

VERSION: OBK LEIBNITZ-REVISION \_2023.DOCX

# ORTSBILDKONZEPT

DER STADT LEIBNITZ

## VERFASSER:

ARCH. DI WALTER JARTSCHITSCH

8043 GRAZ, JOSEFWEG 17, TEL.: 0316 381982, FAX.: 0316 386584

email: office@ja-mo.at

## MITARBEIT:

ARCH. DI STEPHAN PIBER

8010 GRAZ, SPORGASSE 32, TEL 0316 834034

email: office@piber-architektur.at

DI BERNHARD GILLI

8010 GRAZ, MAYGASSE 19, TEL.: 0699 11883064

email: bernhard.gilli@gmx.at

## VORWORT

Die bauliche Gestalt der Stadtgemeinde Leibnitz hat sich in den vergangenen Jahrhunderten vielfach verändert und erweitert. Sie bildet heute ein bemerkenswertes Ortsbild, das bewusst bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden muss. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der übernommenen Bausubstanz sowie deren Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum bedarf klar formulierter Regeln, die Planern und Bauherren als Orientierungshilfe dienen und eindeutig definieren, welche Baumaßnahmen im Sinne des Ortsbildschutzes genehmigungsfähig sind.

Dazu ist es erforderlich, durch konkrete Bestimmungen das zukünftige Baugeschehen (Neubau, Umbau und Sanierung) im Sinne einer qualitätsbewussten Harmonisierung des Erscheinungsbildes des Ortes zu lenken, um die individuelle Prägung der Stadt Leibnitz zu erhalten und auszubauen. Diese individuelle Prägung wird dem Bürger die Identifikation mit seiner Stadt erleichtern und bei Besuchern einen nachhaltig positiven Eindruck hinterlassen.

In vorliegendem Gestaltungskonzept sind alle Bestimmungen darauf ausgerichtet, den übergeordneten Wert des harmonischen Gesamterscheinungsbildes der Stadtgemeinde zu schützen. Alle neuen Baumaßnahmen müssen sich zu diesem Erscheinungsbild in harmonischer Weise in Beziehung setzen; sie müssen sich einfügen und einen gegebenen baulichen Zusammenhang weiterentwickeln. Die formulierten Bestimmungen wenden sich gegen beziehungslose, störende Eingriffe als Ausdruck von Einzelinteressen (z.B. hemmungslose Werbung, unüberlegtes Bauen, profilierungssüchtiges Gestalten, reine Profitmaximierung). Anhand von Einzelbestimmungen wird ein baukünstlerisches und gestalterisches „Vokabular“ definiert, das für den geschickten Planer eine weitreichende Gestaltungsfreiheit sichert und zugleich den übergeordneten Gesichtspunkt des Gesamterscheinungsbildes des Ortes bewusst macht und stärkt.

Als Bestandteil der Verordnung enthält das Ortsbildkonzept in ABSCHNITT V Planbeilagen, welche die Begrenzung des Ortsbildschutzgebietes darstellen sowie die Ausdehnung von Schutzzonen festlegen, in denen aufgrund des gegebenen städtebaulichen Charakters der einzelnen Zonen bestimmte Sonderregelungen gelten, um den Besonderheiten der jeweiligen Zone gerecht zu werden.

## **GESCHICHTE DER STADT LEIBNITZ**

Leibnitz, erst 1913 von Kaiser Franz Joseph I. zur Stadt erhoben, liegt auf uraltem Siedlungsboden. Die antiken städtischen Vorläufer legen mit ihren Ruinen davon Zeugnis ab. Es sind dies das norische Oppidum am Leibnitzer Frauenberg, dessen Vorgängersiedlungen bis in das vierte vorchristliche Jahrtausend zurückverfolgt werden können, und die römische Landstadt Flavia Solva am Brückenkopf an der Mur in der Nachbargemeinde Wagna. Nach den Zerstörungen in der Spätantike und der Neubesiedlung im Frühmittelalter taucht 970 erstmals in einer Kaiserurkunde der Name Leibnitz (Lipnizza) auf. Noch war aber der Markt Leibnitz nicht gegründet. Dieser erscheint im Licht der Urkunden erst, als die Salzburger Erzbischöfe in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts unter ihrer Burg Leibnitz Handelsbürgern erlaubten, einen Markt anzulegen. Dieser neue Markt, der heutige Hauptplatz, entstand neben einer älteren Siedlung namens Sulb (Zuip), die im heutigen Stadtteil Altenmarkt gelegen war. 1535 wurde der salzburgische Markt Leibnitz steirisch, und 1595 verzichtete der Erzbischof auf alle Ansprüche und übereignete den gesamten Besitz dem steirischen Bischof von Seckau. Damit ging eine große Zeit für den Ort zu Ende, und er verkümmerte zwischen den aufstrebenden Städten Graz und Marburg an der Drau. Erst durch die Staatsgrenzziehung im Jahre 1919 setzte jener Aufschwung ein, der die Stadt zum zentralen Ort des südsteirischen Grenzlandes werden ließ. Heute liegt das dicht besiedelte Stadtzentrum an der Südbahn, ist an die nahe Pyhrnautobahn (A9) angebunden und bietet seinen Bewohnern und Gästen eine hohe Einkaufsqualität und kulturelle Infrastruktur.

Quelle: Leibnitz 75 Jahre Stadt, Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27. April 1913. Herausgegeben im Auftrag des Kulturreferates von Gert Christian; im Eigenverlag der Stadt Leibnitz 1988.

## INHALTSVERZEICHNIS

### ABSCHNITT I - Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Gesetzliche Grundlagen .....	6
§ 2. Geltungsbereich .....	7
§ 3. Bewilligungspflichtige Massnahmen .....	7
§ 4. Allgemeine Zielsetzung .....	8
§ 5. Entwicklungs- und Gestaltungsbeirat.....	8
§ 6. Bestimmungen nach dem Ortsbildgesetz .....	9

### ABSCHNITT II - Struktur und Schutzzonen

§ 7. Struktur des Schutzgebietes und Einteilung in Schutzzonen.....	11
§ 8. Schutzzone I „KERNZONE / INNENSTADT“ .....	11
§ 8a. Schutzzone I-a „HISTORISCHE ALTSTADT“ .....	11
§ 8b. Schutzzone I-b „RAIFFEISENPLATZ“ .....	21
§ 8c. Schutzzone I-c „SPARKASSENPLATZ“ .....	28
§ 8d. Schutzzone I-d "STRASSENÄUME IN DER KERNZONE" .....	40
§ 9. Schutzzone II "RANDZONE / SIEDLUNGSBEREICHE" .....	43
§ 9a. Schutzzone II-a „KASERNENGELÄNDE“ .....	37
§ 9b. Schutzzone II-b „ALTENMARKT“ .....	39
§ 9c. Schutzzone II-c „KAPELLENWEG SÜD“ .....	42
§ 9d. Schutzzone II-d „ORTSRAND“ .....	45
§ 9e. Schutzzone II-e „STRASSENÄUME IN DER RANDZONE“ .....	48
§ 9f. Schutzzone II-f „WOHN- UND GEWERBEGEBIET NORD“ .....	51

### ABSCHNITT III - Gestaltungsbestimmungen im Schutzgebiet für alle Schutzzonen

§ 10. Allgemein .....	55
§ 11. Fenster .....	55
§ 12. Portale, Schaufenster, Tore und Türen .....	57
§ 13. Sonnenschutzeinrichtungen und Markiesen.....	58
§ 14. Höfe und Durchgänge .....	58
§ 15. Balkone .....	59
§ 16. Grünraum- und Freiflächengestaltung, Parkplätze .....	59
§ 17. Einfriedungen und Lebende Zäune .....	60
§ 18. Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Rundfunk- und Satellitenantennen ...	62
§ 19. Masten .....	63
§ 20. Aussengeräte von Klimaanlagen .....	63
§ 21. Werbe-, Ankündigungs- und Verkaufseinrichtungen an Gebäuden.....	63
§ 22. Ortsfeste Werbe-, Ankündigungs- und Verkaufseinrichtungen .....	66
§ 23. Gastgärtenmöblierungen und Einrichtungen.....	67

## **ABSCHNITT IV - Schlussbestimmungen**

§ 24. Allgemeine Bauerleichterungen bei Neu- und Zubauten .....	68
§ 25. Vorlage von Unterlagen .....	68
§ 26. Strafen und Übergangsbestimmungen .....	69
§ 27. Einsichtnahme .....	69
§ 28. Bau- und Ortsbildberatungen .....	69
§ 29. Rechtswirksamkeit .....	69

## **ABSCHNITT V - Planbeilagen**

Planbeilage Nr.1 "Verordnungsplan Schutzgebiet"

Planbeilage Nr.2 "Einteilungsplan - Schutzzonen"

Planbeilage Nr.3 "Gebäudehöhen"

Planbeilage Nr.4 "Baumliste"

## **VERORDNUNG DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Leibnitz hat in seiner Sitzung vom 06.02.2024.gemäß § 2 Abs. 3 des Ortsbildschutzgesetzes 1977, LGBl. Nr. 54/1977 i.d.g.F. sowie gemäß Artikel 118 Abs. 6 B-VG, hinsichtlich § 13, beschlossen, das nachstehende

# **ORTSBILDKONZEPT**

einschließlich der diesem Konzept angeschlossenen Erklärungen und Planbeilagen zu verordnen.

## **I. ABSCHNITT I - ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **§ 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- (1) Gesetz vom 28. Juni 1977 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes vom Gemeinden (Ortsbildgesetz 1977) i.d.g.F.
- (2) Erstmalige Schutzgebietfestlegung durch Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 02. April 1990, LGBl. Nr. 40/1990, rechtskräftig am 15.05.1990. <sup>1</sup>
- (3) Verordnungsplan Schutzgebiet

---

<sup>1</sup> Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für jene Teile der Stadt Leibnitz, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild prägen und daher in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer organischen Funktion zu erhalten sind (Schutzgebiet).

- (4) Rechtskräftiges Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leibnitz vom 02.10.2018.
- (5) Flächenwidmungsplan Version 1.0 der Stadt Leibnitz vom 02.10.2018.
- (6) Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.g.F. (hier sind vor allem die Bestimmungen des § 43 Abs. 4 anzuführen, wonach das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird.)<sup>2</sup>

Hinsichtlich der Begriffsbestimmungen in diesem Konzept sind die Begriffe des § 4 Stmk. Baugesetz 1995 anzuwenden.

## § 2. GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten in dem nach § 2 Abs. 1 des Ortsbildschutzgesetzes 1977 von der Landesregierung durch Verordnung vom 02.04.1990, LGBl. Nr. 40/1990 festgelegten Ortsbildschutzgebiet (siehe Planbeilage Nr. 1 "Verordnungsplan Schutzgebiet").
- (2) Die Bestimmungen dieser Verordnung finden, soweit eine Erhaltungspflicht nach dem Ortsbildschutzgesetz nicht besteht, als Richtlinien für sämtliche Maßnahmen zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildschutzgebietes, insbesondere für den Wiederaufbau abgebrochener Bauten, die Verbauung von Baulücken und sonst unverbauter Grundstücke, für Sanierung, Erneuerung, Zu- und Umbau bestehender Bauten sowie für Bauveränderungen und Baumaßnahmen, die das Ortsbild beeinflussen können, Anwendung.
- (3) Die Bestimmungen dieser Verordnung bilden die Grundlage für die Bewertung und Begutachtung geplanter Baumaßnahmen im Ortsbildschutzgebiet durch den Ortsbildsachverständigen.

## § 3. BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE MASSNAHMEN

- (1) Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind sämtliche Maßnahmen und Veränderungen, die sich auf das Ortsbild insbesondere durch die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes, der Baustruktur, der Bausubstanz, der städtebaulichen Strukturen oder der Zweckbestimmung von Bauwerken, Teilen von Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen auswirken können, bewilligungspflichtig.
- (2) Diese Bewilligungspflicht betrifft auch Eingriffe im Bereich öffentlicher Flächen, wie zum Beispiel Veränderungen von Pflasterungen, Säulen, Beleuchtungskörpern, Straßen- und Platzmöblierungen, Bäumen und Baumgruppen, die das Ortsbild prägen.

---

<sup>2</sup> Der Schutz der Ortsbilder, v.a. der historisch gewachsenen, wurde in den letzten Jahrzehnten immer deutlicher als wesentliche Aufgabe der Öffentlichkeit erkannt. Das beweist etwa die Konstituierung eines Ortsbildgesetzes. Über das Ortsbildgesetz hinaus sind die Gemeindebehörden im Sinne des § 43 Abs. 4 Stmk. Baugesetz i.d.g.F. berechtigt und verpflichtet zu prüfen, ob Vorhaben in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Dies bedeutet, dass die Frage, ob ein Vorhaben geeignet ist, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu stören, auch außerhalb des Schutzgebietes Gegenstand des Beweises durch Sachverständige ist.

- (3) Diese Bewilligungspflicht betrifft daher auch Vorhaben, die nach dem Stmk. Baugesetz 1995 bewilligungsfrei (§ 21, Bewilligungsfreie Vorhaben) oder anzeigepflichtig (§ 20, Anzeigepflichtige Vorhaben) sind.

#### § 4. ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

- (1) Bauliche und sonstige Veränderungen im Ortsbildschutzgebiet sind so vorzunehmen, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild, die bauliche Umgebung (Ensemble), die Baustruktur, die Bausubstanz, die Materialität und die Zweckbestimmung Bedacht zu nehmen.
- (2) Bestehende Beeinträchtigungen und Fehlentwicklungen aus vergangenen Jahrzehnten können nicht als Referenz für bestehende Ensembles herangezogen werden und werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters anerkannt, sondern sind im Zuge neuer Maßnahmen zu beseitigen (Rückführung). Nach Möglichkeit sollen Rückführungen auf das historische Erscheinungsbild des betreffenden Objektes bzw. Ensembles angestrebt werden oder aber Neugestaltungen im Sinne des Ortsbildkonzepts vorgenommen werden.
- (3) Zum Schutz des Ortsbildes zählt auch das Erscheinungsbild von Standorten und Gebieten außerhalb des ausgewiesenen Ortsbildschutzgebietes, die im Interesse der Erhaltung der bildhaften Wirkung des Schutzgebietes nur in einer bestimmten Weise oder überhaupt nicht verbaut werden dürfen (Sichtzonen) sowie die Behebung von Beeinträchtigungen, die durch frühere Veränderungen verursacht wurden (Rückführung). Die Gemeinde beabsichtigt für diese Zonen eigene Gestaltungsrichtlinien zu erarbeiten.

#### § 5. ENTWICKLUNGS- UND GESTALTUNGSBEIRAT

Die Stadtgemeinde Leibnitz bedient sich seit 05.07.2018 eines nicht amtlichen Fachgremiums „Entwicklungs- und Gestaltungsbeirat“, kurz EGB genannt, mit dem Auftrag, die künstlerische Qualität der Baukultur im Gemeindegebiet zu fördern und zu gewährleisten. Fehlentwicklungen in der Architekturgestaltung und Raumordnung sollen damit verhindert und ausgeschlossen werden. Das Fachgremium besteht aus 4 Fachpersonen sowie Gemeindevertretern (Bürgermeister und Mitarbeiter) und einer Vertretung aus dem Fachgebiet der Raumordnung. In den Stellungnahmen des EGB sind die fachlichen Kriterien, die zu einer positiven oder ablehnenden Beurteilung führen, umfassend darzustellen.

Für die Stadt Leibnitz wurde am ein Ortsbildschutzgebiet erlassen (Landesgesetzblatt 40/1990, Inkrafttretung am 16.05.1990). Innerhalb dieses Gebietes ist lt. Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F. ein vom Land Steiermark approbierter Ortsbildsachverständiger von der Stadtgemeinde einzusetzen mit dem Auftrag der Beurteilung von Planungsmaßnahmen auf Rechtsbasis Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F. und der Gemeindeverordnung Ortsbildkonzept Leibnitz 2012 i.d.g.F..

Beurteilungsergebnisse des EGB betreffend Planungsmaßnahmen innerhalb der Ortsbildzone sind vom Ortsbildsachverständigen auf die Übereinstimmung der Vorgaben aus den Rechtsgrundlagen zu prüfen und bei Widerspruch ein diese Rechtsgrundlagen berücksichtigendes Gutachten zu erstellen. Das Ortsbildgutachten ist daher für die Planungsmaßnahme innerhalb der Ortsbildzone verbindlich lt. Statuten des Entwicklungs- und Gestaltungsbeirates der Stadtgemeinde Leibnitz, Punkt 1.2 Gesetzliche Grundlagen, Abs. (4). „Der Ortsbildsachverständige ist Teil des EGB. In Ortsbildschutzgebieten gelten aber jedenfalls die Bestimmungen des Ortsbildgesetzes 1977. Insbesondere wird auf die Bestimmung des § 10 (Gutachtensverpflichtung des Ortsbildsachverständigen) hingewiesen.“



## § 6. BESTIMMUNGEN NACH DEM ORTSBILDGESETZ

### (1) GRUNDSÄTZLICHES ZU SCHUTZ UND ERHALTUNG VON GEBÄUDEN UND OBJEKTEN<sup>3</sup>

- a) Im Schutzgebiet haben die Liegenschaftseigentümer das äußere Erscheinungsbild jener Gebäude und sonstiger nach den Bestimmungen dieses Gesetzes (Anm.: Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F.) geschützter Objekte, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild prägen, nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten. Das äußere Erscheinungsbild umfasst neben der Gebäudehöhe, der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung vor allem die Fassaden einschließlich der Portale, Tore, Fenster und Fensterteilungen, der Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe und Einfriedungen. Wo Innenanlagen, wie Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser u. dgl. oder die Baustruktur des Gebäudes Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben, sind auch diese zu erhalten.
- b) Maßnahmen, die der Instandsetzung oder Verbesserung eines Gebäudes dienen und auf dessen äußere Gestaltung Einfluss haben (Fassadenverputz, Fassadenfärbelung, Auswechslung der Fenster oder Türen u. dgl.) sowie Bauveränderungen, die der Behebung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, die durch frühere Umgestaltung des Gebäudes oder Teilen desselben eingetreten sind, dienen, bedürfen einer Bewilligung. Diese ist –unbeschadet der sonstigen hierfür geltenden Vorschriften – zu erteilen, wenn sich die Maßnahme auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes (Abs. 1) (Anm.: Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F.) nicht nachteilig auswirkt und dem Ortsbildkonzept nicht widerspricht. (Anm.: Gemeint sind die Maßnahmen der Gestaltungsbestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes.)

### (2) GRUNDSÄTZLICHES ZUM ABRUCH VON GEBÄUDEN UND OBJEKTEN<sup>4</sup>

- a) Für geschützte Gebäude ist die Erteilung einer Abbruchbewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz unzulässig. Unterliegen nur Teile von Gebäuden einem Schutz nach diesem Gesetz, so ist eine Abbruchbewilligung für die nicht geschützten Teile zulässig.  
Ein Abbruchauftrag nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. (Anm.: gem. § 39 Abs. 4) darf nur erteilt werden, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung der in Aussicht gestellten (Anm.: „möglichen“) Fördermittel (Anm.: Ortsbildgesetz 1977, § 14 Abs. 5) gegeben ist.
- b) Im Schutzgebiet ist auf Antrag des Liegenschaftseigentümers oder von Amts wegen, jedenfalls vor Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 und 3 durch Bescheid festzustellen, ob und in welchem Umfang ein Gebäude im Sinne des Abs. 1 zu erhalten ist. (Anm.: Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F.)

### (3) UNTERSCHUTZSTELLUNG

Die Prüfung und Festlegung des Umfangs der Unterschutzstellung eines Bauwerkes oder von Teilen davon erfolgen im Anlassfall.

---

<sup>3</sup> Übernommen nach § 3 Abs. 1 und 2 des Ortsbildgesetzes 1977 i.d.g.F. (abgerufen am 17.01.2022)

<sup>4</sup> Übernommen nach § 3 Abs. 3 und 4 des Ortsbildschutzgesetzes 1977 i.d.g.F. (abgerufen am 17.01.2022)

#### (4) GRUNDSÄTZLICHES ZU SCHUTZ UND ERHALTUNG ÖFFENTLICHER FLÄCHEN<sup>5</sup>

- a) Im Schutzgebiet sind die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flussufer u. dgl.), die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik mit Brunnen, Standbildern, Säulen, Bildstöcken, Beleuchtungskörpern, Pflasterungen, Bäumen, Baumgruppen etc. das Ortsbild prägen, zu erhalten bzw. bei Erneuerung in einer diesem Gepräge entsprechenden Art zu gestalten.
- b) Die Errichtung von ortsfesten Bauten für Verkaufszwecke, Werbe- und Ankündigungszwecke (Vitrinen, Plakatsäulen, Anschlagtafeln u. dgl.) sowie von anderen Baukörpern oder die dauernde Aufstellung nicht ortsfester Anlagen auf diesen Flächen bedarf, unbeschadet der sonstigen hierfür geltenden Vorschriften, einer Bewilligung. Eine solche ist zu erteilen, wenn dadurch der Schutzzweck nicht verletzt wird und diese Maßnahmen dem Ortsbildkonzept nicht widersprechen. (Anm.: Gemeint sind die Maßnahmen der Gestaltungsbestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes.)

