1.1.4 Oberflächenentwässerung

Für je 100 m² Dachfläche bzw. versiegelte Fläche ist ein Speichervolumen von 1.755 Liter lt. ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01 nachzuweisen.

1.1.5 Biomasse Heizsysteme

Um ökologisch nachhaltig zu heizen sind Biomasse Heizsysteme wie Pellets- oder Hackschnitzelheizungen, Holzvergase usw. zu installieren. Fossile Brennstoffe sind nicht erlaubt.

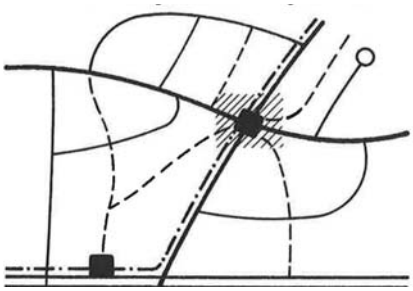
1.2 ERSCHLIESSUNGSSYSTEM

Eine wichtige Rolle im Verkehrskonzept spielt die L634, St. Nikolai Straße, die bei Muggenau von der B67, (Sulmtalstraße) abzweigt, und die Ortschaften Unterjahring, Oberjahring, St. Nikolai im Sausal, und Grötsch durchzieht, bevor sie in die L601 (Schröttenstraße) mündet.
Die L635 (Lamperstättenstraße) beginnt in Muggenau als Abzweigung der L634 (St. Nikolai Straße), durchzieht Lamperstätten und mündet schließlich bei Zehndorf in die L303 (Predingerstraße).

Infobox

1.2.1 Straßen (öffentliche und private)

St. Nikolai im Sausal wird von einem Mischsystem erschlossen.



1.2.1.1 Straßen – Breiten

Beim Bau neuer Verkehrswege ist auf das Verkehrsaufkommen, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, den Verkehrsteilnehmern und der Straßenkategorie Rücksicht zu nehmen:

Vorgabe für zukünftige Bebauung:

Erschließungswege für geringen KFZ- und Fußgängerverkehr:
3,5 – 4,5 m Fahrbahn exkl. Bankett
Eine Begegnung ist ohne Ausweichen möglich!
Erschließungswege in den Siedlungsschwerpunkten
4,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehweg
Eine Begegnung ist ohne Ausweichen möglich!
Wichtig z.B. (mit Ausnahme der Landesstraßen) in Lamperstätten, Grötsch, Oberjahring und Flamberg.
Erschließungsstraßen für stärkeren dörflichen Verkehr (St. Nikolai i. S.)
5,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehweg (ein- oder zweiseitig)
Bei geringem Anteil an LKW- und Landwirtschaftlichem Verkehr
Breite von LKWs: ca. 2,5 m. Eine Begegnung von 2 LKWs ist problemlos möglich!
Stichwege sind zu vermeiden und müssen jedenfalls an ihrem Ende einen Umkehrplatz aufweisen.
Die maximale Steigung von Straßen im Bauland wird mit 10% festgelegt.

Falls Straßensteigungen ≥ 10 % nicht zu vermeiden sind, ist eine Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung (Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Leiter: DI Andreas Tropper) einzuholen.

1.2.1.2 Fußgänger- und Radverkehrsflächen

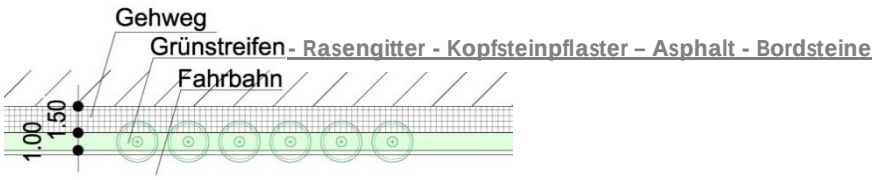
Ziel der Marktgemeinde ist der Ausbau ihres Fuß- und Radwegenetzes und dessen Vernetzung mit den überörtlichen Fuß- und Radwegenetzen.

Vorgabe für zukünftige Bebauung:

Um auf Nutzungsansprüche von Kindern und Menschen mit besonderen Bedürfnissen Rücksicht zu nehmen, sind Geh- und Radwegflächen vielseitig und interessant zu gestalten.
Für die Herstellung von Gehsteigen auf Gemeindestraßen sind die Grundsätze der Barrierefreiheit zu beachten!

Straßenbegleitende Gehwege
Sollen einen Witterungsschutz durch Bäume erhalten!

Beispiel:

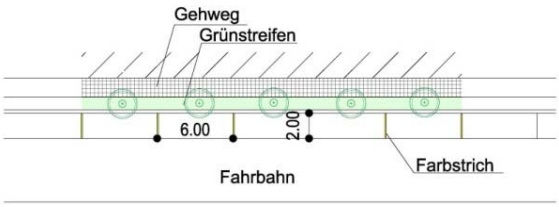


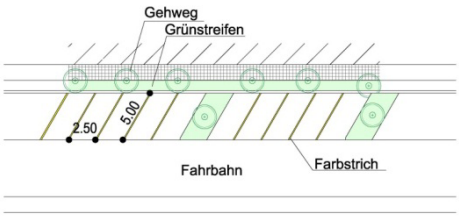
1.2.1.3 Abstellflächen

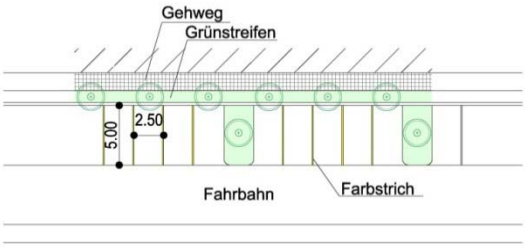
Vorgabe für zukünftige Bebauung:

Für alle Parksysteme gilt:
Eine Auflockerung der Parkflächen durch Begrünung ist nachzuweisen.
Besucherparkplätze müssen auf Eigengrund lokalisiert werden.
Im privaten Wohnbau sind mindestens 2 KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
KFZ-Abstellplätze müssen eine dem Baugesetz konforme Oberflächenentwässerung aufweisen.

