



Raumplanung - Stadtentwicklung  
 Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 A13 Umwelt und Raumordnung  
 8010 Graz, Stempfergasse 7  
 gesehen am:

10. Okt. 2019



**MARKTGEMEINDE  
 EGGERSDORF BEI GRAZ**



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 1.0

VERORDNUNG UND  
 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides  
 GZ.: ABT13-10.100-70/2015-30  
 Graz, am 17.10.2019

Beglaubigt *Spelauer*  
 Für die Steiermärkische Landesregierung  
 Der Abteilungsleiter  
 i.V. *Dr. Pöschl eh.*

**BESCHLUSS**

Abänderungen gegenüber Mängelbekanntgabe in blauer Schrift



## § 5 Räumliches Leitbild

### PRÄAMBEL

*Das Räumliche Leitbild der Marktgemeinde Eggersdorf basiert auf den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.0 sowie dem räumlichen Leitbild der Marktgemeinde Eggersdorf aus dem Jahre 2015, verfasst von HC-Heigl Consulting. Letzt genanntes Planungsinstrument wurde auf seine Aktualität und Praxiskonformität geprüft und ergänzt.*

*Es ergänzt die räumlich-funktionellen Zieldefinitionen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, welches rechtskräftige Baulandflächen gem. Flächenwidmungsplan und künftiges Bauland inkl. dessen Potenziale gem. ÖEK - Entwicklungsplan umfasst.*

*Das Räumliche Leitbild erfasst im Wesentlichen die Charakteristika aller Baugebiete und leitet Ziele und Maßnahmen für die jeweiligen Bereiche ab. Diese gebietsbezogenen Leitlinien treffen signifikante Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Eine individuelle Beurteilung im Bauverfahren in Bezug auf das erforderliche Gerechwerden der gestalterischen Bedeutung einer Bebauung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nach §43 (4) Stmk. BauG 1995 idgF kann jedoch nicht vollständig ersetzt werden.*

### (1) Räumliche Abgrenzung - Geltungsbereich

Die gegenständlichen Festlegungen haben sich an den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz zu orientieren. Diese umfassen bestehende Baulandbereiche sowie künftiges Bauland inkl. dessen Potenziale innerhalb der Entwicklungsgrenzen.

Das räumliche Leitbild gibt Leitvorgaben für die zukünftige Bebauung vor, wobei es speziell in Bebauungsplänen gilt, diese Planungsvorgaben zu präzisieren. Die Präzisierung soll in Form eines Abwägungsprozesses durchgeführt werden, inwieweit im Einzelfall auf gewisse Planungsvorgaben im Detail eingegangen werden soll. So wird in Hanglagen das Augenmerk vermehrt auf dem Umgang mit dem Gelände zu legen sein, als beispielsweise in ebenen Lagen.

Die gestalterischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes gelten für alle Baugebiete gem. jeweils geltenden Flächenwidmungsplan, ausgenommen jener Gebiete, in welchen rechtswirksame Bebauungspläne zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Räumlichen Leitbildes bereits bestehen.

Das Räumliche Leitbild entfaltet seine Gültigkeit auf Neubauten als auch auf Zu- und Umbauten. Können in Folge von Zu- und Umbauten die Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes nicht zweifelfrei angewendet werden, dies insbesondere wenn der Bestand (Altbestand) vor der Gültigkeit des Räumlichen Leitbildes errichtet wurde, so ist es zulässig die zu erzielende Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch die Einholung eines Gutachtens auf dem Gebiet der Raumplanung, festzustellen.





In bebauten Bereichen ist – aufgrund der Bestandssituation das Ausmaß der Anwendung der Leitvorgaben nicht immer zweifelsfrei ersichtlich, wodurch die Möglichkeit besteht im Zweifelsfall ein raumplanerisches Gutachten einzuholen. Dies insbesondere wenn der Bestand (Altbestand) vor der Gültigkeit des Räumlichen Leitbildes errichtet wurde. So ist es zulässig die zu erzielende Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch die Einholung eines Gutachtens auf dem Gebiet der Raumplanung festzustellen.