#### (5) GRUNDSÄTZLICHES ZU NEU-, ZU- UND UMBAUTEN<sup>6</sup>

- a) Im Schutzgebiet sind beim Wiederaufbau abgebrochener Bauten sowie bei der Verbauung von Baulücken und sonst unverbauter Grundstücke die Bauten so zu gestalten, dass sie sich dem Erscheinungsbild des betreffenden Ortsteiles einfügen und dem Ortsbildkonzept nicht widersprechen (Anm.: Gemeint sind die Maßnahmen der Gestaltungsbestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes); dasselbe gilt für Zu- und Umbauten von Gebäuden, die nicht gemäß § 3 Abs. 1 (Anm.: Ortsbildgesetz 1977) zu erhalten sind.
- b) Die bei Neu-, Zu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Breite, Höhe), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen oder von den benachbarten Baukörpern abweichen. Portale und Schaufenster haben im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennen zu lassen.
- c) Soll nach dem Abbruch mehrerer benachbarter Gebäude ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Fassaden so vorzunehmen, dass keine einheitliche Front entsteht, sondern die Fronten entsprechend der vorherigen Aufteilung wieder in mehrere deutlich voneinander abgesetzte Einzelfassaden gegliedert werden; es sei denn, eine einheitliche Front fügt sich harmonischer in das Erscheinungsbild des Ortsteiles ein.

---

<sup>5</sup> Übernommen nach § 6 des Ortsbildschutzgesetzes 1977 i.d.g.F. (abgerufen am 17.01.2022)

<sup>6</sup> Übernommen nach § 7 Abs. 1 bis 3 des Ortsbildschutzgesetzes 1977 i.d.g.F. (abgerufen am 17.01.2022)

## II. ABSCHNITT II - STRUKTUR UND SCHUTZZONEN

### § 7. STRUKTUR DES SCHUTZGEBIETES UND EINTEILUNG IN SCHUTZZONEN

- (1) Das Schutzgebiet der Stadtgemeinde Leibnitz umfasst Gebiete mit unterschiedlichen baulichen und strukturellen Charakteristiken. Für die Regeln und Bestimmungen des Ortsbildkonzeptes ergibt sich daraus die Notwendigkeit zur Differenzierung unterschiedlicher Zonen innerhalb des Schutzgebietes, um den jeweiligen Eigenheiten der einzelnen Zonen gerecht zu werden (siehe Planbeilage Nr. 2 "Einteilungsplan - Schutzzonen" ).
- (2) Ein angestrebtes Gestaltungsziel ist die Schaffung von Gestaltungsverwandtschaft zwischen Neubauten und Sanierungen und dem schützenswerten Bestand. Verwandtschaft bezieht sich auf die Aspekte Baumassen, Materialien, Öffnungen, Detailsbildungen und v.a. auf die Dachzonen (geneigte Dächer). Dieses Gestaltungsziel gilt für die ausgewiesenen Schutzzonen. Ausgenommen davon sind jene Schutzzonen, für die eindeutige Gestaltungsvorgaben aus der bestehenden Baustruktur abgeleitet werden können, sofern diese bestehenden Strukturen keine Fehlentwicklung darstellen.
- (3) Die für das gesamte Schutzgebiet allgemein gültigen Schutzbestimmungen sind in den Regelungen der einzelnen Schutzzonen nicht weiter angeführt. Sie haben Gültigkeit auch für die jeweilige Schutzzone, sofern sie nicht durch die der Schutzzone direkt zugeordneten Gestaltungsbestimmungen aufgehoben sind.
- (4) Einteilung der Schutzzonen:
  - a) SCHUTZZONE I – „KERNZONE / INNENSTADT“
  - b) SCHUTZZONE II – „RANDZONE / WOHNGBIETE“

Die Unterteilung in die beiden Schutzzonen „Kernzone“ und „Randzone“ erfolgt aufgrund realer Gegebenheiten. Ein wesentliches Gestaltungsziel der Stadtentwicklung betrifft die Betonung des Stadtcharakters in der Kernzone sowie des daran anschließenden Vorstadtcharakters.

Die Qualität von Straßen und Plätzen als öffentlich erlebbarer Stadtraum ist in hohem Maße von der Gestaltungsqualität der angrenzenden Gebäude, des öffentlichen und privaten Grüns sowie der Verkehrsbauten abhängig.

### § 8. SCHUTZZONE I „KERNZONE / INNENSTADT“

- (1) Gebietsabgrenzung: Die Schutzzone I umfasst mit der „historischen Altstadt“ jenen Teil der Stadt Leibnitz, durch den die unverwechselbare Stadtcharakteristik gebildet wird sowie die südlich und nördlich davon gelegenen Stadtentwicklungsflächen „Raiffeisenplatz“ und „Sparkassenplatz“, deren zukünftiger Gestaltung die kulturell und bauhistorisch bedeutsame Gesamtheit der Stadt zugrunde gelegt werden muss.

#### § 8a SCHUTZZONE I-A „HISTORISCHE ALTSTADT“

- (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Diese Schutzzone umfasst den historischen Stadtkern mit der begleitenden Bebauung am Hauptplatz, an der Grazer Straße, Schmied- und Augasse sowie die für den Erhalt bzw. die Verbesserung der Stadtcharakteristik ausschlaggebenden vorgelagerten Bebauungsflächen:

- a) Im Norden den nördlich der Quergasse bzw. Wasserwerkstraße gelegenen Bebauungsstreifen
- b) Im Osten den östlich der Kaspar-Harb-Gasse gelegenen Bebauungsstreifen, einschließlich der Stadtpfarrkirche
- c) Im Süden den südlich der Lastenstraße gelegenen Bebauungsstreifen
- d) Im Westen den westlich der Kadergasse bzw. Augasse gelegenen Bebauungsstreifen, einschließlich dem Garten des Kapuzinerklosters

Der Ost-West-gerichtete, straßenartige Hauptplatz wird an der Nord- und Südseite von geschlossenen Häuserzeilen (traufständig) begrenzt. Der räumliche Abschluss im Osten ist durch die Stadtpfarrkirche, im Westen durch die Kapuzinerkirche gegeben. In der Blickachse Richtung Westen liegt über der Kapuzinerkirche die bauliche Schlossanlage Seggauberg (Ausblick und Einblick).

Eine räumliche Unterbrechung des Hauptplatzes bewirken die einmündenden Straßen. Die bedeutendsten davon sind die Schmiedgasse, die Grazer Straße und die Augasse. Auch hier wird der geschlossene Straßenraum durch traufseitig stehende Bauten gebildet.

In diesem Gebiet finden sich meist zweigeschossige, teilweise auch dreigeschossige Häuser mit Steildächern (ca. 45°), traufseitig stehend zum öffentlichen Raum.

Die mittelalterliche Gründung des Hauptplatzes entstand im ersten Viertel des 13. Jahrhunderts, angelegt als Marktplatz für Ackerbürger, mit langen, schmalen Parzellen, die mit ihrer Schmalseite zum öffentlichen Platz- und Straßenraum stehen (siehe historischer Ortsplan nach Katasterplan von 1825<sup>7</sup>). Die Parzellenbreiten zur Zeit der Romanik und Gotik betragen in Leibnitz zwischen 27 und 28 m. Dieses Maß zeichnet sich heute noch in den Fassadenlängen der meisten Häuser am Hauptplatz ab<sup>8</sup>. Im Ansichtsbild der den Hauptplatz, die Schmiedgasse und die Grazer Straße begleitenden Häuserzeilen ist die kleinstrukturierte Baumasse deutlich erkennbar.

Die heutige Stadt (Altstadt Leibnitz) liegt in keinem räumlichen Zusammenhang mit der Römerstadt Flavia Solva. 970 früheste Erwähnung als „Lipnizza“.

Die historische Altstadt Leibnitz wurde im 15. und 16. Jahrhundert durch ungarische und türkische Truppen, im 18. und 19. Jahrhundert durch Brand zerstört. Einem Brand von 1829 fielen v.a. die Fassaden zum Opfer. Beim Wiederaufbau wurden die Baustrukturen fast gänzlich beibehalten (Baumassenähnlichkeit). Im 20. Jahrhundert erfolgten bauliche Ergänzungen durch das Rathaus (1914) und das nebenstehende Sparkassengebäude.

#### Quellen:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Hrsg.), Ortsbildschutz Steiermark 1977-1994, Graz 1994

Gert, Christian, Leibnitz. 75 Jahre Stadt - Festschrift zum Jubiläum der Stadterhebung am 27. April 1913, Leibnitz (Eigenverlag) 1988

---

<sup>7</sup> vgl.: *Woisetschlager, Kurt/ Krenn, Peter, Dehio-Hndbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Steiermark (ohne Graz), Wien 1982*

<sup>8</sup> vgl.: *Hohmann, Hasso, Ortsbildkonzept Leibnitz, 2009*

Hohmann, Hasso, Ortsbildkonzept Leibnitz, 2009

Woisetschläger, Kurt/ Krenn, Peter, Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Steiermark (ohne Graz), Wien 1982

## (2) ZIELSETZUNG

Im Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass die kulturell und bauhistorisch bedeutsame Gesamtheit der prägenden Elemente der historischen Altstadt Leibnitz gesichert ist. Das fortzuschreibende Ortsbild soll zu einer visuellen Beruhigung führen und damit das „Erlebnis Altstadt“ entschieden steigern. V.a. die geschlossenen platz- und straßenraumbildenden Bebauungen am Hauptplatz und in den Straßenzügen Grazer Straße, Schmied- und Augasse sind in ihrer Gestaltwirkung zu erhalten bzw. zu verbessern. Die überwiegend 2-geschossige Bebauung mit Steildächern (ca. 45°) bildet eine Gestaltungsbasis. Ob eine Genehmigung zu einer Aufstockung um max. 1 Geschoss mit einer Kniestockwand mit  $H = \max. 1,5 \text{ m}$  (= 1 Geschoss) bzw. einer Kniestockwand mit  $H = \max. 1,25 \text{ m}$  (baurechtlich kein Geschoss) möglich ist, wird im Anlassfall entschieden.

(Erläuterung: „Anlassfall“: Einfügung in die bauliche Umgebungsstruktur, sofern diese keine Fehlentwicklung darstellt bzw. städtebauliche Betonung, die im Einzelfall gesondert zu begutachten und zu genehmigen ist.)

Hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Kniestock“ ist der Begriff des § 4 Punkt 42 Stmk.BauG 1995 i.d.g.F. anzuwenden.

Um eine Wohnverdichtung des Innenstadtbereichs zu ermöglichen und zu fördern, sind Dachbodenausbauten mit Gauben bzw. Dachflächenfenstern möglich.

Prägende Elemente der Gestaltung der historischen Altstadt Leibnitz sind insbesondere:

- a) Die überlieferte mittelalterliche Grundstücksstruktur (lange, schmale Parzellen) und die daraus resultierende Bebauungsstruktur
- b) Die zum Hauptplatz bzw. der Grazer Straße, Schmied- und Augasse traufseitig stehenden 2-geschossigen, teilweise auch 3-geschossigen Häuser
- c) Die Steildächer (ca. 45°), überwiegend mit Dachziegel gedeckt, Farbe Naturrot.
- d) Bauliche Maßnahmen sind bezüglich Gestaltung, sichtbarer Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so zu planen, dass das vorhandene überlieferte Orts- und Straßenbild und das Gefüge der historischen Altstadt nicht beeinträchtigt werden.

## (3) GESCHOSSIGKEIT

Mehrgeschossige Bebauung: 2-5 Geschosse, einschließlich Penthaus- oder Dachgeschoss.

Die Geschoszahl wird im Einzelfall entschieden.

(Erläuterung: Die Geschoszahl wird im Hinblick auf die Baumassenausbildung und Geschoszahl der umgebenden Baumassenstruktur festgelegt, sofern diese bestehenden Strukturen keine Fehlentwicklung darstellen.)

- a) In den geschlossenen Bebauungszonen am Hauptplatz, in der Grazer Straße, Schmied- und Augasse: 2-geschossig. Im Einzelfall 3-geschossig möglich (Kniestockwand  $H = \max. 1,5 \text{ m}$  = 1 Geschoss) oder ausgebautes Dachgeschoss mit Dachanhebung mit der Ausbildung einer Kniestockwand ( $H = \max. 1,25 \text{ m}$ ). Der Einzelfall ist gesondert zu begutachten und zu genehmigen  
Hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Kniestock“ ist der Begriff des § 4 Punkt 42 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. anzuwenden.
- b) Hofbebauungen bzw. freistehende Gebäude: max. 5 Regelgeschosse. Das 5. Geschoss muss entweder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden oder gegenüber der Hauptfassade allseitig um mind. 2 m zurückspringen (Penthauslösung). Der Rücksprung entfällt bei behördlicher Vorschreibung einer Feuermauer. ~~Die dabei entstehenden Terrassen~~

~~flächen sind entweder mit dem Hauptdach oder mit einem Pultdach zu versehen.~~ Die Dachneigung über den Terrassenflächen kann dabei auf mind. 7° reduziert werden. Traufenhöhe bei Ausbildung eines Penthausgeschosses: Vorderkante Traufe (gemessen in der Verlängerung Hauptfassade- Dachverschneidung): max. 14,5 m.

#### (4) GEBÄUDEHÖHEN

- a) Hauptdachsauhöhe in der Ebene der Außenwand: max. 13 m
- b) Penthauslösung: Es ist ein zusätzlicher Dachraum zulässig, dessen Höhe nicht mehr als 1,5m über dem Hauptdachsauhöhe liegen darf. Ausbildung Vordach: Traufenhöhe max. 14,5m, entweder mit dem Hauptdach oder mit einem Pultdach auszubilden, Dachneigung min. 7° im Bereich der Terrassen. Die Ausbildung von Terrassenüberdachungen muss im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen geprüft und beurteilt werden.
- c) Die Firsthöhen stehen in Abhängigkeit der unter Abs. 11 beschriebenen Dachneigungen. Ob die Firsthöhe und damit die Dachneigung abgeändert werden muss, wird im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Dachlandschaft) geprüft und beurteilt (Störung des überlieferten Ortsbildes).

Siehe auch Planbeilage Nr. 3 „Gebäudehöhen“

#### (5) GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes Ansichtsbild). Die einzelnen Bauteillängen werden im Hinblick auf die bauliche Umgebungsstruktur und Parzellenbreiten - sofern keine Fehlentwicklung vorliegt - für den jeweiligen Anlassfall festgelegt. Die Struktur ist durch das Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen. Die dadurch entstehenden Teilabschnitte der Baumasse müssen sich durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassade ausdrücken. Je nach vorgelegter Fassadengestaltung können Farbe, Fassadenöffnungen, Elemente der Fassadengliederung etc. vorgeschrieben werden. Dabei muss Gestaltungsverwandtschaft der einzelnen Fassadenelemente erzielt werden. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern.

(Erläuterung: Die Parzellenbreiten zur Zeit der Romanik und Gotik betragen in Leibnitz zwischen 27 und 28 m. Dieses Maß zeichnet sich heute noch in den Fassadenlängen der meisten Häuser am Hauptplatz von Leibnitz ab.<sup>9)</sup>)

- a) Bei allen Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von klaren, geschlossenen Geometrien der Baukörper (und deren einzelnen Bauteile) zu achten, sofern die Baukörperlänge von 27 m nicht überschritten wird. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportion dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen. Dies gilt, sofern der Gebietscharakter dem Ortsbild entspricht und nicht bereits durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit entstellt ist. Bestehende Abweichungen von den Bestimmungen dieses Konzepts (Fehlentwicklungen) werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters akzeptiert.<sup>10)</sup>
- b) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle Um- und Neubauten erhalten bleiben. Fehlentwicklungen, wie Baulücken oder nicht adäquate Versprünge, sind im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen zu beseitigen.
- c) Der Gesamtcharakter von Straßenzügen muss erkennbar bedeutender bleiben als die Präsenz des Einzelgebäudes. Dieses hat sich in seiner Baumasse dem bestehenden Gesamtcharakter unterzuordnen bzw. einzufügen.

---

<sup>9)</sup> vgl.: Hohmann, Hasso, Ortsbildkonzept Leibnitz, 2009,

<sup>10)</sup> siehe auch ABSCHNITT I - § 4 Abs.2 dieses Konzepts

- d) Der Charakter schützenswerter Einzelgebäude muss erhalten oder neu hergestellt werden.

## (6) BAUMASSENMODELL

Alle genehmigten Baumaßnahmen (Neu- und Zubauten) in der Schutzzone I-a „Historische Altstadt“ sind als Baumassenmodell (Einsatzmodell) in der Farbe Weiß im Maßstab 1:500 vom Bauwerber verpflichtend bereitzustellen. Zur Beurteilung in der Entwurfsphase kann bei Bedarf ein Baumassenmodell zusätzlich vorgeschrieben werden (Arbeitsmodell).

Im Auftrag der Stadtgemeinde Leibnitz wurde ein Baumassenmodell des Hauptplatzes im Maßstab 1:500 erstellt. Es umfasst derzeit die Häuserzeilen des Hauptplatzes mit den südlich davon gelegenen Stadtentwicklungsflächen.

## (7) ABRUCH ODER TEILABBRUCH VON HÄUSERN

Dieser ist unter bestimmten Voraussetzungen (siehe §6 (2) Abbruch von Gebäuden) möglich. Voraussetzungen: Der Charakter des Mauermassenbaus muss bei einer Neuplanung beibehalten werden. Für Gliederungen, Fassadenstrukturen u. dgl. sind die Gestaltungen überlieferter Vorbilder aufzunehmen:

- a) Proportionen und Teilungen für Fensteröffnungen, unterschieden nach Wohn- und Geschäftsnutzung
- b) Eingänge und Toröffnungen (z.B. Stichbogen als obere Sturzausbildung)
- c) Gliederungselemente wie Rustikamauerwerk, Gesimse, Faschen u. Ä.
- d) Fassadenöffnungen: stehende Formate. Bei größeren Glasflächen eine entsprechende Unterteilung, auch mit massiven Stützen
- e) Verglasungen in Kniestockflächen bei angehobenem Dach
- f) Bestehende Traufen, einschließlich Traufgesimse als horizontales Gliederungselement
- g) Die allgemein gültigen Schutzbestimmungen dieses Ortsbildkonzepts

## (8) FASSADEN – STRUKTUR

- a) Das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln. Das bedeutet, dass der Gesamteindruck eines Gebäudes durch geeignete gestalterische Maßnahmen am Fassadenbild (Fensterteilungen, Bauteilgrößen, Vor- und Rücksprünge, Farbgebung, konstruktive Elemente u. dgl.) einen insgesamt vertikalen Eindruck vermittelt. Ein verstärkt horizontaler Gebäudeeindruck, wie er insbesondere durch Einsatz horizontal geschichteter Fassadenstrukturen entsteht, ist zu vermeiden.
- b) Fassaden sind generell in ihrem baulichen Erscheinungsbild zu erhalten bzw. in einer dem charakteristischen Ortsbild entsprechenden Form zu gestalten. Bestehende Beeinträchtigungen und Fehlentwicklungen aus vergangenen Jahrzehnten, die im Widerspruch zu den Bestimmungen dieses Konzepts stehen, werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters anerkannt.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> siehe auch ABSCHNITT I - § 4 Abs. 2 dieses Konzepts

- c) Unvermeidbare Veränderungen bestehender Fassaden sind so vorzunehmen, dass sie sich in bestehende Elemente, wie Fassadengliederungen durch Sockel, Lisenen und Faschen, Fenster und Fenstereinrahmungen, Hauptgesimse und Giebelgesimse, vorhandene charakteristische Putzstrukturen oder Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche einfügen.
- d) Bei Neubauten aller Art muss das Fassadenbild eine klar erkennbare Verwandtschaft mit angrenzenden bzw. benachbarten Hausfassaden aufweisen (Gliederung und Rhythmus, Proportionen, Material, Tektonik).
- e) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle baulichen Maßnahmen unterstützt und erhalten werden. Fassadengestaltungen haben sich diesem übergeordneten Prinzip unterzuordnen.
- f) Der Grundrhythmus der Straßenfassaden (z.B. stehende Proportionen der Fensteröffnungen in allen Geschossen) ist in jedem Fall zu berücksichtigen.
- g) Wesentliche Merkmale schützenswerter Fassaden müssen bei Zu- und Umbauten erhalten bleiben und dürfen auch durch Anbauten nicht verdeckt oder vernichtet werden.