Beispiele für die Anlage von KFZ-Abstellflächen z.B. bei Betrieben, Buschenschänken oder anderen öffentlich zugänglichen Einrichtungen:







1.3 BEBAUUNGSWEISE

Im Regelfall ist die Bebauungsweise in der Marktgemeinde St. Nikolai i. S.: **offen**.
Ausnahmen finden sich im Ortskern von St. Nikolai im Sausal. Beabsichtigt ist die gekuppelte Bebauungsweise im Uferbereich des Nepomukteiches.

offen

gekuppelt

Vorgabe für zukünftige Bebauung:

Die Bebauungsweise ist der traditionellen, offenen Bebauungsweise von St. Nikolai i. S. anzupassen.
Ausnahmen sind in den Siedlungsschwerpunkten auf Basis eines Bebauungsplanes zulässig.

Durch die Vorgaben soll eine einheitliche räumliche Wirkung erzielt werden.
Im Fall der Bebauung rund um die Seen von Lamperstätten sind die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten, damit bestehende Sichtbeziehungen erhalten und weitergeführt werden.

1.4 Gestaltung der Gebäude

Das nebenstehende Foto ist beispielgebend für das „Sausaler Haus". Die Pappel stand früher bei nahezu jedem Gehöft.

Das unten stehende Foto zeigt die Wechselwirkung Freiland / Bebauung und die für St .Nikolai i. S. so typische einheitliche Dachlandschaft, Gebäudehöhe und Farbgestaltung.

1.4.1 Grundrisstypen

Analyse der bestehenden Bebauung

Ein Blick von oben zeigt, dass in St. Nikolai i. S. die unterschiedlichsten Grundrisstypologien zu finden sind:

U-Formen und L-Formen sind – da sie eine gewisse Größe bedingen – eher bei Gebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung zu finden.

T-Formen (3 Giebel) und Kreuzformen (4 Giebel) sind typische Grundrisse für Wohngebäude der letzten 20 Jahre.

HC - Heigl Consulting ZT GmbH, Graz, 27.04.2012

Der häufigste Grundrisstyp ist jedoch das langgestreckte Rechteck.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Die Gebäude sollen sich aus rechteckigen Grundrissen zusammensetzen und klare Umrisse erkennen lassen.
Alle oben genannten Grundrisstypen sind bei Neubauten zulässig, müssen jedoch eine langgestreckte Rechteckform des Hauptbaukörpers erkennen lassen.
Zubauten haben die vorhandenen Gebäudeproportionen zu berücksichtigen.

Da die äußere Hülle sich in das bestehende Siedlungsgefüge eingliedern muss, ist bei der Gestaltung der Gebäude auf die umliegenden Gebäude sowie der traditionellen Bebauung von St. Nikolai i. S. Rücksicht zu nehmen.

1.4.2 Dachformen

Analyse der bestehenden Dachformen

Die im gesamten Marktgemeindegebiet vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit roter oder grauer Dacheindeckung.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

(mit Ausnahme der Festlegungen in „spezielle Vorgaben“, Kapitel 2)

Die zulässigen Dachformen sind:

- Satteldächer
- Pultdächer (nur Nebengebäude) Pultdächer müssen hangparallel ausgeführt werden.
- Flachdächer (nur Nebengebäude oder untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes). Flachdächer sollen dauerhaft begrünt ausgeführt werden.

Bei Neubauten ist auf die bestehenden Dachformen der umliegenden Bebauung Rücksicht zu nehmen. Um auch Nebengebäude besser in die umliegende Landschaft einzugliedern, sind Pultdächer ausschließlich hangparallel auszuführen.

1.4.3 Farben

1.4.3.1 Dacheindeckung

Analyse der bestehenden Dachformen

Die Draufsicht zeigt, dass in der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal bei der bestehenden Dacheindeckung die Farbe Rot in den Varianten Ziegelrot, Rotbraun, Rotgrau, vorherrscht. Vereinzelt findet man auch graue Dacheindeckungen.

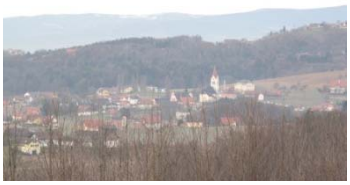
Vorgaben für zukünftige Bebauung

Das Dachdeckungsmaterial ist ausschließlich in den Farben
- Rostrot ,Rostbraun
- Rotgrau, Braungrau, Grau

zu wählen.
Das Eindecken mit glasierten, engobierten oder gefärbten Ziegeln sowie von Dachplatten in grünen, blaugrünen, blauen, violetten, rosa, etc. Farbtönen sind nicht erwünscht, bedürfen eine Stellungnahme der Baubezirksleitung.

Es soll sichergestellt werden, dass Dächer neuer Gebäude sich in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

1.4.3.2 Fassaden



Analyse der bestehenden Farben
Anhand der Beispielbilder ist ersichtlich, dass in der Marktgemeinde ein Großteil der Gebäudefassaden in Pastelltönen verputzt wurde. Vereinzelt sind aber auch sattere Farbtöne zu finden.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Die Fassade ist hinsichtlich Farbe, Materialwahl und Oberflächengestaltung der historisch gewachsenen Gebäudelandschaft der Marktgemeinde St. Nikolai i. S. anzupassen.
Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.
Grelle oder nicht erdgebundene Farben sind nicht zulässig.

Somit soll gewährleistet werden, dass kein zu grelles Farbkonzept – welches nicht in die Landschaft der Marktgemeinde St. Nikolai i. S. passt – entsteht.

1.4.4 Gebäudehöhen, Geschoßzahlen

Analyse der bestehenden Gebäudehöhen
In der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal sind die Gebäude traditionell 1,5 geschossig, in den letzten Jahren wurden vermehrt 2- geschossige Gebäude errichtet. Ausnahmen befinden sich im Ortskern von St. Nikolai, wo seit jeher im Zentrum und am Westrand größere und höhere Gebäude ortsüblich sind.

Abweichungen von der Traditionellen Gebäudehöhe finden sich im Einzelfall am Nikolaiberg und in Petzles. Diese stören das ansonsten homogene Erscheinungsbild der Hauslandschaft erheblich und sollen derartige Fehler in Zukunft hintangehalten werden.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Die Geschoßzahl wird im Marktgemeindegebiet mit maximal 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Abweichungen von dieser Norm bedürfen eines Bebauungsplanes oder eines Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen.
Die Gesamthöhe der Gebäude ist auf die benachbarten bestehenden Gebäude abzustimmen. Abweichungen in der Höhe vom Bestand sind mit 0,5m limitiert.

Im Ortskern von St. Nikolai i. S. ist auch eine drei geschossige Bebauung zulässig.