Die bisherige Regelung, welche auf Meterangaben bzw. Bauplätze eingeschränkt ist, wurde auf die Bestimmung „im relevanten Betrachtungsraum<sup>1</sup>“ abgeändert. Dies stellt eine Anpassung an die Praxis dar, da die angeführte Meterangabe in keinsterweise eine nachvollziehbare Begründung umfasst. In der Praxis hat sich zudem gezeigt, dass bei einer Ausdehnung auf den relevanten Betrachtungsraum vielmehr die Fragestellung der Integration in das Orts- und Landschaftsbild beantwortet werden kann. Sondernutzungen im Freiland wurden bewusst aus dem Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes ausgeschlossen, da sie sich vermehrt zerstreut im Gemeindegebiet befinden und auch in den bisherigen Altgemeinden keine Festlegung hatten.

## (2) Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe von Bauwerken

- Die maximal zulässige Geschoßzahl wird mit 2 oberirdischen Geschoßen (über dem natürlich angrenzenden Gelände) festgelegt. Ein **oberirdisches Geschoß** liegt dann vor, wenn die äußeren Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Ein **unterirdisches Geschoß** liegt dann vor, wenn die äußeren Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen.
- Bauteile wie Loggien, Balkone und Gaupen für den Ausbau des Dachgeschosses sind zulässig – sofern sie in Summe kürzer als 50% der bauteilbezogenen Fassadenlänge sind.
- Eine hangparallele Ausrichtung der Hauptbaukörper ist anzustreben.
- Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes wird mit 12,0m (Firsthöhe), sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe bzw. Attikahöhe) mit 8,50m festgelegt. Davon abweichend gilt:
  - Im geneigten Gelände ( $\geq 1$  m – Höhendifferenz, gemessen auf den projizierenden Grundriss, zwischen tal- und bergseitiger aufsteigender Fassade) ist eine maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude von 13,5m (Firsthöhe), sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe bzw. Attikahöhe) von 9,50m talseitig und 8,50 m bergseitig festgelegt. Dabei ist eine visuelle 3-Geschoßigkeit von Gebäuden zulässig.
  - In Kuppenlagen kann die Gesamtgebäudehöhe nur dann ausgenutzt werden, wenn die anrainenden, in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude ( $\leq 60$ m), ebenfalls eine derartige Höhe aufweisen. Andernfalls ist die Gesamthöhe der benachbarten Gebäude als maßgebende Höhe heranzuziehen.

<sup>1</sup> Unter relevantem Betrachtungsraum ist das räumlich funktionelle Siedlungsgefüge in Nähe zum Vorhaben entlang des gleichen Straßenzuges zu verstehen. Zudem umfasst der relevante Betrachtungsraum auch Sicht- und Blickbeziehungen zu angrenzenden Gebäude- und Landschaftsstrukturen.



- Ausgenommen von diesen Höhenfestlegungen sind:
  - Treppenhäuser, Liftanlagen und Bauteile, welche kleinräumig (punktuell) die zulässigen Höhenvorgaben überschreiten.
  - Gewerbe- und Industriebauten, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, so ferne aus technischen und/oder betriebserforderlichen Gründen andere Höhenvorgaben erforderlich sind.
  - Gebäude im Siedlungsschwerpunkt Eggersdorf, die zumindest im Erdgeschoss mehrheitlich Handels-, Dienstleistungs- und/oder Kleingewerbebetriebe haben (mit Ausnahme von inneren Erschließungs- und Nebenräumen) und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Diese Gebäude dürfen insgesamt 3 oberirdische Geschoße mit einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 13,5 m und können ein ausgebautes Dachgeschoss – unter der Voraussetzung der Errichtung eines Sattel-, Mansarden- oder Walmdaches – erhalten.

### (3) Dachgestaltung – Dachform und Dachneigung

- Die Hauptdachform sind Steildachkonstruktionen wie das Satteldach, das Satteldach mit Schopf sowie das Walmdach.
- Untergeordnete Baukörper (max. 35% der Dachfläche) und Nebengebäude dürfen auch mit anderen Dachformen, ausgebildet werden.
- So im relevanten Betrachtungsraum schon andere Dachformen vorhanden sind, sind diese auch zulässig.
- Satteldächer müssen eine Neigung  $\geq 25$  Grad aufweisen.
- Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15 Grad aufweisen.
- Von diesen Festlegungen gilt abweichend:
  - Im Siedlungsschwerpunkt Eggersdorf dürfen Gebäude bis zu maximal 49% der verbauten Fläche des Erdgeschosses ein oder mehrere Flachdächer aufweisen. Die Baukörpergestaltung muss sich dem kleinteiligen, ländlichen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen.
  - Die Überdachung von Loggien, Balkonen, Terrassen, Treppenhäusern Liftanlagen u. dgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen
  - Gewerbe- und Industriebauten, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, so fern aus technischen und/oder betriebserforderlichen Gründen andere Dachformen erforderlich sind.