## (9) FASSADEN – AUSFÜHRUNG UND MATERIAL

- a) Im Zuge wärmetechnischer Sanierungen historisch bedeutender Bauten gelten die Richtlinien des Bundesdenkmalamtes in der jeweils gültigen Fassung („Energieeffizienz am Baudenkmal“, Fassung vom 17. März 2011)
- b) Der Verputz von Fassaden muss dem Charakter des jeweiligen Bauwerks entsprechen und soll überdies in einer für das Ortsbild charakteristischen Art erfolgen. Dies bezieht sich sowohl auf die chemische Zusammensetzung der verwendeten Materialien als auch auf die Oberflächenstruktur des Putzes.
- c) Fassadenbegrünungen werden insbesondere hofseitig zur klimagerechten Stadtentwicklung angestrebt, sofern zum überlieferten Ortsbild (ohne Berücksichtigung von Fehlentwicklungen) kein gestalterischer Widerspruch entsteht.
- d) Verkleidungen und Fassaden aus Holz sind nur mit entsprechender Oberflächenbehandlung und Farbgebung bei untergeordneten Bauten und Bauteilen zulässig.
- e) Vorgesetzte Fassadenverkleidungen wie beispielsweise aus Metall, Klinker, Kunststein, Kunststoff u. dgl. sind für die Fassadenausbildung nicht zulässig.
- f) Es dürfen an den Fassaden keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- g) Bestehende Natursteinsockel müssen erhalten bleiben oder ergänzt werden. Sie dürfen nicht verputzt, überstrichen oder verkleidet werden.
- h) Sockelausbildungen mit Verkleidungen aus Metall, Kunststoff oder anderen Materialien sind nicht zulässig.
- i) Sockelausbildungen müssen gegenüber der Fassadenfläche vorspringen. Ob eine Fassadenbündige Ausführung möglich ist, wird im Einzelfall entscheiden.
- j) Vorhandene Umrahmungen von bestehenden Öffnungen wie Fensterfaschen, Stuckarbeiten und Gesimse müssen erhalten bleiben und dürfen durch nicht transparente Bauteile nicht verdeckt werden.
- k) Vorlegstufen und Freitreppen zu historischen Gebäuden sind in Naturstein oder in Beton gestockt, scharriert oder sandgestrahlt herzustellen.
- l) Das Material und die Farbgebung von Dachrinnen, Ablaufrohren u. dgl. haben sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- m) Bei Geschäftsbauten müssen die Fassaden in den Erdgeschossbereichen so gestaltet werden, dass Portale, Schaufenster und sonstige Öffnungen im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern und des aufgehenden Mauerwerks klar erkennen lassen. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 12 dieses Konzepts zu berücksichtigen.



- n) Bei Um- und Zubauten in Erdgeschossbereichen ist auch der Einbau oder das Vorsetzen von verglasten Bauteilen und Fassadenelementen als Metall-Glaskonstruktionen (Klarglas in neutraler Farbgebung) zulässig, wenn dahinter die tragende Funktion der Außenmauern und des aufgehenden Mauerwerks klar erkennbar bleiben. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des § 12 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
- o) Nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilspannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u. dgl., verflieste Fassaden oder die Verwendung solcher Materialien, die durch ihren Alterungsprozess unansehnlich werden. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 21 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
- p) Beleuchtungen von und an Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Eingängen dienen und müssen sich der differenzierten Ausleuchtung des Straßenraumes unterordnen. Die Hervorhebung von einzelnen Gebäuden innerhalb von Ensembles durch Beleuchtungen ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn die Gebäudebeleuchtung dem Beleuchtungskonzept des Ortes nicht widerspricht.
- q) Beleuchtungen von Fassaden müssen im Einvernehmen mit der Baubehörde festgelegt werden. Fehlt ein Beleuchtungskonzept, ist jeweils im Einzelfall ein Gutachten vom Ortsbildsachverständigen einzuholen.

## (10) FASSADEN – FARBGEBUNG UND FARBMATERIAL

- a) Die Farbgebung aller Bauteile und Objekte ist so zu wählen, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Dies gilt insbesondere für Fassadenflächen.
- b) Zur Farbauswahl wird ein Farbkatalog mit Farbangaben erstellt. Nicht enthaltene Farbwünsche sind im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen.
- c) Die Färbung der Fassaden ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen. Zur Beurteilung kann nach Maßgabe des Ortsbildsachverständigen die Erstellung eines Färbungs- bzw. Fassadengestaltungsplans sowie die Vorlage großformatiger Farbtafeln (Muster) gefordert werden. Färbungs- bzw. Fassadengestaltungspläne sind entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. so zu erstellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes möglich ist. Farbkonzept und Färbungsplan müssen alle Teile der Fassade erfassen, also neben den Putzflächen auch Fensterelemente, Balken, Markisen, Tafeln aller Art, Türen, Dacheindeckungen, Dachrinnen, Abfallrohre etc.
- d) Grundsätzlich sind bei Färbungen nach Möglichkeit überlieferte Materialien und Techniken nach den An- und Vorgaben des Bundesdenkmalamtes anzuwenden.
- e) Anstriche von Dachrinnen und Ablaufrohren, die nicht aus Kupfer oder Zinkblech bestehen, dürfen nur in einer Farbe erfolgen, die sich in die Färbung der Fassade des Hauses und in jene der Nachbargebäude einfügt.

## (11) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – STRUKTUR

- a) Dachlandschaften, einzelne Dächer und Teile von Dächern sind unter Bedachtnahme auf das überlieferte Erscheinungsbild zu gestalten und in ihrer charakteristischen Dachform, Dachdeckung und Neigung zu erhalten. Das überlieferte Erscheinungsbild umfasst insbesondere die Dachform, die Dachneigung, Öffnungen in Dachflächen und die Dachdeckung. Als überlieferte Erscheinungsbilder gelten Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen um 45°, gedeckt mit kleinformatigen, roten oder rotbraunen Tondachziegeln, wobei an städtebaulich markanten Punkten wie Straßenkreuzungen auch Sonderformen von Steildächern zu finden und somit auch bei Neubauten zulässig sind.
- b) Fehlentwicklungen in der Dachlandschaft sind im Zuge von Baumaßnahmen zu beseitigen.
- c) Hauptdächer mit einer Dachneigung von 17 bis 45° sind als Satteldächer auszubilden. (Erläuterung: Die Dachneigung ist abhängig von der Baukörpermasse und Geschosshöhe sowie der baulichen Umgebung im unmittelbaren Umfeld, sofern keine Fehlentwicklung vorliegt, und muss im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen auf ihre Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Dachlandschaft) beurteilt werden (Störung des überlieferten Ortsbildes). Dachneigungen unter 17° kön-

nen in begründeten Einzelfällen vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.)

- d) Andere Dachformen, wie beispielsweise Walmdächer, Zeltdächer u. dgl. können im Einzelfall vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung oder die visuelle Steigerung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.
- e) In begründeten Ausnahmefällen (3 b) können auch andere Dachneigungen zugelassen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild der Schutzzone unter Einbezug der Sichtbeziehungen nicht gefährdet bzw. gestört wird.
- f) Flachdächer und Flachdachausbildungen als Hauptdachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen – jedoch nicht zwischen Gebäuden, die dem Straßenraum zugewandt und mit steilen Dächern gedeckt sind – erlaubt und müssen, wenn diese Ausnahmefälle zutreffen, als Dachterrasse nutzbar sein und als begrünte Dächer ausgeführt werden. Die Begrünung des Daches ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächengrößen von begehbaren Terrassen und Begrünungen (Größenverhältnis) werden im Einzelfall beurteilt.  
Zugelassene Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen zumindest extensiv begrünt ausgeführt werden.
- g) Balkone und Laubengänge können mit Pultdächern versehen werden.
- h) Öffnungen in Dachflächen wie Dachgauben, Dachflächenfenster u. dgl. sind nur dann zulässig, wenn durch sie die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare überlieferte Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Eingeschnittene Dachterrasse sind nur dann zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum (z.B. Straße, Platz, Park) oder von historischen Innenhöfen nicht einsichtig sind. Dies gilt für bisher geschlossene Dachflächen mit bereits vorhandenen Öffnungen sowie für den Ersatz bestehender Öffnungselemente (Rückführung). In überlieferten Unterlagen vorhandene Dachgauben sind jedoch zulässig. Die Dachhaut darf an keiner Stelle großflächig aufgebrochen werden. Öffnungen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere jenem des Daches, unterzuordnen. Sie sind in jedem Fall so zu gestalten, dass sie innerhalb der Dachfläche und in Bezug zum Gebäude selbst nachvollziehbar und proportioniert bleiben und dem Gebietscharakter entsprechen. (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche)
- i) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen. (Einzelöffnungen ca. 1 m<sup>2</sup>, Öffnungsfläche gesamt je Dachfläche ca. 5% der Dachansichtsfläche. Die genauen Flächengrößen und Stückzahl werden im Einzelfall beurteilt.)
- j) Eine Kombination von Dachflächenfenstern und Dachgauben auf derselben Dachfläche ist nur in Ausnahmefällen zulässig und ist abhängig von der Größe der Dachfläche sowie von der Anzahl und Größe der Dachaufbauten. Eine Beurteilung erfolgt im Einzelfall.
- k) Als Regelfall haben Schleppegauben und Giebelgauben zu gelten.
- l) Bei der Ausführung von Dachgauben sind folgende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten:
  1. Generell muss unterhalb, oberhalb und neben einer Gaube ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben (mind. 1m), der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
  2. Dachgaubenfläche<sup>12</sup>: max. 30% der betroffenen Dachfläche, ohne weitere Öffnungen in der Dachfläche (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche). Die Restdachfläche muss mit einem einheitlichen, durchgehenden und dem Ortsbildkonzept entsprechenden Dachdeckungsmaterial eingedeckt werden.
  3. Lang gezogene Schleppegauben sind bei Dächern über 30° Dachneigung möglich. Ihre Größe ist auf ein Maß zu reduzieren, bei dem der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer bleibt als die Gaubenbreite selbst. In jedem Fall

---

<sup>12</sup> Anm.: Die Dachgaubenfläche ist per Definition jene Fläche, die für die Errichtung der Gaube aus der Hauptdachfläche ausgeschnitten werden muss.

muss ein 1 m breiter Dachhautstreifen zwischen Ortgang bzw. Gebäudeende (Dachende) und Gaubenbeginn erhalten bleiben. Für Gauben müssen der Baubehörde gesondert zum jeweiligen Bewilligungsverfahren Detailpläne zur Begutachtung und Genehmigung vorgelegt werden.

4. Stehende einzelne Gauben mit Sattel- oder Walmdach müssen sich der Hauptdachfläche unterordnen. Die Anordnung der Gauben in der Dachfläche muss in Bezug zur drunterliegenden Fensterachse stehen.
5. Die Dachverschneidung von Neubauteilen (z.B. Zubau) mit bestehenden Dächern (z.B. Satteldach, Walmdach, Mansarddach...) muss mindestens 1m unter dem First ansetzen. (lotrechtes Maß)

## (12) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – AUSFÜHRUNG UND MATERIAL

- a) Für die Eindeckung der Hauptdachflächen müssen Tondachziegel (Biberschwanzziegel, Wiener Taschen u. dgl.) verwendet werden wobei bei einer Eindeckung darauf zu achten ist, dass bei historisch wertvollen Gebäuden nicht nur neue Dachziegel, sondern auch alte, verbwitterte Dachziegel (ca. 30%) zum Einsatz kommen.
- b) Dachmaterial und Dachfarbe: Tondachziegeldeckung naturrot, beschichtetes Blech: rotbraun bis braun. Foliendächer sind nicht zugelassen.
- c) Blechdächer dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden, wenn die gegebene und genehmigungsfähige Dachneigung eine Eindeckung mit Tondachziegel nicht zulässt. Zulässige Blecheindeckungen sind rotbraun bis braun beschichtete Bleche. Blecheindeckungen sind in jedem Fall in schmalen Bahnen auszuführen.
- d) Feuermauern zwischen Dächern, die über die Dachhaut hinausragen, müssen im Mörtelbett mit Tondachziegeln gedeckt werden.
- e) Verblechungen von Ortgängen, Dachsäumen u. dgl. müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und haben sich dem Erscheinungsbild des Daches unterzuordnen. Alle technisch erforderlichen Verblechungen in der Dachebene sind entsprechend der Dachfarbe zu beschichten (Richtfarbe: Rotbraun).
- f) Ortgänge an den Giebeln dürfen max. 25 cm über die Außenwand ragen. Die Ortgänge sind mit Vermörtelung, Zahnleisten, Ortgangbrett oder Blechverkleidung auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- g) Die Dachkonstruktion muss einen harmonischen Übergang zur Fassade aufweisen (Dachgesimseaufbau, z.B. Hohlkehle etc.).
- h) Kaminköpfe müssen verputzt werden und dürfen nicht aus Sichtbeton,-oder Klinkerziegeln, bzw. verblecht hergestellt werden. Kamine mit historischen Kaminköpfen sind zu erhalten oder in gleicher Form zu rekonstruieren.

### Generell nicht zulässig sind:

- a) Flachdächer für Hauptdachflächen zwischen Gebäuden, die dem Straßenraum zugewandt und mit steilen Dächern gedeckt sind
- b) Flachdächer für Hauptdachflächen in Ortsteilen, deren Gebäude vorwiegend mit steilen Dächern gedeckt sind
- c) Flachdächer für Hauptdachflächen in Straßenzügen, die durch Bauten mit steilen Dächern geprägt sind
- d) Versetzte Dachformen und Pultdachformen für Hauptdächer. Dazu zählen insbesondere höhengestaffelt versetzte, jedoch zueinander orientierte Pultdächer (abgesetztes Satteldach)
- e) Dachziegelimitationen aus Aluminium oder sonstigen Blechen
- f) Dachdeckungsmaterialien, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen
- g) Engobierte Dachdeckungsmaterialien (z.B. Dachziegel)
- h) Dachdeckungsmaterialien mit einer zur Falllinie asymmetrischen Elementform (z.B. französische Rhombus-Deckung bei Faserzement)

- i) Farben von Dachdeckungsmaterialien, die nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen (z.B. Blau, Gelb u. dgl.)
- j) Dachflächenfenster mit unterschiedlichen Formaten innerhalb einer Dachfläche
- k) Dachflächenfenster, die nicht im Rhythmus der Sparren oder der Fensterachsen der Fassade angeordnet sind
- l) Dachflächenfenster, die breiter sind als der Sparrenabstand
- m) Dachöffnungen in mehr als zwei Ebenen
- n) Foliendächer
- o) Pappdächer

### (13) VORDÄCHER

- a) Vordächer zum öffentlichen Raum sind nur über Hauseingangstüren und Schaufenstern zulässig.
- b) Vordächer müssen sich dem Fassadenbild unterordnen.
- c) Vordächer über Schaufenstern sind auf die einzelne Schaufensterbreite zu beschränken.
- d) Auskragende Vordächer sind als Nurglas-Konstruktionen mit punktförmiger Seilabhängung auszuführen. Zulässige Tiefe: max. 2 m. Subkonstruktionen aus Stahl oder anderen Materialien sind nicht zulässig.

### (14) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

## § 8b SCHUTZZONE I-B „RAIFFEISENPLATZ“

### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR.2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Der Raiffeisenplatz wird begrenzt:

- a) Im Nordwesten von den Hoffassadenflächen der geschlossenen, großteils 2-geschossigen Bebauung, traufseitig zum Hauptplatz stehend, mit Steildächern (Satteldächern) versehen und überwiegend mit grauer Dacheindeckung (Faserzementplatten) gedeckt
- b) Im Südwesten von den Hoffassadenflächen der geschlossenen, großteils 2-geschossigen Bebauung, traufseitig zur Schmiedgasse stehend, mit Steildächern (Satteldächern) versehen und überwiegend mit grauer Dacheindeckung (Faserzementplatten) gedeckt
- c) Im Südosten vom Dolinar-Weg im Bereich der Hauptschule (Schulzentrum Karl Morre-Gasse bzw. der parzellenscharfen Verlängerung in westlicher Richtung
- d) Im Osten von der Karl Morre-Gasse

Die beschriebene Bebauung sowie die genannte Karl Morre-Gasse und der Dolinar-Weg grenzen die Schutzzone I-b „Raiffeisenplatz“ ein. Dieser Bereich ist einerseits bestimmt durch die Parkplatzflächen auf öffentlichem und privatem Grund mit den Erschließungsstraßen, andererseits durch eine heterogene Bebauung von gegensätzlichen Baumassen, Dachausformungen und Baustrukturen. Im Norden und Westen des Areals sind die charakteristischen topographischen Grundstücksformen der selten erhaltenen Siedlungsform einer frühen bajuwarischen Ackerbürgersiedlung mit Hofzeilen bis heute erkennbar (siehe dazu die begründeten Vorgaben unter Abs. 2 (Zielsetzung). Davon abgesehen weisen die an die straßenseitigen Hauptgebäude im Norden (Hauptplatz) und Westen (Schmiedgasse) anschließenden Hofbebauungen, An- und Zubauten sowie Flächen keine nach dem Ortsbildgesetz erhaltenswerte Bausubstanz und Baustruktur auf. Dies ergibt sich nicht zuletzt aufgrund ihrer baugeschichtlich wesentlich späteren Erbauungszeit (es handelt sich um Ersatzbauten landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter 1-geschossiger Holzgebäude) und ihrer zumindest historisch unter- bzw. nachgeordneten Nutzung sowie der daraus folgenden, wenig qualitätvollen Gestaltung und Ausführung. Diese Tatsache ist an allen Gebäudemerkmalen nach § 3 Abs. 1 Ortsbildgesetz 1977 klar ablesbar. Dem heterogenen äußeren Erscheinungsbild des betreffenden Areals kommt für das Ortsbild nicht nur keine prägende, mehr noch, störende Wirkung zu.

Diese Wirkung steht in erheblichem Gegensatz zu den historisch und zumeist im äußeren Erscheinungsbild für das Ortsbild bedeutenden straßenseitigen traufständigen Hauptgebäuden am Hauptplatz und teilweise in der Schmiedgasse (Schutzzone I-a).

Die Abgrenzung erfolgt daher zwischen der straßenseitigen traufständigen Bebauung (Hauptplatz / Schmiedgasse) und der dahinter liegenden Hofbebauung. Aufgrund der erheblich unterschiedlichen baulichen Charakteristik dieser beiden Bauungen ist es aus Sicht des Ortsbildschutzes geboten, dass die Abgrenzung der Schutzzone I-b zur Schutzzone I-a hier nicht den Parzellengrenzen folgt, sondern entlang der Hoffassaden der straßenseitigen traufständigen Hauptgebäude verläuft.

Die städtebaulich relevanten Charakteristika (Baukörpermerkmale der primären Gestalt- und Formebene, also Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung) der Bebauung dieser Schutzzone sind wie folgt im Einzelnen gegeben:

Die „Arbeiterkammer“, Karl Morre-Gasse Nr. 6, mit 4 Vollgeschossen, davon das oberste als Dachgeschoss in einem Pseudomansarddach (Firsthöhe laut Einreichplan = 15,74 m, Höhe bis Dachkantenknick = 15,15 m), mit westlich angebautem, 1-geschossigem Saalbau (Flachdach).

Es folgt Richtung Westen die „Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft Leibnitz“, Julius Strauß-Weg Nr. 1, mit 2 Vollgeschossen auf einer Sockelzone (H = 1 m) aufgesetzt. Steiles Walmdach, Firsthöhe laut Einreichplan = 13,90 m.

Südwestlich, anschließend an die Kammergebäude, liegt eine Kleinhaussiedlung, eingebettet in großzügige Grünflächen.

Die östlich an die Häuserzeile der Schmiedgasse anschließenden Hofbauten werden bestimmt durch das Haus Schmiedgasse Nr. 9, 5-geschossig mit teilweiser Flachdachausbildung, Schmiedgasse Nr. 7, 4-geschossig. Schmied Gasse Nr. 11, 1 ½-geschossig.

Die Hofbebauung südlich der geschlossenen Hauszeile am Hauptplatz ist überwiegend 1-geschossig ausgeführt und wird unterschiedlich genutzt: von leer stehenden Gebäudeteilen bis Verkaufsflächen.