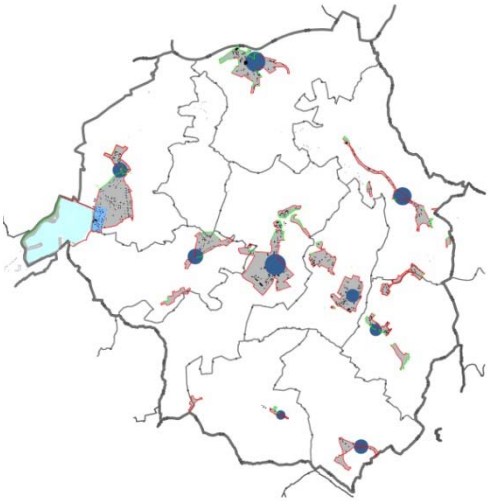
Für Bauten im öffentlichen Interesse können Ausnahmen gewährt werden, so ferne ihre Architektur und Bedeutung sie als Landschaftsmerkmal erkennen lassen soll.

Somit soll gewährleistet werden, dass – ohne sich auf Zentimeter festlegen zu müssen, – sich künftige Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in die gewachsene Hauslandschaft der Marktgemeinde einfügen.

1.5 Gelände- und Freiraumgestaltung

1.5.1 Gelände

Analyse des bestehenden Geländes
Die Höhenschichtenlinien zeigen die hügelige Landschaft.
Sanfte Süd- und Westhänge der Weinberge, bewaldete Nord- und Nordosthänge prägen das Landschaftsbild der Marktgemeinde St. Nikolai i. S..



Vorgaben für zukünftige Bebauung

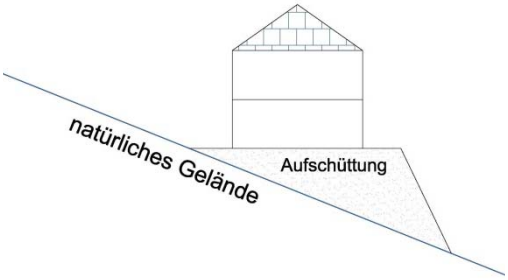
Das natürliche Gelände ist im Bereich der Bauplätze zu erhalten.

Bergseitige Abgrabungen sind ausschließlich für die Errichtung der Gebäude und von den Gebäuden angebauten Terrassen zulässig.

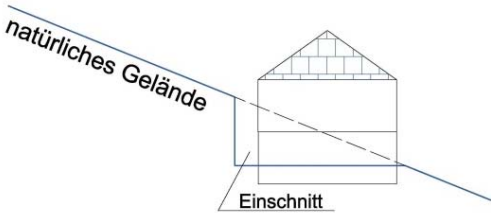
Stützmauern oder Böschungen sind, wenn überhaupt erforderlich, terrassenartig abgetreppt, mit einer Stufenhöhe von maximal 1,50m, in Anlehnung an die Terrassen der Weingärten auszuführen.

Gebäude in Hanglage sind in den Hang und nicht vor den Hang zu bauen – das Untergeschoss hat partiell unter Niveau zu liegen (siehe Grafiken). Dies ist in Schnitten nachzuweisen.

Diese Maßnahmen sind notwendig, um einen natürlichen Verlauf des Geländes zu gewährleisten und den für St. Nikolai i. S. typischen Landschaftscharakter nicht zu zerstören. Die Gebäude müssen sich in die Landschaft einfügen und dürfen sie nicht dominieren!



Falsch



Richtig

1.5.2 Bepflanzungen

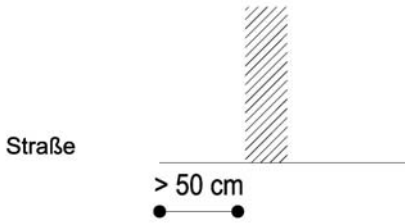
Vorgaben für zukünftige Bebauung

Bestehender Bewuchs ist zu erhalten und zu pflegen. Falls es die Neuerrichtung von Gebäuden erfordert Bäume und Sträucher zu roden, sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten Ersatzpflanzungen vorzunehmen!

Da Bäume und Sträucher einerseits eine wichtige räumliche Wirkung haben und sich andererseits positiv auf die Umwelt auswirken.

1.5.2.1 Hecken

Hecken sind vorwiegend unter Verwendung heimischer Laubgehölze anzulegen. Sie sind so anzupflanzen, dass straßenseitig das Schneiden der Hecke auf eigenem Grund erfolgen kann und keine Nutzungskonflikte mit Nachbarn entstehen.



Vorgaben für zukünftige Bebauung

Schnitthecken sind im Gegensatz zu vielfältigen Naturhecken nur kleinräumig im Bereich von Terrassen, zum Verdecken von Müllsammelstellen u.ä. zulässig.

Naturhecken entsprechen dem gewachsenen Landschaftsbild. Schnitthecken bilden harte Zäsuren in einer eher lieblichen Landschaft und sollen daher auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden.

1.6 SITUIERUNG DER GEBÄUDE

1.6.1 Höhenrückenlage

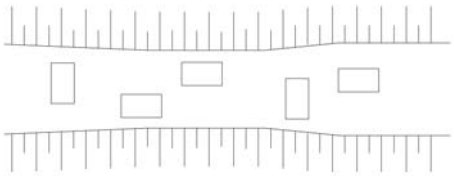
Analyse
Gebäude in Höhenrückenlage sind weithin sichtbar und bilden wichtige Landschaftsmerkmale und Anhaltspunkte für die Marktgemeinde St. Nikolai i. S..

Sie definieren Einschnitte bzw. Erhöhungen in der Landschaft. Durch die Kuppenlage und die daraus resultierende Bebauung auf unterschiedlichen Geländestufen, sind die Gebäude oft zur Gänze (Fassade & Dach) sichtbar und dienen als wichtige Anhaltspunkte.

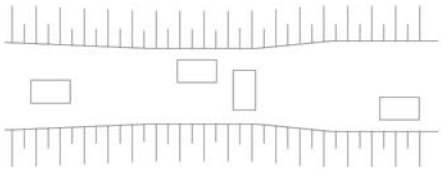
Vorgaben für zukünftige Bebauung

In diesen Bereichen ist – bei Neubebauungen – einerseits besonders auf die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen (Formen, Farben, Dächer, etc.) andererseits ist darauf zu achten, dass Neubebauungen sich in die umliegende Landschaft einfügen.
Um kleine Siedlungen als solche erkennbar zu machen, ist eine dicht besiedelte, kompakte Bebauungsstruktur anzustreben.
Neubauten sind – unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen – so nah wie möglich an der bestehenden Bebauung zu errichten.