### (4) Landschaftsveränderungen:

- Geländeänderungen und –anhebungen sind nur in geringem, technisch notwendigem Ausmaß zulässig, soweit möglich sind natürliche Böschungen zu bevorzugen
- Technisch notwendige Mauern sind intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen
- Neue Objekte sind durch die Gestaltung, Baumassenverteilung, Baukörpergliederung und ggf. einer Stellung im Hang an die topographische Situation anzupassen



- Wurfsteinschlichtungen sind zu vermeiden - dort wo diese technisch unbedingt notwendig sind - sind sie auf ein Mindestmaß zu beschränken und zu begrünen
- Uferbegleitgrünstreifen sind naturnah zu erhalten, bachbegleitende Fuß- bzw. Radwege sind erwünscht. Parkplätze dürfen im Uferbegleitgrün, mit Ausnahmen im zentralen Bereich des Marktes Eggersdorf, nicht errichtet werden.

**(5) Erschließung – Straßenraum – Abstände - Infrastruktur:**

- Einbindung zukünftiger Baulanderweiterungen in bestehende Erschließungskonzepte
- Vermeiden von Sackstraßen
- Freihalten und Einbinden von Verkehrsflächen bei Siedlungen für ausreichend dimensionierte Wendepunkte gemäß den Vorgaben der jeweils gültigen RVS (äußerer Wendekreis 12m)
- Mindestbreiten neu zu errichtender Erschließungsstraßen sind einzuhalten (Gesamtbreite inkl. Bankett mind. 6m, befestigte staubfreie Fahrbahn; Ausbildung nach Erfordernis (zB Asphalt, Beton, etc.))
- Gewährleistung der ausreichenden Entwässerung des Straßenraumes durch einen mind. 1,0m breiten Sickerstreifen (Bankett).
- Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung durch Baukörperstellung und Grundrissgestaltung (Vermeidung von Lärmschutzwänden)
- Toranlagen sind so in Errichtung zu bringen, dass eine Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge zwischen Verkehrsfläche und Toranlage möglich ist.

**(6) Fließender und ruhender Verkehr:**

- Strukturierung der Parkplatzflächen durch Grüninseln und Bepflanzung, pro 5 Abstellplätze ist in Wohngebieten ein heimischer Baum (klein- und mittelkroniger Baum in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14/16cm) zu pflanzen, in Industrie- und Gewerbegebieten pro 10 Abstellplätze.

**(7) Einfriedungen:**

- In Abstimmung mit dem vorhandenen Straßenbild und der bestehenden Gestaltung sind neue Einfriedungen primär als licht- und luftdurchlässig auszuführen (die genaue Definition ist im Erläuterungsbericht zu finden); eine maximale Höhe von 1,50m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden Sichtschutzelemente bei Terrassen und Balkonen sowie gegenüber Wegverbindungen und/oder bei nachweislich erforderlichem Lärmschutz.
- Einfriedungen massiver Bauart wie Mauern und Steingabionen sind unzulässig
- In Industrie- und Gewerbegebieten bzw. bei Betrieben sind Abweichungen in Höhe und Art zulässig







- Einfriedungen in Industrie- und Gewerbegebieten haben keine Einschränkung. Dies ist im Bedarfsfall (Lärmschutz) durch ein Fachgutachten zu belegen hinsichtlich Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,5m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1m von der Verkehrsfläche auszurichten. In Kreuzungsbereichen sind Einfriedungen derart in Errichtung zu bringen, dass sie den Erfordernissen der Verkehrssicherheit (Sichtweiten, etc.) entsprechen (z. B. Abschrägungen, Rückversetzungen, etc.)
- Für Lärmschutzwände gelten abweichende Regelungen. Die Höhen dürfen je nach Erforderlichkeit 1,5m auch übersteigen.
- Im Nahbereich von Landesstraßen haben die Höhenbegrenzungen und Abstände lt. Landes-Straßenverwaltungsgesetz, LGBl. 1964/154 idF. LGBl. 2013/87, bzw. lt. den von der Straßenverwaltung anzuwendenden Normen und Richtlinien zu entsprechen.