## (2) ZIELSETZUNG

Die Schutzzone I-b „Raiffeisenplatz“ stellt eine qualitativ hochwertige Fläche für die Innenstadterweiterung dar. Die bestehenden Baumassen innerhalb der Schutzzone bilden mit Ihren Größen die Grundlage für die Baumassenbildung neuer Bebauungen. Bei einer Neubebauung ist die mittelalterliche Struktur in ihrem räumlichen Ausdruck neu zu interpretieren und aufzunehmen, etwa durch hofartige Raumbildungen, die durch Nord-Süd verlaufende Baukörper mit quer gestellten, Ost-West verlaufenden Gebäuden entlang dem Julius Strauß-Weg bzw. dem Raiffeisenplatz. In der Höhenentwicklung ist einerseits auf die bestehenden Gebäudehöhen der historisch überlieferten Häuserzeilen am Hauptplatz und in der Schmiedgasse Rücksicht zu nehmen, andererseits können die Baukörper entlang dem Julius Strauß-Weg und Raiffeisenplatz die Gebäudehöhe der südlich davon liegenden Umgebungsbauten (maßgebend ist der Hauptbau der Kammergebäude mit 4 Vollgeschossen = 5 Regelgeschosse = 15,15 m) aufnehmen oder vertretbar überschreiten. Eine Überschreitung der Baumasse wird im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Ortsbild geprüft und beurteilt. Die Dachform ist bei Neu- und Umbauten so zu wählen, dass eine verwandte Gestaltung zu den bestehenden traditionellen Dachformen in der Schutzzone I entsteht.

Baumassen müssen gegliedert werden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Gegebenheiten und qualitativen Steigerung des Ortsbildes und städtischen Milieus sind großkronige Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die Stadt Leibnitz entwickelt im Projekt „cool Leibnitz“ Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas. Im Hinblick auf die geänderten Klimagegebenheiten und hier vor allem auf das Stadtklima bezogen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Buschgruppen, Hecken, beispielsweise Fassadenbegrünungen u. dgl.) von größter Bedeutung und sind bei Bauvorhaben bewusst vorzusehen.

## (3) GESCHOSSIGKEIT UND GEBÄUDEHÖHEN:

Mehrgeschossige Bebauung: Im Bereich der bestehenden Häuserzeilen „Hauptplatz“ und „Schmiedgasse“ sind die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Der Bereich entlang des Julius Strauß-Wegs und des östlichen Teils des Raiffeisenplatzes können Gebäude mit max. 5 Geschossen (einschließlich Erdgeschoss und Dach- bzw. Penthausgeschoss) ausgeführt werden.

- a) Gebäudehöhe von Ost-West gerichteten Um-, Zu- und Neubauten entlang des Julius Strauß-Wegs und dem östlichen Teil des Raiffeisenplatzes

Auf der Höhe von max. 16 m über dem Gelände ist eine horizontale Traufenausbildung (Fassadengliederung) auszuführen. Darüber kann max. 1 Penthausgeschoss errichtet werden, dessen Fassaden gegenüber der Hauptfassade allseitig um mind. 2 m zurückspringen müssen (der Rücksprung entfällt bei der behördlichen Vorschreibung einer Feuermauer). Die dabei entstehenden Terrassenflächen sind entweder mit dem Hauptdach oder mit einem Pultdach zu versehen. Die Dachneigung kann dabei auf mind. 7° reduziert werden. Traufenhöhe bei Ausbildung eines Penthausgeschosses: Vorderkante Traufe (gemessen in der Verlängerung Hauptfassade - Dachverschneidung): max. 18,5 m.

- b) Gebäudehöhe von Nord-Süd gerichteten Um-, Zu- und Neubauten als Verbindungszeilen zwischen der bestehenden Häuserzeile „Hauptplatz“ und eventuell Häuserzeile wie unter Punkt a) beschrieben

Auf der Höhe von max. 14,5 m über dem Gelände ist eine horizontale Traufenausbildung (Fassadengliederung) auszuführen. Darüber kann max. 1 Penthausgeschoss errichtet werden, dessen Fassaden gegenüber der Hauptfassade allseitig um mind. 1 m zurückspringen müssen (der Rücksprung entfällt bei der behördlichen Vorschreibung einer Feuermauer). Die dabei entstehenden Terrassenflächen sind entweder mit dem Hauptdach oder mit einem Pultdach zu versehen. Die Dachneigung kann dabei auf mind. 7° reduziert werden. Traufenhöhe bei Ausbildung eines Penthausgeschosses: Vorderkante Traufe (gemessen in der Verlängerung Hauptfassade - Dachverschneidung): max. 17 m.

Siehe auch Planbeilage Nr. 3 „Gebäudehöhen“

#### (4) GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge von über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes Ansichtsbild); die einzelnen Bauteillängen werden im Hinblick auf die bauliche Umgebungsstruktur und die Parzellenbreiten, sofern keine Fehlentwicklung vorliegt, für den jeweiligen Anlassfall festgelegt. Die Struktur ist durch das Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen. Die dadurch entstehenden Teilabschnitte der Baumasse müssen sich durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassade ausdrücken (z.B. Farbe, Fassadenöffnungen, Elemente der Fassadengliederung). Dabei muss eine Gestaltungsverwandtschaft der einzelnen Fassadenelemente erzielt werden. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern. Dies wird im Einzelfall beurteilt. (Erläuterung: Die Parzellenbreiten zur Zeit der Romanik und Gotik betragen in Leibnitz zwischen 27 und 28 m. Dieses Maß zeichnet sich heute noch in den Fassadenlängen der meisten Häuser am Hauptplatz von Leibnitz ab<sup>13</sup>.

- a) Bei allen Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von klaren, geschlossenen Geometrien der Baukörper (und deren einzelnen Bauteile) zu achten, sofern die Baukörperlänge von 27 m nicht überschritten wird. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportion dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen. Dies gilt, sofern der Gebietscharakter dem Ortsbild entspricht und nicht bereits durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit entstellt ist. Bestehende Abweichungen von den Bestimmungen dieses Konzepts (Fehlentwicklungen) werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters akzeptiert.<sup>14</sup>
- b) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle Um- und Neubauten erhalten bleiben. Fehlentwicklungen, wie Baulücken oder nicht adäquate Versprünge, sind im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen zu beseitigen.
- c) Der Gesamtcharakter von Straßenzügen muss erkennbar bedeutender bleiben als die Präsenz des Einzelgebäudes. Dieses hat sich in seiner Baumasse dem bestehenden Gesamtcharakter unterzuordnen bzw. einzufügen.
- d) Der Charakter schützenswerter Einzelgebäude muss erhalten bzw. neu hergestellt werden.

---

<sup>13</sup> vgl.: Hohmann, Hasso, Ortsbildkonzept Leibnitz, 2009

<sup>14</sup> Siehe auch ABSCHNITT 1 - § 4 Abs. ( 2 ) dieses Konzepts

## (5) BAUMASSENMODELL

Alle genehmigten Baumaßnahmen (Neu- und Zubauten) in der Schutzzone I-a „Historische Altstadt“ sind als Baumassenmodell (Einsatzmodell) in der Farbe Weiß im Maßstab 1:500 vom Bauwerber verpflichtend bereitzustellen. Zur Beurteilung in der Entwurfsphase kann bei Bedarf ein Baumassenmodell zusätzlich vorgeschrieben werden (Arbeitsmodell).

Im Auftrag der Stadtgemeinde Leibnitz wurde ein Baumassenmodell des Hauptplatzes im Maßstab 1:500 erstellt. Es umfaßt derzeit die Häuserzeilen des Hauptplatzes mit den südlich davon gelegenen Stadtentwicklungsflächen.

## (6) ABBRUCH ODER TEILABBRUCH VON HÄUSERN

Dieser ist unter bestimmten Voraussetzungen (siehe §6 (3) Unterschutzstellungen) möglich. Voraussetzungen: Der Charakter des Mauermassenbaus muss bei einer Neuplanung beibehalten werden. Für Gliederungen, Fassadenstrukturen und dergl. sind die Gestaltungen überlieferter Vorbilder aufzunehmen:

- a) Proportionen und Teilungen für Fensteröffnungen, unterschieden nach Wohn- und Geschäftsnutzung.
- b) Eingänge und Toröffnungen (beispielsweise Stichbogen als obere Sturzausbildung)
- c) Gliederungselemente wie Rustikamauerwerk, Gesimse, Faschen und ähnliches.
- d) Fassadenöffnungen: stehende Formate. Bei größeren Glasflächen eine entsprechende Unterteilung, auch mit massiven Stützen.
- e) Verglasungen in Kniestockflächen bei einem angehobenen Dach.
- f) Bestehende Traufen einschließlich Traufgesimse als horizontales Gliederungselement.
- g) Die allgemein gültigen Schutzbestimmungen dieses Ortsbildkonzepts.

## (7) FASSADEN

- a) Das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln. Das bedeutet, dass der Gesamteindruck eines Gebäudes durch geeignete gestalterische Maßnahmen am Fassadenbild (Fensterteilungen, Bauteilgrößen, Vor- und Rücksprünge, Farbgebung, konstruktive Elemente u. dgl.) einen insgesamt vertikalen Eindruck vermittelt. Ein verstärkt horizontaler Gebäudeeindruck, wie er insbesondere durch Einsatz horizontal geschichteter Fassadenstrukturen entsteht, ist zu vermeiden.
- b) Bei Neubauten aller Art muss das Fassadenbild eine klar erkennbare Verwandtschaft mit angrenzenden bzw. benachbarten Hausfassaden aufweisen (Gliederung und Rhythmus, Proportionen, Material, Tektonik).
- c) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle baulichen Maßnahmen unterstützt und erhalten werden. Fassadengestaltungen haben sich diesem übergeordneten Prinzip unterzuordnen.
- d) Der Grundrhythmus der Straßenfassaden (z.B. stehende Proportionen der Fensteröffnungen in allen Geschossen) ist in jedem Fall zu berücksichtigen.
- e) Fassadenbegrünungen werden insbesondere hofseitig zur klimagerechten Stadtentwicklung angestrebt, sofern zum überlieferten Ortsbild (ohne Berücksichtigung von Fehlentwicklungen) kein gestalterischer Widerspruch entsteht.
- f) Vorgesetzte Fassadenverkleidungen wie beispielsweise aus Metall, Klinker, Kunststein, Kunststoff u. dgl. sind für die Fassadenausbildung nicht zulässig.
- g) Es dürfen an den Fassaden keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.



- h) Das Material und die Farbgebung von Dachrinnen, Ablaufrohren u. dgl. haben sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- i) Bei Geschäftsbauten müssen die Fassaden in den Erdgeschossbereichen so gestaltet werden, dass Portale, Schaufenster und sonstige Öffnungen im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern und des aufgehenden Mauerwerks klar erkennen lassen. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 12 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
- j) Nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u. dgl., verflieste Fassaden oder die Verwendung solcher Materialien, die durch ihren Alterungsprozess unansehnlich werden. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 21 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
- k) Beleuchtungen von und an Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Eingängen dienen und müssen sich der differenzierten Ausleuchtung des Straßenraumes unterordnen. Die Hervorhebung von einzelnen Gebäuden innerhalb von Ensembles durch Beleuchtungen ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn die Gebäudebeleuchtung dem Beleuchtungskonzept des Ortes nicht widerspricht.
- l) Beleuchtungen von Fassaden müssen im Einvernehmen mit der Baubehörde festgelegt werden. Fehlt ein Beleuchtungskonzept, ist jeweils im Einzelfall ein Gutachten vom Ortsbildsachverständigen einzuholen.
- m) Die Farbgebung aller Bauteile und Objekte ist so zu wählen, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Dies gilt insbesondere für Fassadenflächen.
- n) Die Färbung der Fassaden ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen. Zur Beurteilung kann nach Maßgabe des Ortsbildsachverständigen die Erstellung eines Färbungs- bzw. Fassadengestaltungsplans sowie die Vorlage großformatiger Farbtafeln (Muster) gefordert werden. Färbungs- bzw. Fassadengestaltungspläne sind entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. so zu erstellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes möglich ist. Farbkonzept und Färbungsplan müssen alle Teile der Fassade erfassen, also neben den Putzflächen auch Fensterelemente, Balken, Markisen, Tafeln aller Art, Türen, Dacheindeckungen, Dachrinnen, Abfallrohre etc.
- o) Grundsätzlich sind bei Färbungen nach Möglichkeit überlieferte Materialien und Techniken nach den An- und Vorgaben des Bundesdenkmalamtes anzuwenden.

## (8) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – STRUKTUR

- a) Hauptdächer mit einer Dachneigung von 17 bis 45° sind als Satteldächer auszubilden. (Erläuterung: Die Dachneigung ist abhängig von der Baukörpermasse und Geschosshöhe sowie der baulichen Umgebung im unmittelbaren Umfeld, sofern keine Fehlentwicklung vorliegt, und muss im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen auf ihre Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Dachlandschaft) beurteilt werden (Störung des überlieferten Ortsbildes). Dachneigungen unter 17° können in begründeten Einzelfällen vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.)
- b) Andere Dachformen, wie beispielsweise Walmdächer, Zeltdächer u. dgl. können im Einzelfall vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung oder die visuelle Steigerung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.
- c) In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Dachneigungen zugelassen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild der Schutzzone unter Einbezug der Sichtbeziehungen nicht gefährdet bzw. gestört wird.
- d) Flachdächer und Flachdachausbildungen als Haupt-, oder Nebendachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen – jedoch nicht zwischen Gebäuden, die dem Straßenraum zugewandt und mit steilen Dächern gedeckt sind – erlaubt und müssen, wenn diese Ausnahmefälle zutreffen, als Dachterrasse nutzbar sein und als begrünte Dächer ausgeführt werden. Die Begrünung des Daches ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächengrößen von begehbaren Terrassen und Begrünungen (Größenverhältnis) werden im Einzelfall beurteilt.  
Zugelassene Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen zumindest extensiv begrünt ausgeführt werden.

Erläuterung Ausnahmefälle: Neue Hofbebauungen die vom öffentlichen Gut nicht einsehbar sind und keinen Widerspruch zur baulichen Umgebungsstruktur erzeugen.

Untergeordnete Baukörper wie Garagen, Kellerersatzräume, Carports und dergleichen wenn diese keinen Widerspruch zur baulichen Umgebungsstruktur erzeugen.

- e) Balkone und Laubengänge können mit Pultdächern versehen werden.
- f) Öffnungen in den Dachflächen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere jenem des Daches, unterzuordnen. Sie sind in jedem Fall so zu gestalten, dass sie innerhalb der Dachfläche und in Bezug zum Gebäude selbst nachvollziehbar und proportioniert bleiben und dem Gebietscharakter entsprechen. (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche)
- g) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen.
- h) Als Regelfall haben Schleppgauben und Giebelgauben zu gelten.
- i) Bei der Ausführung von Dachgauben sind folgende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten:
  - 1) Generell muss unterhalb, oberhalb und neben einer Gaube ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben, der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
  - 2) Dachgaubenfläche<sup>15</sup>: max. 30% der betroffenen Dachfläche, ohne weitere Öffnungen in der Dachfläche (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche). Die Restdachfläche muss mit einem einheitlichen, durchgehenden und dem Ortsbildkonzept entsprechenden Dachdeckungsmaterial eingedeckt werden.
  - 3) Lang gezogene Schleppgauben sind bei Dächern über 30° Dachneigung möglich. Ihre Größe ist auf ein Maß zu reduzieren, bei dem der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer bleibt als die Gaubenbreite selbst. In jedem Fall muss ein 1 m breiter Dachhautstreifen zwischen Ortgang bzw. Gebäudeende (Dachende) und Gaubenbeginn erhalten bleiben. Für Gauben müssen der Baubehörde gesondert zum jeweiligen Bewilligungsverfahren Detailpläne zur Begutachtung und Genehmigung vorgelegt werden.
  - 4) Stehende einzelne Gauben mit Sattel- oder Walmdach müssen sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## (9) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – AUSFÜHRUNG UND MATERIAL

- a) Dachmaterial und Dachfarbe: Tondachziegeldeckung naturrot, beschichtetes Blech: rotbraun bis braun. Foliendächer sind nicht zugelassen.
- b) Blechdächer dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden, wenn die gegebene und genehmigungsfähige Dachneigung eine Eindeckung mit Tondachziegel nicht zulässt. Zulässige Blecheindeckungen sind rotbraun bis braun beschichtete Bleche. Blecheindeckungen sind in jedem Fall in schmalen Bahnen auszuführen.
- c) Verblechungen von Ortgängen, Dachsäumen u. dgl. müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und haben sich dem Erscheinungsbild des Daches unterzuordnen. Alle technisch erforderlichen Verblechungen in der Dachebene sind entsprechend der Dachfarbe zu beschichten (Richtfarbe: Rotbraun).
- d) Ortgänge an den Giebeln dürfen max. 25 cm über die Außenwand ragen. Die Ortgänge sind mit Vermörtelung, Zahnleisten, Ortgangbrett oder Blechverkleidung auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- e) Die Dachkonstruktion muss einen harmonischen Übergang zur Fassade aufweisen (Dachgesimseaufbau, z.B. Hohlkehle etc.).
- f) Kaminköpfe müssen verputzt werden und dürfen nicht aus Sichtbeton,-oder Klinkerziegeln, bzw. verblecht hergestellt werden.

---

<sup>15</sup> Anm.: Die Dachgaubenfläche ist per Definition jene Fläche, die für die Errichtung der Gaube aus der Hauptdachfläche ausgeschnitten werden muss.

**Generell nicht zulässig sind:**

- a) Flachdächer für Hauptdachflächen in Ortsteilen, deren Gebäude vorwiegend mit steilen Dächern gedeckt sind
- b) Flachdächer für Hauptdachflächen in Straßenzügen, die durch Bauten mit steilen Dächern geprägt sind
- c) Versetzte Dachformen und Pultdachformen für Hauptdächer. Dazu zählen insbesondere höhengestaffelt versetzte, jedoch zueinander orientierte Pultdächer (abgesetztes Satteldach)
- d) Dachziegelimitationen aus Aluminium oder sonstigen Blechen
- e) Dachdeckungsmaterialien, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen
- f) Engobierte Dachdeckungsmaterialien (z.B. Dachziegel)
- g) Dachdeckungsmaterialien mit einer zur Falllinie asymmetrischen Elementform (z.B. französische Rhombus-Deckung bei Faserzement)
- h) Farben von Dachdeckungsmaterialien, die nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen (z.B. Blau, Gelb u. dgl.)
- i) Dachöffnungen in mehr als zwei Ebenen
- j) Foliendächer
- k) Pappdächer

**(10) VORDÄCHER**

- a) Vordächer zum öffentlichen Raum sind nur über Hauseingangstüren und Schaufenstern zulässig.
- b) Vordächer müssen sich dem Fassadenbild unterordnen.
- c) Vordächer über Schaufenstern sind auf die einzelne Schaufensterbreite zu beschränken.

**(11) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN**

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

## § 8c. SCHUTZZONE I-C „SPARKASSENPLATZ“

### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG: (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Der Sparkassenplatz wird begrenzt:

- a) Im Südosten vom dominierenden Rathauskomplex mit Turm und Sparkassengebäude, sowie der großteils zweigeschossigen Bebauung, traufseitig zum Hauptplatz stehend, mit Steildächern (Satteldächer) versehen und überwiegend mit gebrannten Tondachziegeln gedeckt.
- b) Im Südwesten von der geschlossenen, zur Augasse traufseitig stehenden Häuserzeile mit Steildächern (Satteldächer), überwiegend mit gebrannten Tondachziegeln gedeckt.
- c) Im Norden von freistehenden Gebäuden (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) mit Steildächern in den Dachformen Satteldach und Walmdach, teilweise mit Wiederkehren.
- d) Im Osten von der geschlossenen, zur Grazer Gasse traufseitig stehenden, großteils 2-geschossigen Bebauung mit Steildächern, überwiegend mit grauer Dacheindeckung. Teilweise markante, Innenhof bildende Bebauung. Die mittelalterliche Stadtgründung mit ihren langen, schmalen Parzellen ist in der Bebauungsstruktur noch ablesbar.

Die beschriebene Bebauung grenzt die Schutzzone I-c „Sparkassenplatz“ ein. Dieser Bereich ist bestimmt durch großflächige Parkplätze und überwiegend private Grünflächen. Die vorhandene Bebauung wirkt durch ihre unterschiedliche Ausformung sehr heterogen. Ein annähernd einheitliches Siedlungsbild ist nicht erkennbar.

Dachformen: Gegensätzlich, vom Flachdach bis Steildach. Unterschiedliche Materialien der Dachhaut. Geschosszahl von erdgeschossig (beispielsweise Sparmarkt) bis 5-geschossig (beispielsweise Hotel „Zur Alten Post“). Überwiegend jedoch 2 bis 3-geschossige Verbauung. Die Teilschutzzone ist verkehrsmäßig (Auto und fußläufig) gut erschlossen.