Um die Siedlung als solche auch weithin erkennbar zu machen, muss diese eine kompakte Struktur aufweisen. Große Abstände zwischen der Bebauung würden eine zerrissene Wirkung hervorrufen.



Richtig
kompakte Bebauungsstruktur



Falsch
wirkt durch die großen Abstände zerrissen

1.6.2 Mulden- oder Tallage

Analyse
Die Bebauungsstrukturen in Muldenlage zeichnen sich durch ihre angerförmigen Strukturen aus, (diese werden meist von mehreren Hofgruppen erzeugt). Die Gebäude konzentrieren sich oftmals auf zentral gelegene Punkte wie Kapellen, Marterln oder natürliche Landschaftsmerkmale und sind in Streuobstgärten eingebettet.

Geschlossen landwirtschaftlich genutzte Freiräume sollen auch weiter erhalten werden.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Neu zu errichtende Gebäude müssen mit der bestehenden Bebauung eine dichte Hausgruppe ergeben. Die Gebäude dürfen nicht rasterförmig bzw. linear angeordnet werden, sondern müssen in einem Winkel von mindestens 10 Grad zu einander stehen.

Da die Dachlandschaft von höher gelegenen Punkten sehr gut ersichtlich ist, muss ein einheitliches Bild geschaffen werden. Die Lagebeziehung der Gebäude zueinander ist für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung. Rasterstrukturen sind in St. Nikolai im Sausal nicht ortsüblich und für die hügelige Landschaft nicht passend.
Nur wenn diese Vorgaben erfüllt werden, erhält man homogene und stimmige Siedlungsstrukturen.

1.6.3 Hanglage

Analyse
Siedlungen in Hanglage sind mit Ausnahme von Kellerstöckeln in der Marktgemeinde nicht üblich.

Daraus entwickelten sich jedoch eine Vielzahl von Wohngebäuden und Zweitwohnsitzen in Einzellage am Hang.

Diese Zersiedelung ist besonders am Nikolaiberg weithin in der Marktgemeinde sichtbar und wird durch überdimensionierte und architektonisch wenig anspruchsvolle Zubauten der negative Eindruck noch verschärft.

Die Zartgliedrigkeit der Kellerstöckel und deren Harmonie mit der sie umgebenden Landschaft geht zunehmend verloren.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Neu zu errichtende Gebäude, Zu- und Umbauten müssen die Maßstäblichkeit der seinerzeitigen Kellerstöckel widerspiegeln.

Die Gebäude müssen durch Bepflanzung in die sie umgebende Landschaft integriert werden

Hangbebauung soll im Freiland möglichst vermieden oder ausschließlich der betriebszugehörigen, ortsgebundenen Nutzung vorbehalten bleiben. St. Nikolai im Sausal verfügt über ausreichend Bauland, es besteht kein Bedarf an Bautätigkeit in Streulagen.

1.6.4 technische Einrichtungen, Werbeeinrichtungen etc.

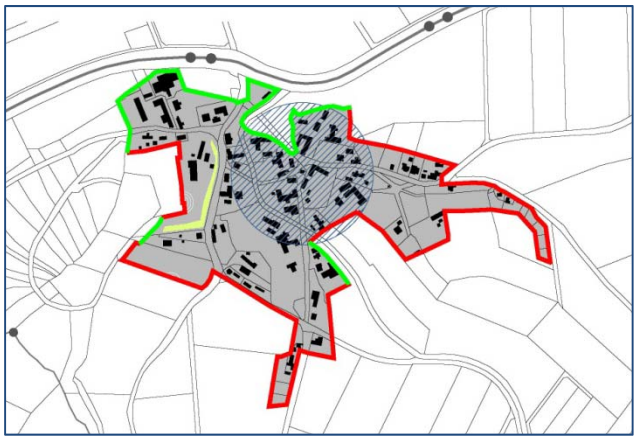
Technische Einrichtungen (Sat- Anlagen, Solaranlagen, Antennen Handymasten und Werbeeinrichtungen etc. sind derart zu situieren und gestalten, dass sie im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht störend wirken.

Am Beispiel von Schloss Flamberg sieht man, dass selbst bei Färbelung der Satanlage, diese weiterhin störend das kulturell wertvolle Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

2. SPEZIELLE VORGABEN

Geltungsbereich: Bauland (Ortsbereiche) der Katastralgemeinden

2.1 Ortsbereich Grötsch (66120)



historischer Ortskern

Baulanderweiterung

empfohlene Neuanpflanzung

Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse

Der historisch gewachsene Kern der KG Grötsch befindet sich südlich der Laßnitz rund um die Kapelle. Die umliegende Bebauung setzt sich aus L-förmigen, U-Förmigen und rechteckigen Grundrissen zusammen. Die Dachlandschaft zeigt sich einheitlich mit roten und grauen Satteldächern. Grötsch hat noch einen überwiegend bäuerlichen Charakter.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Gebäude sind annähernd parallel zu den Höhenschichtenlinien anzuordnen.

Indem die neu zu errichtenden Gebäude sich den Gegebenheiten des Geländes anpassen, sollen starke Geländeveränderungen durch Aufschüttungen oder Abtragungen verhindert werden.
Anstelle eines linearen, schachbrettartigen Siedlungsbildes entwickelt sich der Weiler Grötsch längs der Geländeausformungen und fokussiert sich auf das klerikale Zentrum der Kapelle und das soziale Zentrum des Gasthauses im Ortskern.

1. Um Kapellen und Marterln darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten.

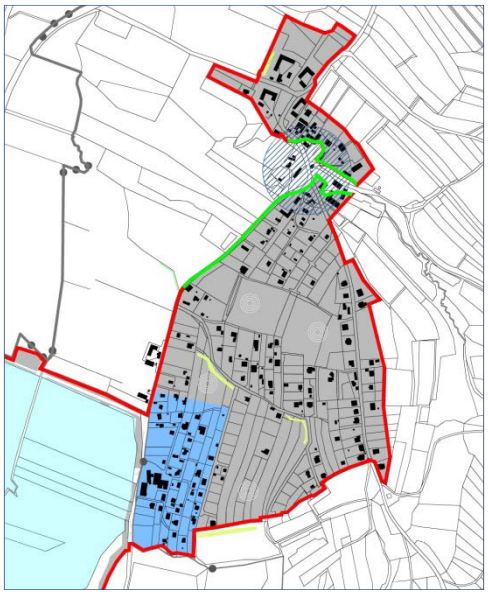
Ort mit religiösem Hintergrund spielen in unserer Kultur eine wichtige Rolle und dürfen – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist also zu gewährleisten. Kapellen und Marterln sind außerdem wichtige Anhaltspunkte im Siedlungsgefüge.