**(8) Erneuerbare Energien:**

- Bei der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden sind Schrägdachlösungen anzustreben.
- Möglichst keine richtungsändernden Aufstellungen, wenn auf Flachdach notwendig, dann sind Solar- und Photovoltaikanlagen von der Attika ausreichend zurückversetzt in Errichtung zu bringen
- Vorrangige Integration der Anlagen in den Baukörper/ Dachflächen
- Berücksichtigung allfälliger Blendwirkungen.
- In Siedlungsbereichen mit örtlicher Fernwärmeversorgung ist ein Fernwärmeanschluss einer Eigenversorgungsanlage anzustreben.
- Berücksichtigung von Brauchwasseranlagen (Grauwassernutzung) bei Neubauten

**(9) Versiegelung / Oberflächenentwässerung / Gewässer**

- Priorität hat die Versickerung auf Eigengrund; diese ist durch ein fachkundiges Oberflächenentwässerungsprojekt nachzuweisen
- Speicherung bzw. Retention von Niederschlagsspitzen bei Starkregenereignissen in Rückhaltebecken und Zisternen (Berechnungsgrundlage mind. 50l / m<sup>2</sup> Dachfläche und nachfolgender gedrosselter Verbringung (z.B. Vorfluter, Regenwasserkanal. etc.)
- Forcierung der Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser
- Grundsätzliche Beschränkung der Versiegelung je nach Nutzung und Gebietscharakter

**(10) Gestaltung von Baukörpern, Fassadenflächen und Grünraum:**

- Auf den straßenzugewandten Seiten ist mit einer hohen gestalterischen Qualität (betreffend Grünraum, Fassadengestaltung, Erschließungskonzepte, etc.) zu reagieren
- Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung der Fassade in das bestehende Ortsbild (betrifft auch Dachdeckungen)



- Grelle und reflektierende Farben auf großflächigen Fassadenbereichen sowie großflächige Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig (ausgenommen Anlagen für erneuerbare Energien)
- Herstellung von großflächigen Farbmustern zur Beurteilung der Farbe durch die Baubehörde auf Verlangen

**(11) Baulanddurchgrünung, soziales Grün:**

- Eine Durchgrünung des Baugebietes hat durch naturnahe und standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen. Dabei sind heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, zu bevorzugen
- Die Durchgrünung soll in Form von Baumalleen oder vereinzelt aufgelockerten Strauchbepflanzungen erfolgen, sofern dies durch die vorhandene Bebauung möglich ist. Eine kleinräumige Durchgrünung und ein Bepflanzungskonzept sind verpflichtend auszuführen
- Vorsorgende Grünraumplanung bei neuen Bauvorhaben (insbesondere im Industrie- und Gewerbebereich)
- Schutz zusammenhängender ökologisch wirksamer Freiflächen
- Schaffung und Gestaltung von sozialem Grün in öffentlichen sowie siedlungsöffentlichen Räumen (wohnungsnahes Grün) in Form von Park- oder Sportanlagen
- Bepflanzungskonzept zumindest für großflächigere Bebauungen im Industrie- und Gewerbegebiet (Grundstücksgrößen über 2.000m<sup>2</sup>) bzw. für größere Wohnbauten (Geschosswohnbau) vorzusehen.

**§ 6 Rechtswirkung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

- (1) Verordnungen der Gemeinde dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Der Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 bzw. Änderungen desselben dürfen dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.0 nicht widersprechen.
- (2) Raumbedeutsame Maßnahmen sowie Beschlüsse der Gemeinde dürfen dem Örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan oder einem Bebauungsplan nicht widersprechen.
- (3) Das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1.0 ist bei Vorliegen wichtiger Gründe (Widerspruch zu Verordnungen und Gesetzen des Bundes und des Landes, zur überörtlichen Raumordnung, Änderung von Rahmenbedingungen für die Gemeindeentwicklung, etc.) anzupassen.



**§ 7 Inkrafttreten**

- (1) Nach Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) Nr. 1.0 durch die Landesregierung beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag. Mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.0 treten die bislang geltenden Örtlichen Entwicklungskonzepte der Altgemeinden außer Kraft.



*R. Pichler*

Eggersdorf bei Graz, am .....

Für den Gemeinderat  
 Bürgermeister Reinhard Pichler

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides  
 GZ.: *ABT13-10.100.20/2015-30*  
 Graz, am *11.10.2019*  
*Ing. G. Spelauer*  
 Für die Steiermärkische Landesregierung  
 Der Abteilungsleiter  
*I.V. P. Piskornig eh.*

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 A13 Umwelt und Raumordnung  
 8010 Graz, Stempfergasse 7  
 gesehen am:  
**10. Okt. 2019**  
 DI Hermann Kainz eh.