### (2) ZIELSETZUNG:

Die Teilschutzzone „Sparkassenplatz“ stellt eine qualitativ hochwertige Fläche für die Innenstadterweiterung dar. Die bestehenden Baumassen innerhalb der Schutzzone I-c „Sparkassenplatz“ bilden mit Ihren Baumassengrößen die Grundlage für die Baumassenbildung neuer Bebauungen. Bei einer Neubebauung ist eine innenstädtische Struktur in ihrem räumlichen Ausdruck maßgebend, das heißt: hofartige Raumbildungen und klare Ausformung von Straßenräumen (sinngemäß Blockrandbebauung). Die bestehende Durchgrünung bildet einen wesentlichen Erlebnisbestandteil für den Benutzer. Sie ist als gebietscharakteristisch auch bei weiteren Baumaßnahmen beizubehalten. Die Dachlandschaft ist bei Neu- und Umbauten durch Anwendung von geneigten Dächern in eine verwandte Gestaltung zu den traditionellen Dachformen zu bringen. Fehlentwicklungen (beispielsweise Ausbildung von Flachdächern, ungenügende Gliederung) werden als fortzuschreibendes Gestaltungsprinzip nicht herangezogen.

Baumassen müssen gegliedert werden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Gegebenheiten und qualitativen Steigerung des Ortsbildes und städtischen Milieus sind großkronige Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die Stadt Leibnitz entwickelt im Projekt „cool Leibnitz“ Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas. Im Hinblick auf die geänderten Klimagegebenheiten und hier vor allem auf das Stadtklima bezogen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Buschgruppen, Hecken, beispielsweise Fassadenbegrünungen u. dgl.) von größter Bedeutung und sind bei Bauvorhaben bewusst vorzusehen.

### (3) GESCHOSSIGKEIT:

Mehrgeschossige Bebauung: 2 bis 5 Geschosse, einschließlich Penthaus oder Dachgeschoss.

Im Bereich der bestehenden 2-geschossigen, offenen Bebauung muss die 2-geschossigkeit fortgeführt werden.

- a) Die Möglichkeit der 5-geschossigkeit wird am konkreten Projekt entschieden. Fehlentwicklungen (beispielsweise Sparmarkt- zusammengewürfelter Baukörper, Flachdach) können als fortzuschreibendes Gestaltungsprinzip nicht herangezogen werden.
- b) Das 5. Geschoss muss entweder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden oder gegenüber der Hauptfassade allseitig um mindestens 2m zurückspringen (Penthauslösung). Rücksprung entfällt bei behördlicher Vorschreibung einer Feuermauer. Die dabei entstehenden Terrassenflächen sind entweder mit dem Hauptdach oder mit einem Pultdach zu versehen. Die Dachneigung kann dabei auf min. 7° reduziert werden. Traufenhöhe bei Ausbildung eines Penthausgeschosses: Vorderkante Traufe (gemessen in der Verlängerung Hauptfassade- Dachverschneidung): max. 14,50m.

### (4) GEBÄUDEHÖHEN:

Dachsaumhöhe in der Ebene der Außenwand: max. 13m

Penthauslösung: Es ist ein zusätzlicher Dachsaum zulässig, dessen Höhe nicht mehr als 2,5m über dem Hauptdachsaum liegen darf.

Die Firsthöhen stehen in Abhängigkeit der unter Absatz (9) beschriebenen Dachneigungen. Ob die Firsthöhe und damit die Dachneigung abgeändert werden muss, wird im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen hinsichtlich Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Dachlandschaft) geprüft und beurteilt (Störung des überlieferten Ortsbildes).

Siehe auch Planbeilage Nr. 3 „Gebäudehöhen“.

### (5) GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes Ansichtsbild), die einzelnen Bauteillängen werden im Hinblick auf die bauliche Umgebungsstruktur und Parzellenbreiten - sofern keine Fehlentwicklung vorliegt- für den jeweiligen Anlassfall festgelegt ). Die Struktur ist durch das Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen. Die dadurch entstehenden Teilabschnitte der Baumasse, müssen sich durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassade ausdrücken (z.B. Farbe, Fassadenöffnungen, Elemente der Fassadengliederung). Eine Gestaltungsverwandtschaft der einzelnen Fassadenelemente muss dabei erzielt werden. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern.

Erläuterung: Die Parzellenbreiten zur Zeit der Romanik und Gotik betragen in Leibnitz zwischen 27m und 28m. Dieses Maß zeichnet sich heute noch in den Fassadenlängen der meisten Häuser am Hauptplatz von Leibnitz ab. (Ortsbildkonzept Leibnitz, im Frühjahr 2009 von Univ- Doz. Dipl.Ing Dr. Hasso Hohmann)

- a) Bei allen Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von klaren, geschlossenen Geometrien der Baukörper (und deren einzelnen Bauteile) zu achten, sofern die Baukörperlänge von 27m nicht überschritten wird. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportion dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhän-

gendes Gesamterscheinungsbild erzeugen. Dies gilt, sofern der Gebietscharakter dem Ortsbild entspricht und nicht bereits durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit entstellt ist. Bestehende Abweichungen von den Bestimmungen dieses Konzepts (Fehlentwicklungen) werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters akzeptiert.<sup>16</sup>

- b) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle Um- und Neubauten erhalten bleiben. Fehlentwicklungen, wie Baulücken oder nicht adäquate Versprünge, sind im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen zu beseitigen.
- c) Der Gesamtcharakter von Straßenzügen muss erkennbar bedeutender bleiben als die Präsenz des Einzelgebäudes. Dieses hat sich in seiner Baumasse dem bestehenden Gesamtcharakter unterzuordnen bzw. einzufügen.
- d) Der Charakter schützenswerter Einzelgebäude muss erhalten bzw. neu hergestellt werden.

## (6) BAUMASSENMODELL

Alle Baumaßnahmen (Neu- und Zubauten) in der Schutzzone I-a „Historische Altstadt“ sind als Baumassenmodell (Einsatzmodell) im M: 1:500 vom Bauwerber zur Beurteilung verpflichtend bereitzustellen. Im Auftrag der Stadtgemeinde Leibnitz wurde ein Baumassenmodell des Hauptplatzes im M: M: 1:500 erstellt. Es umfasst die Häuserzeilen des Hauptplatzes mit den südlich davon gelegenen Stadtentwicklungsflächen.

## (7) ABBRUCH ODER TEILABBROCH VON HÄUSERN

Dieser ist unter bestimmten Voraussetzungen (siehe §6 (2) Abbruch von Gebäuden) möglich. Voraussetzungen: Der Charakter des Mauermassenbaus muss bei einer Neuplanung beibehalten werden. Für Gliederungen, Fassadenstrukturen und dergl. sind die Gestaltungen überlieferter Vorbilder aufzunehmen:

- a) Proportionen und Teilungen für Fensteröffnungen, unterschieden nach Wohn- und Geschäftsnutzung.
- b) Eingänge und Toröffnungen (beispielsweise Stichbogen als obere Sturzausbildung)
- c) Gliederungselemente wie Rustikamauerwerk, Gesimse, Faschen und ähnliches.
- d) Fassadenöffnungen: stehende Formate. Bei größeren Glasflächen eine entsprechende Unterteilung, auch mit massiven Stützen.
- e) Verglasungen in Kniestockflächen bei einem angehobenen Dach.
- f) Bestehende Traufen einschließlich Traufgesimse als horizontales Gliederungselement.
- g) Die allgemein gültigen Schutzbestimmungen dieses Ortsbildkonzepts.

## (8) FASSADEN – STRUKTUR

- a) Das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln. Das bedeutet, dass der Gesamteindruck eines Gebäudes durch geeignete gestalterische Maßnahmen am Fassadenbild (Fensterteilungen, Bauteilgrößen, Vor- und Rücksprünge, Farbgebung, konstruktive Elemente u. dgl.) einen insgesamt vertikalen Eindruck vermittelt. Ein verstärkt horizontaler Ge-

---

<sup>16</sup> Siehe auch ABSCHNITT I - § 4 Abs. (2) dieses Konzepts

- bäudeeindruck, wie er insbesondere durch Einsatz horizontal geschichteter Fassadenstrukturen entsteht, ist zu vermeiden.
- b) Bei Neubauten aller Art muss das Fassadenbild eine klar erkennbare Verwandtschaft mit angrenzenden bzw. benachbarten Hausfassaden aufweisen (Gliederung und Rhythmus, Proportionen, Material, Tektonik).
  - c) Geschlossene Straßenräume müssen durch alle baulichen Maßnahmen unterstützt und erhalten werden. Fassadengestaltungen haben sich diesem übergeordneten Prinzip unterzuordnen.
  - d) Der Grundrhythmus der Straßenfassaden (z.B. stehende Proportionen der Fensteröffnungen in allen Geschossen) ist in jedem Fall zu berücksichtigen.
  - e) Fassadenbegrünungen werden insbesondere hofseitig zur klimagerechten Stadtentwicklung angestrebt, sofern zum überlieferten Ortsbild (ohne Berücksichtigung von Fehlentwicklungen) kein gestalterischer Widerspruch entsteht.
  - f) Vorgesetzte Fassadenverkleidungen wie beispielsweise aus Metall, Klinker, Kunststein, Kunststoff u. dgl. sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
  - g) Es dürfen an den Fassaden keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
  - h) Das Material und die Farbgebung von Dachrinnen, Ablaufrohren u. dgl. haben sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.
  - i) Bei Geschäftsbauten müssen die Fassaden in den Erdgeschossbereichen so gestaltet werden, dass Portale, Schaufenster und sonstige Öffnungen im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern und des aufgehenden Mauerwerks klar erkennen lassen. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 12 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
  - j) Nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u. dgl., verflieste Fassaden oder die Verwendung solcher Materialien, die durch ihren Alterungsprozess unansehnlich werden. Darüberhinaus sind die Bestimmungen des § 21 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
  - k) Beleuchtungen von und an Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Eingängen dienen und müssen sich der differenzierten Ausleuchtung des Straßenraumes unterordnen. Die Hervorhebung von einzelnen Gebäuden innerhalb von Ensembles durch Beleuchtungen ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn die Gebäudebeleuchtung dem Beleuchtungskonzept des Ortes nicht widerspricht.
  - l) Beleuchtungen von Fassaden müssen im Einvernehmen mit der Baubehörde festgelegt werden. Fehlt ein Beleuchtungskonzept, ist jeweils im Einzelfall ein Gutachten vom Ortsbildsachverständigen einzuholen.
  - m) Die Farbgebung aller Bauteile und Objekte ist so zu wählen, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Dies gilt insbesondere für Fassadenflächen.
  - n) Die Färbung der Fassaden ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen. Zur Beurteilung kann nach Maßgabe des Ortsbildsachverständigen die Erstellung eines Färbungs- bzw. Fassadengestaltungsplans sowie die Vorlage großformatiger Farbtafeln (Muster) gefordert werden. Färbungs- bzw. Fassadengestaltungspläne sind entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. so zu erstellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes möglich ist. Farbkonzept und Färbungsplan müssen alle Teile der Fassade erfassen, also neben den Putzflächen auch Fensterelemente, Balken, Markisen, Tafeln aller Art, Türen, Dacheindeckungen, Dachrinnen, Abfallrohre etc.
  - o) Grundsätzlich sind bei Färbungen nach Möglichkeit überlieferte Materialien und Techniken nach den An- und Vorgaben des Bundesdenkmalamtes anzuwenden.

## (9) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – STRUKTUR

- a) Hauptdächer mit einer Dachneigung von 17 bis 45° sind als Satteldächer auszubilden. (Erläuterung: Die Dachneigung ist abhängig von der Baukörpermasse und Geschosszahl sowie der baulichen Umgebung im unmittelbaren Umfeld, sofern keine Fehlentwicklung vorliegt, und muss im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen auf ihre Verträglichkeit mit dem Ortsbild (Dachlandschaft) beurteilt werden (Störung des überlieferten Ortsbildes). Dachneigungen unter 17° können in begründeten Einzelfällen vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.)
- b) Andere Dachformen, wie beispielsweise Walmdächer, Zeltdächer u. dgl. können im Einzelfall vorgeschrieben werden, wenn sie für die Erhaltung oder die visuelle Steigerung des überlieferten Ortsbildes notwendig sind.

- c) In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Dachneigungen zugelassen werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild der Schutzzone unter Einbezug der Sichtbeziehungen nicht gefährdet bzw. gestört wird.
- d) Flachdächer und Flachdachausbildungen als Haupt-, oder Nebendachflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen – jedoch nicht zwischen Gebäuden, die dem Straßenraum zugewandt und mit steilen Dächern gedeckt sind – erlaubt und müssen, wenn diese Ausnahmefälle zutreffen, als Dachterrasse nutzbar sein und als begrünte Dächer ausgeführt werden. Die Begrünung des Daches ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächengrößen von begehbaren Terrassen und Begrünungen (Größenverhältnis) werden im Einzelfall beurteilt.  
Zugelassene Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen zumindest extensiv begrünt ausgeführt werden.
- Erläuterung Ausnahmefälle: Neue Hofbebauungen die vom öffentlichen Gut nicht einsehbar sind und keinen Widerspruch zur baulichen Umgebungsstruktur erzeugen. Untergeordnete Baukörper wie Garagen, Kellerersatzräume, Carports und dergleichen wenn diese keinen Widerspruch zur baulichen Umgebungsstruktur erzeugen.
- e) Balkone und Laubengänge können mit Pultdächern versehen werden.
- f) Öffnungen in den Dachflächen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere jenem des Daches, unterzuordnen. Sie sind in jedem Fall so zu gestalten, dass sie innerhalb der Dachfläche und in Bezug zum Gebäude selbst nachvollziehbar und proportioniert bleiben und dem Gebietscharakter entsprechen. (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche)
- g) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen.
- h) Als Regelfall haben Schleppgauben und Giebelgauben zu gelten.
- i) Bei der Ausführung von Dachgauben sind folgende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten:
- 1) Generell muss unterhalb, oberhalb und neben einer Gaube ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben, der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
  - 2) Dachgaubenfläche<sup>17</sup>: max. 30% der betroffenen Dachfläche, ohne weitere Öffnungen in der Dachfläche (Summe aller Öffnungen: max. 30% der Dachansichtsfläche). Die Restdachfläche muss mit einem einheitlichen, durchgehenden und dem Ortsbildkonzept entsprechenden Dachdeckungsmaterial eingedeckt werden.
  - 3) Lang gezogene Schleppgauben sind bei Dächern über 30° Dachneigung möglich. Ihre Größe ist auf ein Maß zu reduzieren, bei dem der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer bleibt als die Gaubenbreite selbst. In jedem Fall muss ein 1 m breiter Dachhautstreifen zwischen Ortgang bzw. Gebäudeende (Dachende) und Gaubenbeginn erhalten bleiben. Für Gauben müssen der Baubehörde gesondert zum jeweiligen Bewilligungsverfahren Detailpläne zur Begutachtung und Genehmigung vorgelegt werden.
  - 4) Stehende einzelne Gauben mit Sattel- oder Walmdach müssen sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## (10) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT – AUSFÜHRUNG UND MATERIAL

- a) Dachmaterial und Dachfarbe: Tondachziegeldeckung naturrot, beschichtetes Blech: rotbraun bis braun. Foliendächer sind nicht zugelassen.
- b) Blechdächer dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden, wenn die gegebene und genehmigungsfähige Dachneigung eine Eindeckung mit Tondachziegel nicht zulässt. Zulässige Blecheindeckungen sind rotbraun bis braun beschichtete Bleche. Blecheindeckungen sind in jedem Fall in schmalen Bahnen auszuführen.

---

<sup>17</sup> Anm.: Die Dachgaubenfläche ist per Definition jene Fläche, die für die Errichtung der Gaube aus der Hauptdachfläche ausgeschnitten werden muss.



- c) Verblechungen von Ortgängen, Dachsäumen u. dgl. müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und haben sich dem Erscheinungsbild des Daches unterzuordnen. Alle technisch erforderlichen Verblechungen in der Dachebene sind entsprechend der Dachfarbe zu beschichten (Richtfarbe: Rotbraun).
- d) Ortgänge an den Giebeln dürfen max. 25 cm über die Außenwand ragen. Die Ortgänge sind mit Vermörtelung, Zahnleisten, Ortgangbrett oder Blechverkleidung auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- e) Die Dachkonstruktion muss einen harmonischen Übergang zur Fassade aufweisen (Dachgesimseaufbau, z.B. Hohlkehle etc.).
- f) Kaminköpfe müssen verputzt werden und dürfen nicht aus Sichtbeton,-oder Klinkerziegeln, bzw. verblecht hergestellt werden.

#### Generell nicht zulässig sind:

- a) Flachdächer für Hauptdachflächen in Ortsteilen, deren Gebäude vorwiegend mit steilen Dächern gedeckt sind
- b) Flachdächer für Hauptdachflächen in Straßenzügen, die durch Bauten mit steilen Dächern geprägt sind
- c) Versetzte Dachformen und Pultdachformen für Hauptdächer. Dazu zählen insbesondere höhengestaffelt versetzte, jedoch zueinander orientierte Pultdächer (abgesetztes Satteldach)
- d) Dachziegelimitationen aus Aluminium oder sonstigen Blechen
- e) Dachdeckungsmaterialien, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen
- f) Engobierte Dachdeckungsmaterialien (z.B. Dachziegel)
- g) Dachdeckungsmaterialien mit einer zur Falllinie asymmetrischen Elementform (z.B. französische Rhombus-Deckung bei Faserzement)
- h) Farben von Dachdeckungsmaterialien, die nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen (z.B. Blau, Gelb u. dgl.)
- i) Dachöffnungen in mehr als zwei Ebenen
- j) Foliendächer
- k) Pappdächer

#### (11) VORDÄCHER

- a) Vordächer zum öffentlichen Raum sind nur über Hauseingangstüren und Schaufenstern zulässig.
- b) Vordächer müssen sich dem Fassadenbild unterordnen.
- c) Vordächer über Schaufenstern sind auf die einzelne Schaufensterbreite zu beschränken.

#### (12) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72

- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

## § 8d. Schutzzone I-d „STRASSENÄUME IN DER KERNZONE“

### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Die Schutzzone I-d „Straßenräume in der Kernzone“ betrifft sämtliche Hauptstraßenräume, die – unabhängig von ihrer Einstufung in der StVO – im städtischen Gefüge einen Stadtraum von allgemeinem Interesse bilden (z.B. Einkaufsstraßen, Hauptverbindungsachsen) und sich dadurch von Neben- oder Wohnstraßen unterscheiden sowie spezielle stadträumliche Schnittstellen („Stadteingänge“) zwischen „Vorstadt“ (Randzone) und „Innenstadt“ (Kernzone) im Bereich dieser Schutzzone.

Überlappungen: Da die Zonierung in Schutzzone aus praktischen Erwägungen immer entlang von Straßen erfolgt, ergeben sich zwangsweise Überlappungen der Schutzzone I-d mit angrenzenden Schutzzone. Die Schutzzone I-d bezieht sich immer auf die an den betroffenen Straßenraum angrenzenden Baukörper, Dächer und Fassaden.

### (2) ZIELSETZUNG

Im Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind alle baulichen Anlagen so zu gestalten, dass die raumgestalterische Gesamtheit der prägenden Elemente der historisch gewachsenen städtischen Haupt- und Geschäftsstraßen, die sich großteils aus den überlieferten Verkehrswegen herausgebildet haben, gesichert ist.

Das fortzuschreibende Ortsbild soll die visuelle Erkennbarkeit des urbanen Straßenraumes schützen und weiterentwickeln und damit das Erlebnis „Stadt“ als urbaner Raum sowie auch das Erlebnis des „Ankommens“ in der Stadt entschieden steigern.

Die städtischen Haupt- und Geschäftsstraßen ändern ihren Raumcharakter abhängig von der Entfernung zur Innenstadt. Im Bereich der Schutzzone II „Randzone / Siedlungsbereiche“ findet sich die vorstädtische Geschäftsstraße (teilweise im Sinne eines „Straßendorfs“) mit niedrigerer und lockerer Bebauung. Im Bereich der Schutzzone I „Kernzone / Innenstadt“ steigert sich der Raumeindruck zur innenstädtischen Geschäftsstraße mit höherer und geschlossener Bebauung. Die Schnittbereiche zwischen Innenstadt und Vorstadt nehmen dabei im Sinne von „Stadteingängen“ eine besondere städtebauliche Aufgabe der Stadtgliederung wahr und sollen visuell in besonderem Maß gestärkt werden, um dem Besucher das Erlebnis des „Eintritts“ in die Innenstadt bzw. des „Tores“ zur Innenstadt zu ermöglichen.

Das fortzuschreibende Ortsbild soll die unterschiedlichen städtischen Stimmungen „Vorstadt / Peripherie“ und „Innenstadt / Stadtzentrum“ betonen und die visuelle Steigerung des „Stadt-Erlebnisses“ bei Annäherung an das Zentrum stärken, um so der Gefahr des beliebigen Verschwimmens dieser beiden Zonen zu begegnen.