Dorfplatz beim Gasthaus gestalten

Freihaltebereich um die Kapelle

Freihaltebereich längs der Fließgewässer

2.2 Ortsbereich Lamperstätten (66134)



historischer Ortskern

Baulanderweiterung

empfohlene Neuanpflanzung

Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Liberaler Bereich

Analyse

Das Bauland in Lamperstätten kann grob in 3 Abschnitte geteilt werden:

1. den historisch gewachsenen bäuerlichen Ortskern
2. Die Uferbebauung mit überwiegend Zweitwohnsitzen und der größten Gebäudedichte, jedoch ohne die von der Marktgemeinde angestrebten tertiären Einrichtungen wie Nahversorgung etc. (Bebauungsplan vorhanden)
3. Der Bereich südöstlich des Abschnittes 1 und östlich des Abschnittes 2 im Süden bis zur Hangkuppe längs des Lamperstätten – Nikolaiweges, überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern, aber auch mit Zweitwohnsitzen, einem (stillgelegten) Gasthaus „zur Einkehr“ und einem Seniorenheim bebaut. Der Abschnitt 2 hat somit die größte Nutzungsvielfalt aber auch das am schlechtesten ausgebaute (private) Wegenetz

Die Bebauung im historischen Ortskern entspricht einer offenen Bebauungsweise mit vorwiegend rechteckigen und L-Förmigen Grundrisstypen. Die Bebauung entwickelte sich von der Kapelle ausgehend entlang der sternförmig angelegten Straßen.

Rund um die Seenlandschaft von Lamperstätten entwickelte sich durch den geringen Platzbedarf der Zweitwohnsitze eine viel kleinteiligere Bebauungsform.
Um das Seeufer findet man – für die Marktgemeinde St. Nikolai i. S. unüblich – gekuppelte oder sogar geschlossene Bauweisen.

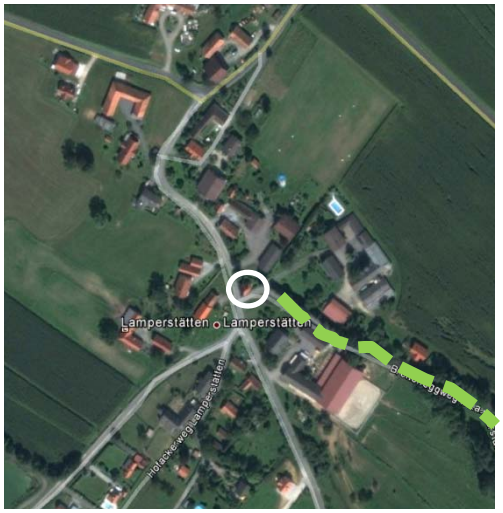
Hangaufwärts im dritten Abschnitt befindet sich ein Konglomerat von 1 bis 2 geschossigen Gebäuden, die im Wesentlichen linear längs langer schmaler Stichwege parallel zu den Höhenschichtenlinien angeordnet sind.

Die dominierende Dachform ist hangaufwärts Richtung Kuppenlage das Satteldach, im Nahbereich des Nepomukteiches entwickelten sich aus ehemaligen Holzblockhäuschen, Gartenhütten etc. die unterschiedlichsten Dachformen.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

1. Abschnitt

Um die Kapelle in Lamperstätten darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten.
Im Dorfgebiet von Lamperstätten ist der traditionelle bäuerliche Charakter (Hofformen als auch Einzelgebäude) zu erhalten. Es können somit L-Förmige sowie Rechteckige Grundrisstypen neu errichtet werden.



Der bäuerliche, Ortskern ist zu erhalten und zu schützen.

Die Kapelle spielt in der einheimischen Bevölkerung von Lamperstätten eine wichtige Rolle und darf – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist zu gewährleisten.

2. Baulanderweiterungen müssen immer von Innen nach Außen erfolgen. (siehe Pfeilrichtungen oben)

Einerseits sollen dadurch Baulücken verhindert werden, andererseits soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Lange Wege der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Verkehr) zu einzelnen Gebäuden sind aufwändig und teuer.

3. Bestehende Baumgruppen und Raine sollen erhalten und erweitert werden.

Pflanzen sind wichtige natürliche Klimaregulatoren und daher erhaltenswert. Zusätzlich definieren und begrenzen sie die Landschaft. Insbesondere der Bewuchs längs des Fließgewässers am Breiteneggweg ist schützenswert.

Somit wird sichergestellt, dass neue Gebäude sich in die umliegende Gebäudestruktur einfügen und diese erweitern.

2. Uferbereich

Die kleinteilige Bebauung rund um den Nepomukteich muss erhalten werden.

Aufgrund der dichten Bebauung rund um den See sind freie Zugänge und Blickverbindungen zur Wasserfläche sind zu erhalten.
Der Damm Bereich soll aus Gründen des Landschaftsbildes von weiterer Bebauung frei gehalten werden.

In den Sommermonaten hat der Bereich die höchste Bevölkerungsdichte der Marktgemeinde. Nutzungskonflikte aufgrund unterschiedlicher Freizeitbedürfnisse treten auf.

Dem Immissionsschutz (Lärm, Luft, Grundwasser) ist in Zukunft in den Bauverfahren verstärkt Rechnung zu tragen.

Der Uferbereich ist durch Bebauungspläne geregelt und soll deren Zielsetzung weiterhin gelten. Insbesondere soll das Ufer nicht zur Gänze zugebaut werden, freie Blicke und Zugänge zum Wasser sollen – wie in den Bebauungsplänen geregelt- auch weiterhin erhalten werden.

3.Abschnitt / liberaler Bereich im Westen sowie Hang- und Kuppenlage im Osten

Ziel ist ein durchgrüntes, homogenes Ortsbild.

Im westlichen, „liberalen“ Teilbereich, am Hangfuß können auf Basis der Bestandsaufnahme Ausnahmen hinsichtlich der Dachform zugunsten von begrünten Flachdächern oder hangparallelen Pultdächern gewährt werden.