Prägende Elemente der städtischen Straßenräume sind insbesondere:

- a) Fassadenflucht: Der hinsichtlich Abstand zum öffentlichen Gut (Straßen, Gehsteige, Plätze etc.) regelmäßige und überwiegend geschlossene Verlauf der Fassadenfluchten angrenzender Gebäude

- b) Dachtraufen: Der hinsichtlich Höhenentwicklung regelmäßige Verlauf der Dachtraufen angrenzender Gebäude. Traufständige Bebauung, überwiegend 2-geschossige Höhenentwicklung, fallweise leichter Höhenversatz der einzelnen Dachtraufen
- c) Stadteingänge und städtebauliche Zäsuren: Definierte, baulich eingefasste und als Platz gestaltete Gebäuderücksprünge, bauliche Verengungen oder Gebäudevorsprünge sowie punktuell höhere Baukörper an städtebaulich wesentlichen Stellen (z.B. an Kreuzungen oder bei Änderung der Gebietstypologie)
- d) Gestaltähnlichkeit in der Abfolge von Gebäudetypologien
- e) Gehsteige, regelmäßige Unterbrechungen der straßenbegleitenden Parkplätze (Bauminsel oder Fußgängerübergang)
- f) Baumalleen, Straßenlaternen, Möblierungen des öffentlichen Raums
- g) Farbgebungen, die auf die jeweiligen umliegenden Farbgebungen abgestimmt sind
- h) Im Fall von Vorgärten gleichmäßige Höhenentwicklung und Abfolge von Einfriedungen, Zäunen und Hecken

### (3) GESCHOSSIGKEIT / GEBÄUDEHÖHEN

Im Straßenverlauf werden möglichst ähnliche Höhen der Traufen- und Firstlinien angestrebt, wobei leichte Versprünge als belebend wahrgenommen werden und erwünscht sind bzw. im Einzelfall vorgeschrieben werden können.

Regelgeschossanzahl: 2 Geschosse

Über- bzw. Unterschreitung der Regelgeschossanzahl um ein Geschoss ist möglich, wenn zu den anschließenden (angrenzenden) Nachbarhäusern eine Höhendifferenz von max. 1,20 m eingehalten wird (Gebäude- und Traufhöhe).

Überschreitungen von mehr als einem Geschoss sind in nachstehend beschriebenen Bereichen möglich, wenn sie aus der lokalen, nicht fehlentwickelten Gebietstypologie ableitbar sind. Solche Überschreitungen sind im Einzelfall immer durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen:

- a) Punktuelle (turmartige) Überschreitungen im Bereich der unter Punkt (8) näher definierten „Stadteingänge“
- b) „Blockrandschlüsse / Lückenschlüsse“ im Bereich von ansonsten geschlossenen Straßenzügen auf Brachflächen und 1-geschossiger benachbarter Bebauung, wenn die benachbarte 1-Geschossigkeit nicht gebietstypisch ist

Bei dreigeschossigen Objekten ist jede weitere Höhenentwicklung nicht zulässig.

### (4) BAUTYPOLOGIEN

Geschlossene (Block)Randbebauungen. Offene Bauweisen sind nur in Sonderfällen möglich, wenn sie aus der lokalen, nicht fehlentwickelten Gebietstypologie herzuleiten sind. Sie sind im Einzelfall immer durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen. Im Einzelfall ist die jeweilige nicht fehlentwickelte gebietstypische Bautypologie maßgebend.

### (5) STRASSENFLUCHTEN

Erkennbare Straßenfluchtlinien sind bei Neu-, Zu- und Umbauten einzuhalten. Abweichungen einzelner Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Vor- bzw. Rücksprünge) sind nur zulässig, wenn sie aus dem Ortsbild begründbar sind und dem Innen- bzw. Vorstadtcharakter nicht entgegen wirken. Im Einzelfall ist die jeweilige nicht fehlentwickelte gebietstypische Umgebungssituation maßgebend.

Generell kann unterschieden werden zwischen Straßenfluchten, deren begrenzende Gebäudefassaden direkt an das öffentliche Gut (z.B. Straßen- oder Gehsteigrand) anschließen und Straßenfluchten mit Vorgärten bzw. vergleichbaren vorgelagerten Flächen (z.B. Gastgärten). Fälle von Berührungen unterschiedlicher Straßenfluchten (direkt am Straßenrand oder zurückversetzt) sind im Einzelfall immer durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen.

## (6) GLIEDERUNGEN DER BAUMASSEN UND FASSADEN

Sowohl die Baumasse als auch das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln.

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes, vertikales Ansichtsbild). Die Struktur ist durch Fensteranordnung, Risalite, Regenfallrohre oder – wenn aus dem Gebietscharakter ableitbar (Gutachten durch Ortsbildsachverständigen notwendig) – auch durch stärker vorspringende Elemente wie Erker, vertikale Erschließungen oder Balkone zu verdeutlichen. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern. Dies wird im Einzelfall beurteilt.

## (7) DÄCHER

Dachausbildungen sind grundsätzlich traufständig auszubilden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Ortsbildkonzepts.

Widerkehren sind nur im Sonderfall „offene Bebauung“ möglich.

## (8) „STADTEINGÄNGE“ (STÄDTEBAULICHE ÜBERGANGSBEREICHE)

Für folgende Schnittbereiche zwischen Innenstadt und Vorstadt (siehe Planbeilage Nr.2 "Einteilungsplan - Schutzzonen" in der gültigen Fassung) können punktuelle Abweichungen von oder Ergänzungen zu den allgemeinen Gestaltungsbestimmungen für die betreffende Schutzzone, wie beispielsweise Geschosshöhe, Straßenflucht oder Baumpflanzungen im Einzelfall vorgeschrieben werden:

- a) Augasse: Im Bereich Augasse 17 und Augasse 22 Neubauten bzw. Aufstockungen mit 2 Geschossen sowie Steildach 45°
- b) Rudolf-Hans-Bartsch-Gasse: Städtebaulicher Übergangsbereich zwischen Vorstadt und Innenstadt im Bereich südlich des Klostersgartens
- c) Klostersgasse: Städtebaulicher Übergangsbereich zwischen Vorstadt bzw. Wohnstadt und Innenstadt
- d) Kadagasse, südliches Ende: Als städtebaulicher Straßenabschluss der Kadagasse im Süden ist eine punktuell mehrgeschossige Bebauung zulässig (5 Geschosse, bewegte Dachzone, geschlossenes, vertikales Fassadenbild, d.h. keine Horizontalschichtungen wie z.B. mit durchlaufenden Glas- und hellen Fassadenbändern), die sich gleichzeitig in die Solitärebauten südlich der Lastenstraße eingliedert.
- e) Kadagasse im Verlauf: Die westliche Straßenseite kann entsprechend der nicht fehlgeleiteten Bestandsbebauung in offener Bebauung entwickelt werden. Die östliche Straßenseite soll entsprechend der im südöstlichen Abschnitt bestehenden gebietstypischen geschlossenen bzw. annähernd geschlossenen Randbebauung entwickelt werden. In diesem Bereich kann im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen eine Unterschreitung der Bauabstände zugelassen werden.
- f) Lastenstraße / Karl-Morre-Gasse / Marburgerstraße: Städtebaulicher Übergangsbereich zwischen Vorstadt und Innenstadt
- g) Bahnhofsbereich: Städtebaulicher Eingangsbereich bei Lastenstraße und Bahnhofstraße
- h) Kaspar-Harb-Straße / Dechant-Thaller-Straße / 27.-Jänner-Straße: Städtebaulicher Übergangsbereich zwischen Vorstadt und Innenstadt
- i) Grazer Gasse: Städtebaulicher Übergangsbereich zwischen Vorstadt und Innenstadt ab Grenze der Kernzone stadtauswärts

## § 9. SCHUTZZONE II „RANDZONE / SIEDLUNGSBEREICHE“

### BESCHREIBUNG

Im deutlichen Gegensatz zu den historischen Gebieten mit geschlossener Bebauung (Schutzzone I-a „Historische Altstadt“) entwickelte sich die Stadterweiterung aus dem ausgehenden 19. und 20. Jahrhundert bis heute großteils mit offener Bebauung.

Die Größen der Baumassen mit der Anzahl an Geschossen haben sich dabei äußerst divergierend ausgebildet: 1-geschossige Einfamilienhausbebauung steht im Gegensatz zu den mehrgeschossigen Wohn-, Schul-, Verwaltungs- und betrieblich genutzten Bauten, bis hin zum 8-geschossigen „Raiffeisenhaus“.

### (1) GRUNDSATZ

Aufgrund der divergierenden Ausbildung der Baumassen sind für die Schutzzone II weitere Untergliederungen notwendig. Grundsätzlich wird der Gebietscharakter der betroffenen Schutzzone erfasst und als eine sich zu entwickelnde Gestaltungsvorgabe für Baumaßnahmen festgelegt. Voraussetzung dafür allerdings ist, dass der vorhandene bauliche Gebietscharakter nicht durch eine gestalterische Fehlentwicklung bestimmt ist, denn aus einer solchen können keine Gestaltungsgrundsätze abgeleitet werden.

Beabsichtigt wird, dass das fortzuschreibende Ortsbild zu einer visuellen Beruhigung führt, um das Erlebnis „Altstadt“ zu steigern und nicht durch visuelle Konkurrenz formal gegensätzlicher Baumaßnahmen im angrenzenden Gebiet stört.

Neue Baumaßnahmen müssen sich durch Gestaltungsverwandtschaft (Größenentwicklung, Lage der Baukörper, Dachausbildung, Fassadenbild, Materialität etc.) in den nicht fehlentwickelten Bestand einfügen und dabei die jeweilige Örtlichkeit berücksichtigen.

## § 9a. SCHUTZZONE II-A „KASERNENGELÄNDE“

### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG

Diese Schutzzone umfasst das ehemalige Kasernengelände, dargestellt im Teilbebauungsplan „Stadtteilzentrum + Energie-Plus Siedlung Altenmarkt“ mit den noch bestehenden Bauten und weitläufigen Grünflächen sowie die südlich anschließenden, nicht bebauten Grundstücke (siehe Planbeilage Nr. 2 "Einteilungsplan - Schutzzone").

Die Schutzzone II-a „Kasernengelände“ wird begrenzt:

- a) Im Norden vom Kapellenweg
- b) Im Osten von der Schienentrasse der ÖBB
- c) Im Süden von der Gemeindegrenze
- d) Im Westen von der Wagnerstraße, ausgenommen jener bebauten Siedlungsfläche, die im südlichen Teil an die Wagnerstraße anliegt

Diese Schutzzone wird als eigenständiges städtisches Quartier mit Geschosswohnbauten ausgebildet. Als Grundlage dient eine Bebauungsstudie mit einem Baumassenmodell sowie der Teilbebauungsplan „Stadtteilzentrum + EnergiePlus Siedlung Altenmarkt“ (Architekt Thomas Pucher).

## (2) GEBÄUDEHÖHE

Höhenentwicklung lt. § 3 Gestaltungsvorgaben, Punkt 3.3: Höhenentwicklung der Gebäude aus dem Teilbebauungsplan „Stadtteilzentrum + EnergiePlus Siedlung Altenmarkt“.

## (3) FARBGEBUNG

Keine grellen oder gesättigten Farbtöne. Kein Zitronengelb, Blau, Violett oder Rosarot. Ein Farbkonzept ist der Baubehörde zur Beurteilung vorzulegen.

## (4) HAUPTDÄCHER

Begrünte Flachdächer.

## (5) NEBENDÄCHER (MÜLLHÜTTEN, CARPORTS O.Ä.)

Pultdächer mit max. 7° Dachneigung, Blecheindeckung, Farbe: Grau.

## (6) BALKON UND TERRASSENDÄCHER

mit max. 7° Dachneigung, Blecheindeckung, Farbe: Grau, an der Hausfassade angesetzt.

## (7) BAUMREIHEN ENTLANG DER STRAßEN

Errichtung auf eigenem Grund durch den Grundbesitzer oder Bauwerber. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- a) Kapellenweg: Baumreihe mit Linden (*Tilia platyphyllos*), Pflanzabstand max. 10 m.
- b) Wagna Straße: Baumreihe mit Ahorn (*Acer platanoides*), Pflanzabstand max. 10 m.
- c) Marburgerstraße: Baumreihe mit Platanen (*Platanus hispanica*), Pflanzabstand max. 12 m.
- d) Bahntrasse: Baumreihe in Gruppen, mit Buschwerk durchsetzt.

## (8) FREIFLÄCHEN (GRÜNFLÄCHEN)

Diese sind gärtnerisch als Parklandschaft zu gestalten. Mindestanforderung an die Bepflanzung: Bäume und Strauchgruppen.

## (9) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

Die für das gesamte Ortsbildschutzgebiet allgemein gültigen Schutzbestimmungen sind hier nicht weiter angeführt, haben aber auch für die Schutzzone II-a „Kasernengelände“ Gültigkeit, sofern sie nicht durch die dieser Schutzzone direkt zugeordneten Gestaltungsbestimmungen aufgehoben sind.

- a) FENSTER: siehe Seite 64

- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

### **§ 9b. SCHUTZZONE II-B „ALTENMARKT“**

#### **(1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")**

Die Schutzzone II-b „Altenmarkt“ wird begrenzt:

- a) Im Norden vom Kapellenweg
- b) Im Osten von der Wagnastraße
- c) Im Süden vom Lahnweg

Die etwa dreiecksförmige Fläche wird von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken entlang des Kapellenwegs und der Wagnastraße eingefasst. Dachformen: Steildächer (zum Großteil Satteldächer, einige Walmdächer), vereinzelt Flachdächer.

#### **(2) ZIELSETZUNG**

Die Bebauung (Geschosszahl, Baumasse bzw. Gliederung der Baumasse, Dachart, Dachneigung, Dacheindeckung u. dgl.) muss dem Gebietscharakter entsprechen, wobei Fehlentwicklungen für die Gestaltung nicht herangezogen werden können.

Bebauungsweise: Offene Bebauungsweise in Form allseitig freistehender baulicher Anlagen (siehe Teilbebauungsplan „Altenmarkt“, Baugebiet Nr. A15, § 3, Pkt. 3.2).

Haustypen: Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser, im südlichen Teil zum Lahnweg sind Reihenhäuser in gegliederter Form durch gegenseitigen Baukörperersatz möglich.

### (3) GESCHOSSZAHL UND GEBÄUDEHÖHEN

- a) Geschosszahl: max. 2 oberirdische Geschosse. Erläuterung: entweder 2 oberirdische Geschosse ohne Dachausbau oder 1 oberirdisches Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.
- b) Gebäudehöhe: max. 8,5 m (First Satteldach).

### (4) GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

Eindeutig rechteckige Grundrisse und einfache Formen der Baumasse.

### (5) FASSADEN

- a) Fassadenbegrünungen werden insbesondere hofseitig zur klimagerechten Stadtentwicklung angestrebt, sofern zum überlieferten Ortsbild (ohne Berücksichtigung von Fehlentwicklungen) kein gestalterischer Widerspruch entsteht.
- b) Es dürfen an den Fassaden keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- c) Das Material und die Farbgebung von Dachrinnen, Ablaufrohren etc. haben sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- d) Nicht zulässig sind: Vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u.dgl., verflieste Fassaden oder die Verwendung solcher Materialien, die durch ihren Alterungsprozess unansehnlich werden.
- e) Farbgebung der Fassaden: Grundsätzlich sind nur verwandte Farben zu den nachstehenden Leitfarben möglich. Leitfarben: gedämpftes Ocker bis Sandgrau (Erdfarben). Keine grellen oder gesättigten Farbtöne. Kein Zitronengelb, Blau, Violett oder Rosarot. Holzoberflächen: unbehandelt oder naturfärbig lasiert. Keine Gelbtöne
- f) Die Färbung der Fassaden ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen. Zur Beurteilung kann nach Maßgabe des Ortsbildsachverständigen die Erstellung eines Färbungs- bzw. Fassadengestaltungsplans sowie die Vorlage großformatiger Farbtafeln (Muster) gefordert werden. Färbungs- bzw. Fassadengestaltungspläne sind entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. so zu erstellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes möglich ist. Farbkonzept und Färbungsplan müssen alle Teile der Fassade erfassen, also neben den Putzflächen auch Fensterelemente, Balken, Markisen, Tafeln aller Art, Türen, Dacheindeckungen, Dachrinnen, Abfallrohre etc.

### (6) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT - STRUKTUR

- a) Steildächer als Satteldächer mit oder ohne Wiederkehren.
- b) Hauptdächer (Hauptgebäude / Wohnhaus): Satteldächer mit 37 - 45°. Eine Unterschreitung der Dachneigung kann vorgeschrieben werden, wenn sich aus der Gebäudetypologie eine entsprechende Notwendigkeit ergibt.
- c) Nebendächer (Nebengebäude / Garagen / Carports): Satteldächer mit 37 - 45° oder Pultdächer mit 7° oder extensiv und dauerhaft begrünte Flachdächer.
- d) Öffnungen in den Dachflächen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere dem des Daches, unterzuordnen. Sie sind in jedem Fall so zu gestalten, dass sie innerhalb der Dachfläche und in Bezug zum Gebäude selbst nachvollziehbar und proportioniert bleiben und dem Gebietscharakter entsprechen.
- e) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen.



- f) Als Regelfall haben Schleppegauben und Giebelgauben zu gelten.
- g) Bei der Ausführung von Dachgauben sind folgende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten:
  - 1) Generell muss unterhalb, oberhalb und neben einer Gaube ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben, der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
  - 2) Stehende, einzelne Gauben mit Sattel- oder Walmdach müssen sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## (7) DACHMATERIAL UND DACHFARBE

- a) Dacheindeckung Material: hartes, kleinteiliges Deckungsmaterial wie z.B. gebrannte Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten. Keine glänzenden, engobierten oder gedämpften Oberflächen. Ein anderes Dachdeckungsmaterial kann vorgeschrieben werden, wenn sich aus der Gebäudetypologie eine entsprechende Notwendigkeit ergibt.
- b) Dachdeckung Farbe: Naturrot (Ziegelrot), Rotbraun, Braun.

## (8) SONSTIGE GESTATUNGSBESTIMMUNGEN

- a) Bepflanzung:

Bepflanzung Hecken: aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,5 m.

Bepflanzung Baumreihe: entlang der Erschließungsstraßen sind durch den Grundeigentümer heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stückzahl und die Baumart werden im Anlassfall festgelegt.

Zufahrten, Abstell- und Garagenvorplätze auf eigenem Grund: Oberfläche sickerfähig oder Pflaster mit entsprechendem Fuganteil.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (in der Folge als Sonnenkollektoren bezeichnet) müssen von der Baubehörde in Absprache mit dem Ortsbildsachverständigen genehmigt werden und sind nicht bewilligungsfrei. Bei der Baubehörde sind entsprechende Unterlagen (Planskizze und technische Beschreibung) zur Beurteilung vorzulegen. Sonnenkollektorflächen können dachparallel auf Nebendächer und Hauptdächer montiert werden. Bevor die Dachflächen der Hauptgebäude zur Verfügung stehen, müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft sein, die mit einer Montage einer Sonnenkollektoranlage auf Nebendächern das geplante Nutzungsziel erreichen.

Nachstehende Gestaltungsvorgaben sind einzuhalten:

Sonnenkollektorflächen – örtliche Situierung:

- 1) Auf Nebendächern
- 2) Am Hauptdach

In dieser Reihenfolge ist die Situierung geplanter Sonnenkollektorflächen zu prüfen und jeweils auf ihre Effektivität zu untersuchen.

Situierungen am Gelände sind prinzipiell zulässig. Sonnenkollektorflächen an den Fassaden sind auf ihre Blendwirkung und auf das entstehende Fassadenbild im Hinblick auf das Ortsbild zu prüfen.

Sonnenkollektorflächen – Geometrie: Sie müssen in klaren Geometrien – bandartig, rechteckig im First- oder Traufenbereich, bei Wiederkehren als quadratische Flächen beidseitig der Wiederkehr oder Dachgaube montiert werden. Abgestufte Flächen („Ausfransungen“) sind nicht zugelassen.

- 1) Auf den Hauptdächern ortsrandsbildender Bauten sind PV Anlagen nicht zulässig, sofern diese vom öffentlichen Gut einsehbar sind.
- 2) Sonnenkollektorflächen – Aufständigung: Ist nicht zugelassen. Sonnenkollektorflächen müssen dachparallel montiert werden. Aufständigungen am Gelände sind möglich

- 3) Sonnenkollektorflächen Paneelsysteme – Ausführung: Monokristalline Paneelsysteme (schwarzfärbig oder rot-braun) sind zugelassen. Polykristalline Paneelsysteme (blaufärbig) sind nicht zugelassen.
- 4) Sonnenkollektorflächen – Einfriedungen: Solarpaneele sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 5) Sonnenkollektorflächen – Zusätzliche Bestimmungen durch das Land Steiermark:  
Sollten durch das Land Steiermark/Landesbaudirektion zusätzliche Bestimmungen erlassen werden, sind diese zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Widerspruch zu den vorliegenden Bestimmungen stehen.