Liberaler Teilbereich

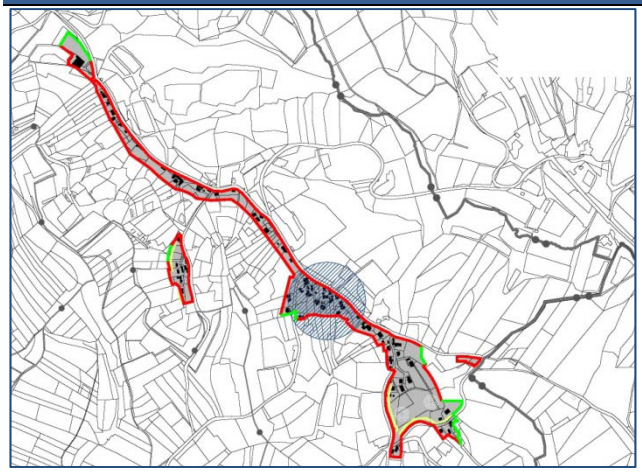
Satteldächer im Osten des 3. Abschnittes, in der in der Ferne sichtbaren Kuppen- und Hanglage führen die schon bestehende, traditionelle Bebauung fort.

Das kleinteilige Konglomerat von Wohnhäusern östlich des Nepomukteiches, am Hangfuß, lässt eine flexible Dachgestaltung zu.

Begrünte Flachdächer bilden einen Kontrast zur bestehenden Dachlandschaft, lassen jedoch bessere Blickbeziehungen zu und fügen sich sehr gut in die Naturlandschaft ein.

Hangparallele Pultdächer sind teilweise schon vorhanden und können in das Gestaltungskonzept integriert werden.

2.3 Ortsbereich Flamberg (66111)



historischer Ortskern
empfohlene Neuanpflanzung
Baulanderweiterung
Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse

Für Flamberg charakteristisch ist die weithin sichtbare Bebauung am Hangrücken. Die Bebauung zeichnet sich durch eine offene Bebauungsweise mit vorwiegend rechteckigen Grundrisstypen aus. Die Dachlandschaft ist durch Satteldächer mit roter und grauer Dacheindeckung geprägt.
Für das Landschaftsbild charakteristisch sind die Waldflächen auf der Schattenseite und die Weingärten auf der Sonnenseite.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

Die natürlichen Geländeverläufe sind zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur im Zuge von Terrassengestaltungen zulässig (müssen jedoch in abgetreppter Form gestaltet werden).

Durch die exponierte Hanglage Flambergs und die weitreichende Sichtbarkeit soll das Gelände so natürlich wie möglich bleiben.

1. Um die Kapellen in Flamberg darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten.

Ort mit religiösem Hintergrund spielen in unserer Kultur eine wichtige Rolle und dürfen – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist also zu gewährleisten. Kapellen und Marterln sind außerdem wichtige Anhaltspunkte im Siedlungsgefüge.

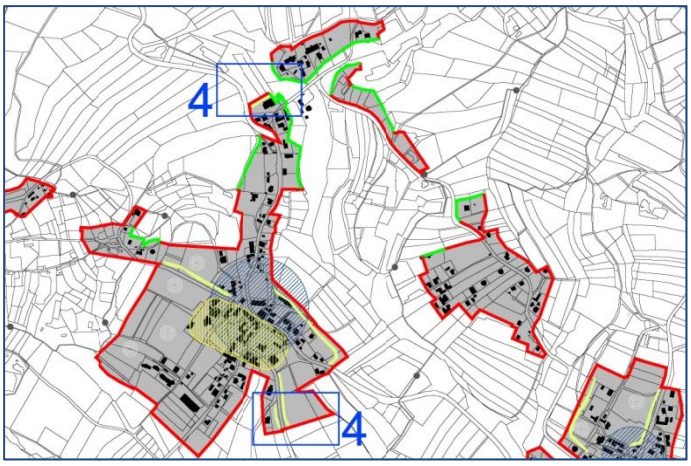
2. Bestehende Baumgruppen und Raine sollen erhalten werden. (siehe Rahmen)

Pflanzen sind wichtige natürliche Klimaregulatoren und daher erhaltenswert. Zusätzlich definieren und begrenzen sie die Landschaft.

Die talseitigen Entwicklungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Aufgrund der zu erhaltenden Sichtbeziehungen, der Steilheit des Hangs (Hangrutschungsgefahr) sowie der talseitigen Silhouette die erhaltenswert ist.

2.4 Ortsbereich St. Nikolai im Sausal (66167)



historischer Ortskern
moderne Architektur
Baulanderweiterung
empfohlene Neuanpflanzung
Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse

Die Bebauung ist im historischen Ortskern sehr dicht, lockert sich entlang der Ausfallstraßen aber immer mehr auf. Die Grundrisstypen sind meist rechteckig (oft mir hervorstehenden Erkern) oder L-Förmig. Vorherrschend in der Dachlandschaft ist das Satteldach (rote oder graue Dacheindeckung), vereinzelt gibt es aber auch Walm- und Flachdächer.

St. Nikolai i. S. zeigt im Ortskern eine Symbiose moderner Architektur (Marktgemeindeamt, Kindergarten, Schule) mit traditioneller Architektur.

Der Ortsteil „Forst“ ist derzeit noch lückig bebaut. Seine Nachverdichtung soll mit dem Instrument der Baulandmobilisierung auch zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

1. Der Ortskern soll verdichtet werden und sich vorrangig westlich der Landesstraße in Sonnenlage weiter entwickeln. Die großräumigen Baulücken im „Forst“ sollen geschlossen, aber nicht nach Norden oder Osten erweitert werden.

2. Baulanderweiterungen müssen immer von Innen nach Außen erfolgen (siehe Pfeilrichtungen)

Einerseits soll der Ortskern eine dicht besiedelte, kompakte Struktur aufweisen damit er auch als solcher erkannt wird, andererseits ist die bestehende Infrastruktur auszunutzen damit lange Wege (Wasser, Strom, Verkehr) vermieden werden.

3. Bestehende Baumgruppen und Raine sollen erhalten werden. (siehe Rahmen weiß)

Sie sind markante Punkte in der Landschaft mit Wiedererkennungswert und helfen der Orientierung. Zusätzlich sind Pflanzen sind wichtige natürliche Klimaregulatoren und daher erhaltenswert

4. Bei den Ortseinfahrten soll die Bepflanzung eine Torfunktion übernehmen (siehe Rahmen blau)

Sie stellen eine Zäsur zwischen Freilandbereich und Ortsbereich dar und wirken dadurch als Geschwindigkeitsbegrenzung für den Verkehr.