#### (9) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN:

Die für das gesamte Ortsbildschutzgebiet allgemein gültigen Schutzbestimmungen sind hier nicht weiter angeführt, haben aber auch für die Schutzzone II-b „Altenmarkt“ Gültigkeit, sofern sie nicht durch die dieser Schutzzone direkt zugeordneten Gestaltungsbestimmungen aufgehoben sind.

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 720
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

#### §9c. SCHUTZZONE II-C „KAPELLENWEG SÜD“

##### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Die Schutzzone Kapellenweg Süd wird begrenzt:

- a) Im Norden von der Raiffeisengasse (Grundstück Nr. 136) sowie von den südlichen Grundgrenzen der Häuserzeile auf den Grundstücken Nr. 52/2, 52/3, 52/4, 52/5 und 52/1.
- b) Im Südwesten vom Lahnweg (Grundstück Nr. 138) bis zu seiner Einmündung in den Kapellenweg.
- c) Im Osten von der Hermann-Ludwig-Gasse (Grundstück Nr. 77/4) und in weiterer Folge von den westlichen Grundgrenzen der Häuserzeile auf den Grundstücken Nr. 78/2, 78/6, 78/4 und dem Weggrundstück Nr. 82/2.

Die Schutzzone wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesen- und Ackerflächen) und umfasst die Grundstücke Nr. 78/1, 77/2, 77/1 und 77/6.

Die bestehende Bebauung der Grundstücke, welche die Schutzzone nördlich und östlich begrenzen, wird von 1- bis 1 ½-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt, die in großzügigen Grünflächen eingebettet sind. Die Dachformen bestehen überwiegend aus Satteldächern, vereinzelt aus Walm- und Flachdächern.

Die Bebauung südlich des Lahnweges unterscheidet sich kaum von der Bebauung nördlich und östlich der Schutzzone: 1- bis 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser, großzügige Grünflächen, Dachformen überwiegend Satteldächer, vereinzelt Walm- und Pultdächer.

Bestehende Erschließungen: Lahnweg und Hermann-Ludwig-Gasse.

## (2) ZIELESETZUNG

Die Teilschutzzone „KAPELLENWEG SÜD“ stellt eine hochwertige Fläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern dar. Aus der feinkörnigen baulichen Umgebungsstruktur stellt ein Geschosswohnbau einen baumassenmäßigen Fremdkörper dar, der nicht vertretbar ist. Um ein Gesamtbild mit dem Bestand zu erreichen, sind gewisse Gestaltungsrichtlinien zu erarbeiten und einzuhalten. Ziel ist nicht die visuelle Konkurrenz, sondern der Erhalt eines Ortsbildes, das von einer visuellen Beruhigung geprägt ist.

Teilbebauungsplan „Altenmarkt – Baugebiet A15“:

Nördlich von der Raiffeisengasse schließt ein Baugebiet an. Für diese Bauflächen besteht ein Teilbebauungsplan „Altenmarkt – Baugebiet A15“ (Verfasser: HC-Heigl Consulting Graz). Die im § 3 festgelegten Gestaltungsvorgaben und im § 4 getroffenen Festlegungen für die Freiflächen und Grünanlagen stellen die Basis für die Gestaltungsvorgaben „KAPELLENWEG SÜD“ dar. Damit wird eine Gestaltungsverwandtschaft zwischen den zukünftigen Objektplanungen auf den beiden Baugebieten erreicht.

Neue Baumaßnahmen müssen sich durch Gestaltungsverwandtschaft (Größenentwicklung, Lage der Baukörper, Dachausbildung, Fassadenbild, Materialität u. dgl.) in den nicht fehlentwickelten Bestand einfügen und dabei die jeweilige örtliche Gegebenheit berücksichtigen.

Grünraumgestaltung Lahnweg:

Der Lahnweg als Haupteerschließungsachse gewinnt durch die geplante Bebauung an Bedeutung, die sich auch in der Zunahme des Erschließungsverkehrs für die Teilschutzzone auswirkt. Durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen (Baumreihen) ist der Lahnweg visuell aufzuwerten. Die Baumpflanzungen dienen aber auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und erfüllen damit auch die Vorgaben aus dem Stadtprojekt „cool Leibnitz“<sup>18</sup>.

Grünraumgestaltung Raiffeisengasse:

Südlich der Raiffeisengasse ist ebenso und mit den gleichen Zielsetzungen eine Baumreihe vorzusehen.

## (3) GESTALTUNGSVORGABENZIELESETZUNG

- a) Bauweise: Offene Bauweise.
- b) Geschossigkeit: 1 bis 1 ½ Geschosse.

---

<sup>18</sup> Mit dem Projekt „cool Leibnitz“ entwickelte die Stadt Leibnitz Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas. Im Hinblick auf die geänderten Klimagegebenheiten und hier vor allem auf das Stadtklima bezogen sind Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Buschgruppen, Hecken, Fassadenbegrünungen u. dgl.) von größter Bedeutung und bei Bauvorhaben bewusst zu berücksichtigen.

- c) Baukörper: Rechteckig langgestreckte Grundrisse, Verhältnis Länge zu Breite = xy. Zusammengesetzte Baukörper bestehend aus zwei rechteckigen Grundrissen können in L- oder T-Form ausgebildet werden.
- d) Hauptdächer (Hauptgebäude / Wohnhaus): Satteldächer mit 37 - 45°. Eine Unterschreitung der Dachneigung kann vorgeschrieben werden, wenn sich aus der Gebäudetypologie eine entsprechende Notwendigkeit ergibt.
- e) Nebendächer (Nebengebäude / Garagen / Carports): Satteldächer mit 37 - 45° oder Pultdächer mit 7° oder extensiv und dauerhaft begrünte Flachdächer.
- f) Dacheindeckung Hauptdächer: Dachziegel in der Farbe Naturrot bis Braun, ebenso Nebengebäude bei Ausbildung von Steildächern.
- g) Dacheindeckung Nebengebäude: Bei Ausbildung von Pultdächern Blecheindeckung Richtfarbe: Rotbraun. Flachdächer extensiv und dauerhaft begrünt.
- h) Fassaden: Putzfassaden. Fassaden mit Holzoberflächen sind unbehandelt oder mit Lasur auszuführen.
- i) Außenanlagen wie Zufahrten, Abstellplätze u. dgl. sind mit einer sickerfähigen Oberfläche oder gepflastert mit einem Fugenanteil von über 5 % der Gesamtfläche auszubilden.
- j) Außenanlagen Grünanlagen: Auf eigenem Grund sind mind. 3 Stück Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumarten: sind dem räumlichen Leitbild der Gemeinde zu entnehmen.
- k) Bauparzellen, die an den Lahnweg, die Raiffeisengasse oder die Hermann-Ludwig-Gasse anliegen, müssen einen unbebauten Grundstücksstreifen zur Pflanzung der Baumreihen vorsehen. Der Abstand der Einzelbäume: ca. 8 m. Die Summe der Einzelbäume ergibt sich aus der Grundstückslänge entlang des öffentlichen Gutes, geteilt durch den oben genannten Abstand (ca. 8m). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Zufahrt und Zugangswege sind im Grünstreifen zugelassen.
- l) Einfriedungen: Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 1,5 m als Holzlatten- oder Maschendrahtzaun mit begleitender Buschbepflanzung, geschnittene Hecken mit einer Höhe bis 2 m.
- m) Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (in der Folge als Sonnenkollektoren bezeichnet) müssen von der Baubehörde in Absprache mit dem Ortsbildsachverständigen genehmigt werden und sind nicht bewilligungsfrei. Bei der Baubehörde sind entsprechende Unterlagen (Planskizze und technische Beschreibung) zur Beurteilung vorzulegen. Sonnenkollektorflächen können dachparallel auf Nebendächer und Hauptdächer montiert werden. Bevor die Dachflächen der Hauptgebäude zur Verfügung stehen, müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft sein, die mit einer Montage einer Sonnenkollektoranlage auf Nebendächern das geplante Nutzungsziel erreichen. Nachstehende Gestaltungsvorgaben sind einzuhalten:

Sonnenkollektorflächen – örtliche Situierung:

- 1) Auf Nebendächern
- 2) Am Hauptdach

In dieser Reihenfolge ist die Situierung geplanter Sonnenkollektorflächen zu prüfen und jeweils auf ihre Effektivität zu untersuchen.

Situierungen am Gelände sind prinzipiell zulässig. Sonnenkollektorflächen an den Fassaden sind auf ihre Blendwirkung und auf das entstehende Fassadenbild im Hinblick auf das Ortsbild zu prüfen.

Sonnenkollektorflächen – Geometrie: Sie müssen in klaren Geometrien – bandartig, rechteckig im First- oder Traufenbereich, bei Wiederkehren als quadratische Flächen beidseitig der Wiederkehr oder Dachgaube montiert werden. Abgestufte Flächen („Ausfransungen“) sind nicht zugelassen.

Sonnenkollektorflächen – Aufständigung: Ist nicht zugelassen. Sonnenkollektorflächen müssen dachparallel montiert werden. Aufständigungen am Gelände sind möglich.

Sonnenkollektorflächen Paneelsysteme – Ausführung: Monokristalline Paneelsysteme (schwarzfärbig oder rotbraun) sind zugelassen. Polykristalline Paneelsysteme (blaufärbig) sind nicht zugelassen.

Sonnenkollektorflächen – Zusätzliche Bestimmungen durch das Land Steiermark:

Sollten durch das Land Steiermark/Landesbaudirektion zusätzliche Bestimmungen erlassen werden, sind diese zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Widerspruch zu den vorliegenden Bestimmungen stehen.

#### (4) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGENZIELESETZUNG

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 66
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

#### *§ 9d. SCHUTZZONE II-D „ORTSRAND“*

##### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Die im Flächenwidmungsplan als bebaubare Gebiete ausgewiesenen Flächen bilden an ihrer Peripherie zum Freiland den Ortsrand (z.B. Ortsrand Altenmarkt). Ausgenommen sind Flächen, für die lt. diesem Ortsbildkonzept eigene Gestaltungsrichtlinien gelten (z.B. „Kasernengelände“)

Die Bestimmungen zu dieser Schutzzone kommen in allen Bereichen des Ortsbildschutzgebietes zur Anwendung, die den Gebietscharakter eines Ortsrandes aufweisen. Das sind jedenfalls alle Bauflächenbereiche, die einen Ortsrand zu einem angrenzenden Freiland (lt. Widmung) ausbilden.

##### (2) ZIELSETZUNG

Die Bebauung (Geschosszahl, Baumasse bzw. Gliederung der Baumasse, Dachart, Dachneigung, Dacheindeckung u. dgl.) muss dem Gebietscharakter entsprechen, wobei Fehlentwicklungen für die Gestaltung nicht herangezogen werden können.

##### (3) GESCHOSSIGKEIT

- a) 1- oder 2-geschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss (Steildach). Eine Überschreitung dieser Geschosszahl kann vorgeschrieben oder zugelassen werden, wenn sich aus dem Gebietscharakter (Gebäudetypologien) eine entsprechende Notwendigkeit für die Ausbildung des Ortsrandes ergibt.
- b) Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser bzw. Geschosswohnbau.

#### (4) GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

- a) Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes Ansichtsbild). Die einzelnen Bauteillängen werden im Hinblick auf die bauliche Umgebungsstruktur und Parzellenbreiten - sofern keine Fehlentwicklung vorliegt - für den jeweiligen Anlassfall festgelegt. Die Struktur ist durch das Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen. Die dadurch entstehenden Teilabschnitte der Baumasse müssen sich durch eine unterschiedliche Gestaltung der Fassade ausdrücken (z.B. Farbe, Fassadenöffnungen, Elemente der Fassadengliederung). Dabei muss Gestaltungsverwandtschaft der einzelnen Fassadenelemente erzielt werden. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern.
- b) Bei allen Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von klaren, geschlossenen Geometrien der Baukörper (und deren einzelnen Bauteile) zu achten, sofern die Baukörperlänge von 27 m nicht überschritten wird. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportion dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen. Dies gilt, sofern der Gebietscharakter dem Ortsbild entspricht und nicht bereits durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit entstellt ist. Bestehende Abweichungen von den Bestimmungen dieses Konzepts (Fehlentwicklungen) werden nicht als Teil des jeweiligen Gebietscharakters akzeptiert.

#### (5) FASSADEN

- a) Fassadenbegrünungen werden insbesondere hofseitig zur klimagerechten Stadtentwicklung angestrebt, sofern zum überlieferten Ortsbild (ohne Berücksichtigung von Fehlentwicklungen) kein gestalterischer Widerspruch entsteht.
- b) Es dürfen an den Fassaden keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- c) Das Material und die Farbgebung von Dachrinnen, Ablaufrohren u. dgl. haben sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einzufügen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- d) Nicht zulässig sind: Vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u.dgl., verflieste Fassaden oder die Verwendung solcher Materialien, die durch ihren Alterungsprozess unansehnlich werden. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des § 21 dieses Konzepts zu berücksichtigen.
- e) Beleuchtungen von und an Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Eingängen dienen und müssen sich der differenzierten Ausleuchtung des Straßenraumes unterordnen. Die Hervorhebung von einzelnen Gebäuden innerhalb von Ensembles durch Beleuchtungen ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn die Gebäudebeleuchtung dem Beleuchtungskonzept des Ortes nicht widerspricht.
- f) Beleuchtungen von Fassaden müssen im Einvernehmen mit der Baubehörde festgelegt werden. Fehlt ein Beleuchtungskonzept, ist jeweils im Einzelfall ein Gutachten vom Ortsbildsachverständigen einzuholen.
- g) Die Farbgebung aller Bauteile und Objekte ist so zu wählen, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Dies gilt insbesondere für Fassadenflächen.
- h) Farbgebung der Fassaden: Grundsätzlich sind nur verwandte Farben zu den nachstehenden Leitfarben möglich. Leitfarben: gedämpftes Ocker bis Sandgrau (Erdfarben).
- i) Die Färbung der Fassaden ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen. Zur Beurteilung kann nach Maßgabe des Ortsbildsachverständigen die Erstellung eines Färbungs- bzw. Fassadengestaltungsplans sowie die Vorlage großformatiger Farbtafeln (Muster) gefordert werden. Färbungs- bzw. Fassadengestaltungspläne sind entsprechend § 23, Ziffer (1), Punkt 5 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.G.F. so zu erstellen, dass eine Beurteilung aus der Sicht des Straßen-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes möglich ist. Farbkonzept und Färbungsplan müssen alle Teile der Fassade erfassen, also neben den Putzflächen auch Fensterelemente, Balken, Markisen, Tafeln aller Art, Türen, Dacheindeckungen, Dachrinnen, Abfallrohre etc.

- j) Es wird empfohlen, die Gliederung und Gestaltung der Fassaden (z.B. Öffnungsgrößen und deren Anordnungen) vor der Abgabe einer Einreichplanung bei der Baubehörde dem Ortsbildsachverständigen zur Begutachtung vorzulegen. Der Ortsbildsachverständige kann unabhängig von einer Vorbegutachtung Änderungen der eingereichten Gestaltung vorschreiben.

## (6) DÄCHER UND DACHLANDSCHAFT - STRUKTUR

- a) Steildächer als Satteldächer mit oder ohne Wiederkehren.
- b) Dachneigungen von 37 - 45°. Eine Unterschreitung der Dachneigung kann vorgeschrieben werden, wenn sich aus der Gebäudetypologie eine entsprechende Notwendigkeit ergibt.
- c) (Ausnahme: Untergeordnete Bauteile wie Carports, Müllhütten und dergleichen. Minstdachneigung: 5°, Attikausbildung ist nicht zulässig)
- d) Öffnungen in den Dachflächen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere dem des Daches, unterzuordnen. Sie sind in jedem Fall so zu gestalten, dass sie innerhalb der Dachfläche und in Bezug zum Gebäude selbst nachvollziehbar und proportioniert bleiben und dem Gebietscharakter entsprechen.
- e) Grundsätzlich sind Dachflächenfenster Dachgauben vorzuziehen.
- f) Als Regelfall haben SchlepPGAuben und Giebelgauben zu gelten.
- g) Bei der Ausführung von Dachgauben sind folgende Gestaltungsrichtlinien einzuhalten:
- 1) Generell muss unterhalb, oberhalb und neben einer Gaube ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben, der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
  - 2) Lang gezogene SchlepPGAuben sind bei Dächern über 30° Dachneigung möglich. Ihre Größe ist auf ein Maß zu reduzieren, bei dem der Abstand zwischen den Gauben deutlich größer bleibt als die Gaubenbreite selbst. In jedem Fall muss ein 1 m breiter Dachhautstreifen zwischen Ortgang bzw. Gebäudeende (Dachende) und Gaubenbeginn erhalten bleiben. Für Gauben müssen der Baubehörde gesondert zum jeweiligen Bewilligungsverfahren Detailpläne zur Begutachtung und Genehmigung vorgelegt werden.
  - 3) Stehende, einzelne Gauben mit Sattel- oder Walmdach müssen sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## (7) DACHMATERIAL UND DACHFARBE

- a) Dacheindeckung: hochformatige, naturrote Tonziegel wie z.B. Biberschwanz mit geradem Abschluss oder Segmentbogenschnitt. Nicht zulässig sind engobierte, glasierte oder gedämpfte Ziegel, Blecheindeckungen und Foliendächer. Ausnahme: Untergeordnete Bauteile wie Carports, Müllhütten u. dgl. können mit Blech gedeckt werden. Zulässige Blechfarbe: Rotbraun.
- b) Alle Verblechungen in der Dachfläche sind in der Farbe des Deckungsmaterials auszuführen.
- c) Die Dacheindeckung von Gauben sind, soweit technisch möglich, mit dem gleichen Werkstoff des Hauptdaches auszuführen. In jedem Fall ist bei einem technisch bedingten Materialwechsel (von Ziegel zu Blech) die Farbe des Hauptdaches aufzunehmen.
- d) Bepflanzung: Die zum Freiland anbindenden Freiflächen sind je nach Flächengröße mit einer dem Anlassfall entsprechenden Zahl von Laubbäumen (auch Obstgehölzen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. ünraum- und Freiflächengestaltung, Parkplätze:)

(8) Weitere Schutzbestimmungen:

- a) FENSTER: siehe Seite 64
- b) PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN : siehe Seite 664
- c) SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKIESEN: siehe Seite 67
- d) HÖFE UND DURCHGÄNGE: siehe Seite 68
- e) BALKONE: siehe Seite 68
- f) GRÜNRAUM-, FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PARKPLÄTZE: siehe Seite 69
- g) EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE: siehe Seite 70
- h) THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDFUNK- UND SATELLITENANTENNEN: siehe Seite 72
- i) MASTEN: siehe Seite 74
- j) AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN: siehe Seite 74
- k) WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN: siehe Seite 74
- l) ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN: siehe Seite 77
- m) GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN: siehe Seite 78

**§ 9e. SCHUTZZONE II-E „STRASSENÄUME IN DER RANDZONE“**

(1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Die Schutzzone I-e „Straßenräume in der Kernzone“ betrifft sämtliche Hauptstraßenräume, die – unabhängig von ihrer Einstufung in der StVO – im städtischen Gefüge einen Stadtraum von allgemeinem Interesse bilden (z.B. Einkaufsstraßen, Hauptverbindungsachsen) und sich dadurch von Neben- oder Wohnstraßen unterscheiden sowie spezielle stadträumliche Schnittstellen („Stadteingänge“) zwischen „Vorstadt“ (Randzone) und „Innenstadt“ (Kernzone) im Bereich dieser Schutzzone.

Überlappungen: Da die Zonierung in Schutzzone aus praktischen Erwägungen immer entlang von Straßen erfolgt, ergeben sich zwangsweise Überlappungen der Schutzzone I-d mit angrenzenden Schutzzone. Die Schutzzone I-e bezieht sich immer auf die an den betroffenen Straßenraum angrenzenden Baukörper, Dächer und Fassaden.

(2) ZIELSETZUNG

Im Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind alle baulichen Anlagen so zu gestalten, dass die raumgestalterische Gesamtheit der prägenden Elemente der historisch gewachsenen städtischen Haupt- und Geschäftsstraßen, die sich großteils aus den überlieferten Verkehrswegen herausgebildet haben, gesichert ist.

Das fortzuschreibende Ortsbild soll die visuelle Erkennbarkeit des urbanen Straßenraumes schützen und weiterentwickeln und damit das Erlebnis „Stadt“ als urbaner Raum sowie auch das Erlebnis des „Ankommens“ in der Stadt entschieden steigern.