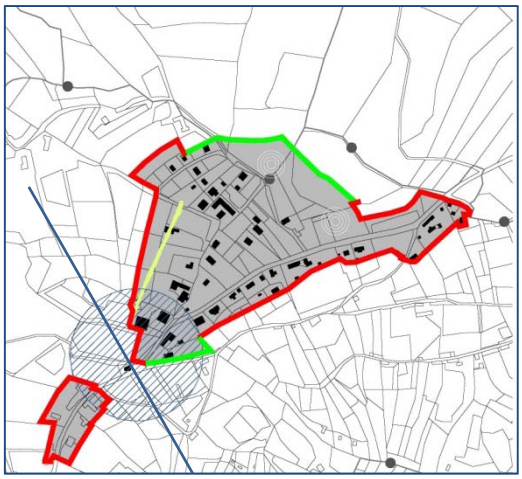
Die Dachformen für repräsentative, öffentliche Gebäude, förderbaren Geschoßwohnbau oder Betriebsgebäude sind frei wählbar, müssen jedoch ein geschlossenes Ortsbild und damit einen Bezug zur Nachbarbebauung herstellen.

Durch die Gestaltungmöglichkeiten und die Vielfalt der möglichen Dachformen soll in Ergänzung zur traditionellen Hauslandschaft des übrigen Marktgemeindegebietes, der Ortskern von St. Nikolai im Sausal eine anspruchsvolle, zeitgemäße Auseinandersetzung mit der Architektur ermöglichen und damit eine zusätzliche touristische Attraktion im Sausal schaffen.

Gekuppelte Bebauungsweisen sind im Ortsbereich zulässig.

Eine dichte Besiedelung dient der Stärkung des Ortskerns von St. Nikolai i. S..

2.5 Ortsbereich Waldschach (Nikolaiberg) (66189)



historischer Ortskern
empfohlene Neuanpflanzung
Baulanderweiterung
Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse

Die Bebauung am Nikolaiberg zeigt eine offene Bebauungsweise mit meist rechteckigen Grundrissformen. Die Dachlandschaft besteht sich ausschließlich aus Satteldächern mit roter oder grauer Dacheindeckung. Durch die exponierte Lage in der Marktgemeinde, ist Nikolaiberg weithin sichtbar.
An der Südflanke, aber auch im Nordwesten im Waldbereich ist eine große Zersiedelung erkennbar.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

1. Um die Kapelle am Nikolaiberg darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten. Die bestehende Sichtachse muss erhalten bleiben.

Die Kapelle am Nikolaiberg ist ein wesentliches Landschaftsmerkmal, das in einer historischen Blickachse zu Kirchen in Hengsberg und Kitzeck i .Sausal im Sausal steht.

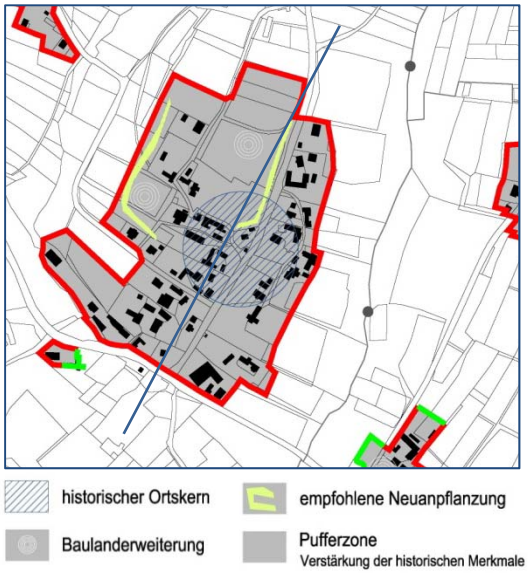
2. Bestehende Baumgruppen und Raine sollen erhalten werden. (siehe Rahmen weiß)

Sie sind markante Punkte in der Landschaft mit Wiedererkennungswert und helfen der Orientierung. Zusätzlich sind Pflanzen sind wichtige natürliche Klimaregulatoren und daher ökologisch bedeutende Zonen.

Durch die Hanglage am Nikolaiberg, sind die Gebäude parallel zu den Höhenschichtenlinien anzuordnen und so nah als möglich an der bestehenden Bebauung zu errichten.

Wegen der exponierten Lage ist eine dicht besiedelte, kompakte Bebauungsstruktur anzustreben damit die Siedlung auch als solche erkennbar ist, der Zersiedelung entgegengewirkt wird und eine kompakte Siedlungsstruktur entsteht.

2.6 Ortsbereich Oberjahring (66155)



Analyse

Der Aufbau Oberjahrings ähnelt dem einer historischen Angersiedlung, die Hofformen orientieren sich an der zentral gelegenen Kapelle. Charakteristisch ist auch die Sichtachse die von der Ortseinfahrt bis hinter die Kapelle entwickelte. Oberjahring ist geprägt durch Hofformen deren Grundrisstypen rechteckig, T-förmig, L-förmig oder U-förmig sind. Die Bebauung entwickelte sich sternförmig, ausgehend von der Kapelle, welche sich in der Weggabelung befindet. Oberjahring hat noch einen überwiegend bäuerlichen Gebietscharakter.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

1. Um die Kapelle darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten. Die bestehende Sichtachse muss erhalten bleiben.

Ort mit religiösem Hintergrund spielen in unserer Kultur eine wichtige Rolle und dürfen – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist also zu gewährleisten. Kapellen und Marterln sind außerdem wichtige Anhaltspunkte im Siedlungsgefüge.

2. Bebauungen müssen vom Zentrum ausgehend erfolgen (siehe Pfeilrichtungen)

Einerseits sollen dadurch Baulücken verhindert werden, andererseits soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Lange Wege der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Verkehr) zu einzelnen Gebäuden sind aufwändig und teuer. Darüber hinaus sind in diesem Teilbereich Nutzungskonflikte eher auszuschließen.

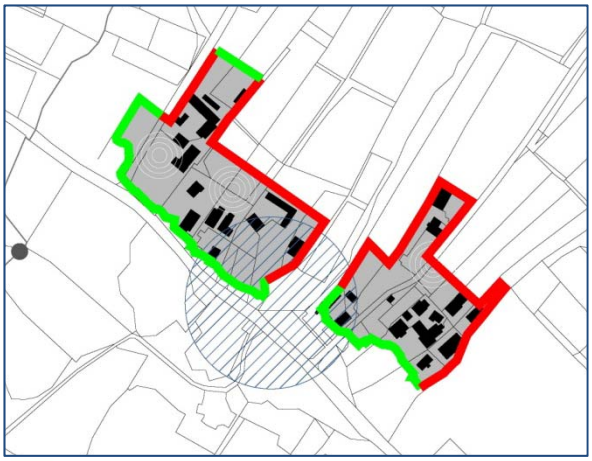
Die neu zu errichtende Bebauung ist der bestehenden umliegenden Bebauung anzugleichen.

Durch eine Angleichung der neu zu errichtenden Bebauung an den Bestand soll der historisch gewachsene Kern gestärkt werden (Stilbrüche sind zu vermeiden)

Nutzungskonflikte sind im Bauverfahren auszuschließen

Sägewerk, Tankstelle, Tierhaltungen sind rechtmäßiger Altbestand, benötigen ein Entwicklungspotential und sollen durch heranrückende Wohnbebauung nicht belastet werden.

2.7 Ortsbereich Unterjahring (66185)



historischer Ortskern
empfohlene Neuanpflanzung
Baulanderweiterung
Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse

Unterjahring entwickelte sich östlich und westlich entlang der St. Nikolai Straße (L634). Einzelne Konglomerate aus Gehöften mit L-Förmigen, T-Förmigen und rechteckigen Grundrissen und Satteldächer prägen die Landschaft. Im Zentrum – etwas abseits jeglicher Bebauung – befindet sich die Kapelle von Unterjahring. Unterjahring hat noch einen rein bäuerlichen Gebietscharakter.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

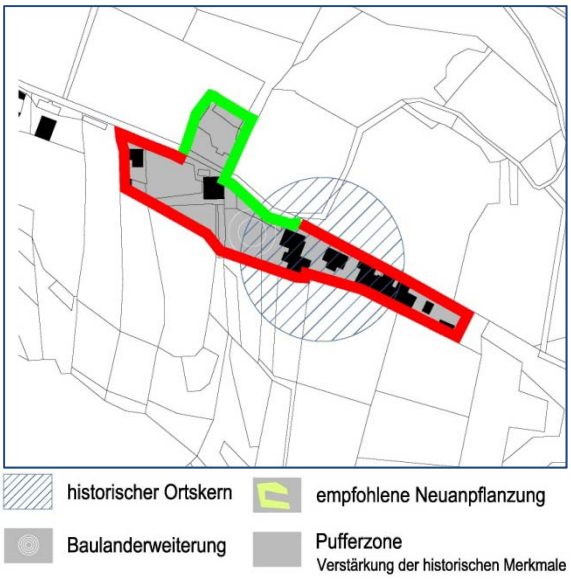
1. Um die Kapelle darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten. Die bestehenden Sichtachsen müssen erhalten bleiben.

Ort mit religiösem Hintergrund spielen in unserer Kultur eine wichtige Rolle und dürfen – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist also zu gewährleisten. Kapellen und Marterln sind außerdem wichtige Anhaltspunkte im Siedlungsgefüge.

Neu zu errichtende Gebäude sind so nah wie möglich an der bestehenden Bebauung zu errichten.

Dadurch soll eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen werden. Eine Zersiedelung und lange infrastrukturelle Wege sind aus Kostengründen zu vermeiden.

2.8 Ortsbereich Mitteregg (66144)



Analyse

Charakteristisch für Mitteregg sind die zeilenförmige Kuppenbebauung, bestehend aus rechteckigen und kreuzförmigen Grundrissen.
Die homogene Dachlandschaft umfasst Satteldächer mit roter oder grauer Dacheindeckung.
Für Mitteregg typisch ist der intensive Weinanbau und die Buschenschänken, der freie Blick bis in das Grazer Becken.

Vorgaben für zukünftige Bebauung

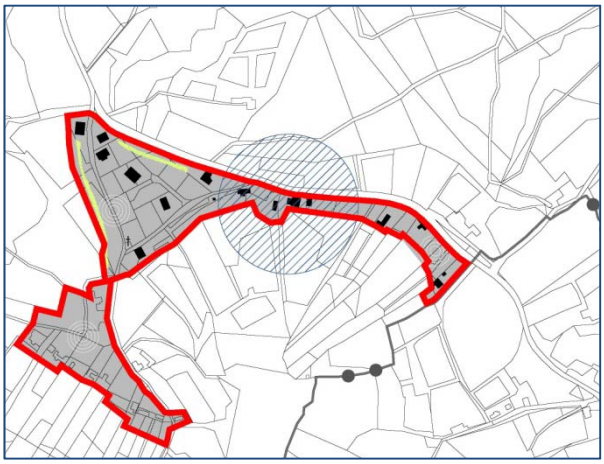
Neu zu errichtende Gebäude sind so nah wie möglich an der bestehenden Bebauung zu errichten.

Dadurch soll eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen werden. Da Mitteregg in exponierter Aussichtslage gelegen ist, ist dies ist sehr wichtig für das Erscheinungsbild.

Die natürlichen Geländestufen sind zu erhalten!

Die sanften Weinberge sind weithin sichtbar und sind als „Markenzeichen“ Mittereggs zu erhalten.

2.9 Ortsbereich Petzles (66159)



historischer Ortskern
empfohlene Neuanpflanzung
Baulanderweiterung
Pufferzone
Verstärkung der historischen Merkmale

Analyse
Durch die großen Abstände der vorhandenen Bebauung wirkt Petzles sehr „zersiedelt". Die offene Bebauungsweise setzt sich aus Einfamilienwohnhäusern und Zweitwohnsitzen zusammen. Petzles hat nur im südlichen Kuppenbereich eine dichte Bebauung, aus ehemaligen kellerstöckeln durch Zubauten entstanden. Der ehemals bäuerliche Gebietscharakter kam nahezu zur Gänze abhanden.

Vorgaben für zukünftige Bebauung
Generelle Vorgaben

1.	Um die Kapellen und Marterln darf die bestehende und neu zu errichtende Bebauung nicht näher heranrücken, ein unbebauter Freiraum ist zu erhalten. Die bestehende Sichtachse muss erhalten bleiben.

Ort mit religiösem Hintergrund spielen in unserer Kultur eine wichtige Rolle und dürfen – um die Wertigkeit zu erhalten – nicht durch andere Gebäude umstellt werden. Die Sichtbarkeit ist also zu gewährleisten. Kapellen und Marterln sind außerdem wichtige Anhaltspunkte im Siedlungsgefüge.

2.	Baulanderweiterungen müssen immer von Innen nach Außen erfolgen und sind erst wieder zulässig, wenn die im Entwicklungsplan (EP) vorhandenen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft sind. (siehe Pfeilrichtungen)

Um Petzles Siedlungsstruktur kompakter zu machen, sodass ein Ortszentrum erkennbar wird, müssen die vorhandenen Lücken geschlossen werden.