Die städtischen Haupt- und Geschäftsstraßen ändern ihren Raumcharakter abhängig von der Entfernung zur Innenstadt. Im Bereich der Schutzzone II „Randzone / Siedlungsbereiche“ findet sich die vorstädtische Geschäftsstraße (teilweise im Sinne eines „Straßendorfs“) mit niedrigerer und lockerer Bebauung. Im Bereich der Schutzzone I „Kernzone / Innenstadt“ steigert sich der Raumeindruck zur innenstädtischen Geschäftsstraße mit höherer und geschlossener Bebauung. Die Schnittbereiche zwischen Innenstadt und Vorstadt nehmen dabei im Sinne von „Stadteingängen“ eine besondere städtebauliche Aufgabe der Stadtgliederung wahr und sollen visuell in besonderem Maß gestärkt werden, um dem Besucher das Erlebnis des „Eintritts“ in die Innenstadt bzw. des „Tores“ zur Innenstadt zu ermöglichen.

Das fortzuschreibende Ortsbild soll die unterschiedlichen städtischen Stimmungen „Vorstadt / Peripherie“ und „Innenstadt / Stadtzentrum“ betonen und die visuelle Steigerung des „Stadt-Erlebnisses“ bei Annäherung an das Zentrum stärken, um so der Gefahr des beliebigen Verschwimmens dieser beiden Zonen zu begegnen.

Prägende Elemente der städtischen Straßenräume sind insbesondere:

- a) Fassadenflucht: Der hinsichtlich Abstand zum öffentlichen Gut (Straßen, Gehsteige, Plätze etc.) regelmäßige Verlauf der Fassadenfluchten angrenzender Gebäude und die Gebäudeabstände bei offener Bebauung. Gebäudeabstände deutlich kürzer als die jeweiligen Gebäudelängen
- b) Dachtraufen: Der hinsichtlich Höhenentwicklung regelmäßige Verlauf der Dachtraufen angrenzender Gebäude. Bebauung traufständig bzw. Wiederkehren mit Risalit. Überwiegend 1- oder 2-geschossige Bebauung, fallweise leichter Höhenversatz der einzelnen Dachtraufen
- c) Gestaltähnlichkeit in der Abfolge von Gebäudetypologien
- d) Gehsteige, regelmäßige Unterbrechungen der straßenbegleitenden Parkplätze (Bauminsel oder Fußgängerübergang)
- e) Baumalleen, Straßenlaternen, Möblierungen des öffentlichen Raumes
- f) Farbgebungen, die auf die jeweiligen umliegenden Farbgebungen abgestimmt sind
- g) Im Fall von Vorgärten gleichmäßige Höhenentwicklung und Abfolge von Einfriedungen, Zäunen und Hecken

### (3) GESCHOSSIGKEIT / GEBÄUDEHÖHEN

Im Straßenverlauf werden möglichst ähnliche Höhen der Traufen- und Firstlinien angestrebt, wobei leichte Versprünge als belebend wahrgenommen werden und erwünscht sind bzw. im Einzelfall vorgeschrieben werden können.

Regelgeschoßanzahl: 2 Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß (Kniestockhöhe = max. 1,25 m)

Über- bzw. Unterschreitung der Regelgeschossanzahl um ein Geschoss ist möglich, wenn zu den anschließenden (angrenzenden) Nachbarhäusern eine Höhendifferenz von max. 1,20 m eingehalten wird.

Überschreitungen von mehr als einem Geschoss sind möglich, wenn sie aus der lokalen, nicht fehlentwickelten Gebietstypologie ableitbar sind. Solche Überschreitungen sind im Einzelfall immer durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen.

### (4) BAUTYPOLOGIEN

Randbebauungen, geschlossene, gekoppelte oder offene Bauweisen sind zugelassen. Im Einzelfall ist die jeweilige nicht fehlentwickelte gebietstypische Bautypologie maßgebend.

## (5) STRASSENFLUCHTEN

Erkennbare Straßenfluchtlinien sind bei Neu-, Zu- und Umbauten einzuhalten. Abweichungen einzelner Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Vor- bzw. Rücksprünge) sind nur zulässig, wenn sie aus dem Ortsbild begründbar sind und dem Innen- bzw. Vorstadtcharakter nicht entgegen wirken. Im Einzelfall ist die jeweilige nicht fehlentwickelte gebietstypische Umgebungssituation maßgebend.

Generell kann unterschieden werden zwischen Straßenfluchten, deren begrenzende Gebäudefassaden direkt an das öffentliche Gut (z.B. Straßen- oder Gehsteigrand) anschließen und Straßenfluchten mit Vorgärten bzw. vergleichbaren vorgelagerten Flächen (z.B. Gastgärten). Fälle von Berührungen unterschiedlicher Straßenfluchten (direkt am Straßenrand oder zurückversetzt) sind im Einzelfall immer durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen

## (6) GLIEDERUNG DER BAUMASSEN UND FASSADEN

Sowohl die Baumasse als auch das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln.

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes, vertikales Ansichtsbild). Die Struktur ist durch Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander oder durch Gliederung mit vertikal durchgehenden Elementen, wie vertikalen Erschließungen, Erkern, Balkonen oder Wiederkehren und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen. Auch der Dachkörper (Dachfläche) ist bei geschlossener Bebauung beispielsweise mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) entsprechend zu gliedern. Dies wird im Einzelfall beurteilt.

## (7) DÄCHER

Dachausbildungen grundsätzlich traufständig zur Straße. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Ortsbildkonzepts.

## (8) „STADTEINGÄNGE“ (STÄDTEBAULICHE ÜBERGANGSBEREICHE)

Für folgende Schnittbereiche zwischen Innenstadt und Vorstadt (siehe Planbeilage Nr. 2 "Einteilungsplan - Schutzzonen" in der gültigen Fassung) können punktuelle Abweichungen von oder Ergänzungen zu den allgemeinen Gestaltungsbestimmungen für die betreffende Schutzzone, wie beispielsweise Geschosshöhe, Straßenflucht oder Baumpflanzungen im Einzelfall vorgeschrieben werden:

- a) Konradweg: Der städtebauliche Übergangsbereich zwischen Innen- und Vorstadt befindet sich im nördlichen Teil des Straßenverlaufs. Der vorhandene Gebietscharakter ist durch Fehlentwicklungen bei Baumassenbildungen und Gebäudegestaltungen gestört. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll zu einer visuellen Beruhigung und zu Gestaltungsverwandtschaft mit den angrenzenden Gebieten führen.

Nördlicher Teil des Konradwegs: Dieser Teil grenzt an den „Stadteingang“ zur Innenstadt.

Zulässig im nördlichen Teil Konradweg sind max. 3 Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß (gilt bis südliche Parzellengrenze GSt. 194/3 sowie GSt. 275/9). Zulässige Dachform: Steildächer, Dachneigung 25 - 45°

Südlicher Teil des Konradwegs: Dieser Teil grenzt an kleinstrukturierte vorstädtische Wohnbebauung.

Zulässig im südlichen Teil Konradweg sind max. 3 Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß (gilt bis nördliche Parzellengrenze GSt. 194/2 sowie GSt. 275/8). Zulässige Dachform: Steildächer, Dachneigung 25 - 45°

- b) Grazer Gasse: Der städtebauliche Übergangsbereich zwischen Innen- und Vorstadt befindet sich im Bereich zwischen der Grenze zur Kernzone und der Schiller-Gasse. Die östliche Straßenseite soll entsprechend der auf der westlichen Straßenseite bestehenden gebietstypischen geschlossenen bzw. annähernd geschlossenen Randbebauung entwickelt

werden. In diesem Bereich kann im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen eine Unterschreitung der Bauabstände zugelassen werden. Giebelständige Bestandsgebäude sind nicht als gebietstypisch anzusehen.

## § 9f. SCHUTZZONE II-F „WOHN- UND GEWERBEGEBIET NORD“

### (1) ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG (SIEHE PLANBEILAGE NR. 2 "EINTEILUNGSPLAN - SCHUTZZONEN")

Die Schutzzone II-f „Wohn- und Gewerbegebiet Nord“ wird begrenzt:

- a) Im Norden von der Sailergasse
- b) Im Osten von der ehemaligen Schienentrasse der Sulmtalbahn, heute nordöstlich ebenfalls Sailergasse und südöstlich ein Teilstück der Ignaz-Forster-Gasse.
- c) Im Süden südöstlich von einem Teilstück der Albrecht-Dürer-Gasse sowie in deren Verlängerung vom Friedhofsweg und südwestlich von einem Teilstück der Dechant-Thaller-Straße sowie von der Andreas-Hofer-Gasse.
- d) Im Westen von einem Teilstück der Grazer Gasse.

Dieses Gebiet ist bestimmt durch bereits bestehende Bebauungen in heterogener Ausformung sowie im Südosten und Osten durch noch einzelne Freiflächen (Stand 2021).

Die an die Schutzzone II-f angrenzenden Gebiete sind zum überwiegenden Teil mit Einfamilienhäusern sowie vereinzelt mit kleineren Gewerbegebäuden durchgehend kleinteilig bebaut und in hohem Maß durchgrünt. Geschossigkeiten: 1-2-geschossig + Dachgeschosse. Dachformen: Sattel- und Walmdächer (im Norden an zwei Stellen Flachdächer). Im Bereich Friedhofsweg grenzt im Süden an den städtischen Friedhof eine größere geschlossene Sonderfläche an.

Die bestehende Bebauung innerhalb der Schutzzone II-f „Wohn- und Gewerbegebiet Nord“ setzt sich aus drei Typologien zusammen:

Westen und Südwesten: Dieser Bereich ist charakterisiert durch eine gleichmäßig kleinstrukturierte Bebauung. Straßenseitig (Grazer Straße, Andreas-Hofer-Gasse, Dechant-Thaller-Straße) finden sich Einfamilienhäuser und einzelne Gewerbegebäude, die mit ihren Fassaden einen gleichmäßigen Straßenraum ausbilden. Hofseitig sind daran teilweise Betriebshallen, Werkstätten und Lagerhallen in kleineren Abmessungen angebaut bzw. schließen kleinere Betriebsflächen, Freiflächen und Grünflächen an. Geschossigkeiten: 1-2-geschossig + Dachgeschosse (ein 3-geschossiges Haus). Dachformen: Sattel- und Walmdächer.

Norden und Kindermann-Zentrum: Der Bereich ist geprägt von großflächigen Gewerbegebäuden und Hallen in unterschiedlicher Höhe sowie großflächigen Parkplatzflächen. Gefasste Straßenräume werden nur im Bereich der Dechant-Thaller-Straße ausgebildet. Geschossigkeiten: 1-4-geschossig (punktuell 5-geschossig). Dachformen: Flachdächer (vereinzelt flachgeneigte Dächer).

Osten und Südosten: Freiflächen und Wohnungsbauten. Geschossigkeiten: 2-3-geschossig (im Nordosten punktuell 4-geschossig). Dachformen: Flachdächer.

### (2) ZIELSETZUNG

Das derzeit sehr heterogene Erscheinungsbild der Schutzzone II-e erfordert für die weitere Entwicklung spezielle Gestaltungsvorgaben, welche die vorhandenen Gegebenheiten innerhalb (Geschossbauten mit Flachdächern, Einfamilienhausge-

bierte mit Steildächern sowie Gewerbebauten) und außerhalb (Einfamilienhausbebauung mit Steildächern) dieser Zone berücksichtigen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll die derzeit gegebenen Gestaltungsgegensätze in diesem Gebiet zu einem eigenständigen Gebietscharakter entwickeln und dabei zu einer visuellen Beruhigung und zu einem zusammenhängenden Ortsbild (Gestaltungsverwandtschaft) führen.

### (3) GESCHOSSIGKEIT

Die zulässige Geschossigkeit ist abhängig von der baulichen Umgebungsstruktur. Grundsätzlich 2- bis 3-geschossige Bebauung. Punktuelle (turmartige) Überschreitung der Geschossigkeit nur in Sondersituationen, wenn aus dem Gebietscharakter und der Entwicklungszielsetzung ableitbar. Punktuelle Überschreitungen sind im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen.

Im Bereich zu angrenzenden kleinteilig bebauten Gebieten: 2-geschossig. (Grazer Gasse, Andreas-Hofer-Gasse, Teilstück der Dechant-Taller-Straße und Albrecht-Dürer-Gasse).

### (4) BAUTYPOLOGIE

Geschlossene Bebauung (Blockrandbebauung), Kammbebauung und offene Bebauung.

Im Bereich südlich und westlich der Ignaz-Forstner-Gasse (Grundstücke 563/2 und 569/2 – Stand: 2021): Blockrandbebauung.

Im Bereich zu angrenzenden kleinteilig bebauten Gebieten im Südwesten: Bebauung traufständig zur Straße (Grazer Gasse, Andreas-Hofer-Gasse, Teilstück der Dechant-Thaller-Straße).

Abweichungen von den genannten Bautypologien können nur durch einen positiven Beschluss eines Gestaltungsgremiums - zusammengesetzt aus einem Vertreter der Stadtgemeinde Leibnitz, einem Vertreter der Ortsbildkommission und dem Ortsbildsachverständigen der Stadt Leibnitz - erfolgen.

### (5) GLIEDERUNG DER BAUMASSE

Sowohl die Baumasse als auch das Fassadenbild ist aus der „Vertikalität“ der Innenstadt und nicht aus dem Gefüge oder den Fassadenbildern der Gewerbegebiete an den Stadträndern zu entwickeln. Das bedeutet, dass der Gesamteindruck eines Gebäudes durch geeignete gestalterische Maßnahmen am Fassadenbild (Fensterteilungen, Bauteilgrößen, Vor- und Rücksprünge, Farbgebung, konstruktive Elemente usw.) einen insgesamt vertikalen Eindruck vermittelt. Ein verstärkt horizontaler Gebäudeeindruck, wie er insbesondere durch Einsatz horizontal geschichteter Fassadenstrukturen entsteht, ist zu vermeiden.

Große Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m müssen in sich gegliedert werden (kleinstrukturiertes Ansichtsbild). Die Struktur ist durch Versetzen der unterteilten Baumasse zueinander oder durch Gliederung mit vertikal durchgehenden Elementen, wie vertikalen Erschließungen, Erkern, Balkonen oder Wiederkehren und nicht nur mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade zu verdeutlichen.

### (6) DACHFORMEN

Grundsätzlich Flachdächer. Punktuell können Steildächer (z.B. Zeltdächer) angeordnet werden, wenn sich eine Notwendigkeit aus dem Gebietscharakter und der jeweiligen Gebäudetypologie (z.B. Turmwirkung) ergibt.

Attikaausbildung bei Flachdächern: Der Gestaltung der Attikaausbildung ist besonderes Augenmerk zu widmen. Die Attika ist als nach oben abschließendes Gestaltungselement entsprechend zu betonen (beispielsweise durch einen deutlich wahrnehmbaren und durchgestalteten Vorsprung gegenüber der Fassadenfläche).

Im Bereich zu angrenzenden kleinteilig bebauten Gebieten im Südwesten: Steildächer, Dachneigung: 30 - 45°, Wiederkehren sind möglich. (Grazer Gasse, Andreas-Hofer-Gasse, Teilstück der Dechant-Thaller-Straße)

Der Dachkörper (Dachfläche) großer Baukörper mit einer Fassadenlänge über 27 m ist mit überstehenden Feuermauern oder leicht differierenden Dachneigungen (versetzte Firste) zu gliedern. Dies wird im Einzelfall beurteilt.

## (7) DACHMATERIAL UND DACHFARBE

Flachdächer: Oberflächen extensiv begrünt oder mit Mischkies (Basalt-Kalksplit) bekiest. Im Sichtbereich von öffentlichen Flächen sind nicht zulässig: Deckungsmaterialien wie Foliendeckungen und Bitumendachbahnen.

Steildächer: Es gelten die allgemeinen Gestaltungsrichtlinien.

## (8) FARBGEBUNG

Es gelten die allgemeinen Gestaltungsrichtlinien.

## (9) SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIK

Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikmodule auf großflächigen Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie unterhalb der Attika angeordnet werden können, so dass sie von öffentlichen Bereichen sowie vom Seggauberg (höher gelegener Standort) nicht einsehbar sind. Für die Beurteilung der Einsehbarkeit ist das Winterbild verbindlich.

Sonnenkollektorflächen – Zusätzliche Bestimmungen durch das Land Steiermark:

Sollten durch das Land Steiermark/Landesbaudirektion zusätzliche Bestimmungen erlassen werden, sind diese zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Widerspruch zu den vorliegenden Bestimmungen stehen.

## (10) BEPFLANZUNG

Baumpflanzungen zur Ausbildung einer Alleecharakteristik sind im Bereich bereits bestehender Alleen oder Baumreihen (Grazer Gasse, Dechant-Thaller-Straße, Friedhofweg) weiterzuführen, zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen zur Ausbildung einer Alleecharakteristik sind in nachstehenden Bereichen jedenfalls vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten: Friedhofweg über die gesamte Länge inkl. Fußweg, Albrecht-Dürer-Gasse, Ignatz-Forster-Gasse, Sailergasse.

Die Pflanzung muss zumindest auf einer Straßenseite erfolgen und hat sich an bereits bestehenden Pflanzungen zu orientieren.

Ist die Möglichkeit zur Bepflanzung auf öffentlichem Grund nicht gegeben, muss die Bepflanzung am straßenanliegenden Grund des Bauvorhabens ausgeführt werden.

### (11) BRANDWÄNDE

Freistehende Brandwände müssen eine optische Gliederung aufweisen, die im Einzelfall durch den Ortsbildsachverständigen zu beurteilen ist (Störung des überlieferten Ortsbildes).

### (12) WERBUNG

Es gelten die allgemeinen Gestaltungsrichtlinien.

### (13) WEITERE SCHUTZBESTIMMUNGEN

Die für das gesamte Ortsbildschutzgebiet allgemein gültigen Schutzbestimmungen sind hier nicht weiter angeführt, haben aber auch für die Schutzzone II-e „Wohn- und Gewerbegebiet Nord“ Gültigkeit, sofern sie nicht durch die dieser Schutzzone direkt zugeordneten Gestaltungsbestimmungen aufgehoben sind.

### III. ABSCHNITT III - GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN IM SCHUTZGEBIET FÜR ALLE SCHUTZZONEN

#### § 10. ALLGEMEIN

- (1) Alle baulichen Maßnahmen - auch Reparaturen, Renovierungen, Sanierungen u. dgl. - haben bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung, der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes von Leibnitz zu dienen.
- (2) Grundsätzlich sind alle Bauten nach Maßgabe ihrer Schutzwürdigkeit zu erhalten, zu sanieren und zu adaptieren.

#### § 11. FENSTER

- (1) Alle Fenster, Fenstertüren und deren Kombinationen sind bei bestehenden Objekten so auszuführen und zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Einfassung und Rahmung sowie ihrer Bestandteile (Fensterläden aller Art, äußere Fensterflügel, Rollos, Jalousien u. dgl.) ihrer Lage in der Fassade bzw. zur Fassadenebene, ihrer Konstruktion und Konstruktionsdimensionierung, ihrer Größe, Proportion und Teilung, ihrer Öffnungsart, ihrer Materialbeschaffenheit und Farbe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Fassade selbst, eines Ensembles sowie des Straßen- und Ortsbildes entsprechen.
- (2) Die Proportionen von Fensteröffnungen, soweit sie für den überlieferten Bestand charakteristisch sind, dürfen nicht verändert werden.
- (3) Fenster von bestehenden Bauten, soweit sie für den überlieferten Bestand charakteristisch sind, müssen als Holzkonstruktionen ausgeführt werden; für Fenster im Dachbereich sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich. Andere Materialien kommen nur soweit in Betracht, als sichergestellt sein muss, dass sie jederzeit repariert, ausgetauscht oder in gleicher Form in Holz nachgebildet werden können.
- (4) Überlieferte Fensteröffnungen und Fensterteilungen sind zu erhalten.
- (5) Überlieferte Fensterteilungen sind bei Erneuerungen grundsätzlich beizubehalten.
- (6) Die Lage der Fenster in der Fassadenebene ist dem Bestand sowie angrenzenden Bauten anzugleichen.
- (7) Fenster, Fensterbalken und Rollos müssen in der für das jeweilige Schutzgebiet charakteristischen Art und Proportion ausgebildet werden. Die Proportion der einzelnen Fensteröffnung muss in jedem Fall ein stehendes Rechteck bilden. Als zulässiges Proportionsverhältnis gilt: Breite zu Höhe zwischen 2:3 und 4:5.
- (8) Fensteröffnungen müssen im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck bilden und einen Abstand von mind. 40 cm zueinander aufweisen (SCHUTZZONE I - § 8a „Historische Altstadt“)
- (9) Die Anzahl der beweglichen äußeren Fensterflügel und deren Öffnungsart nach außen oder innen muss dem Erscheinungsbild zweiteiliger Fenster entsprechen. Kipp- oder Klappflügel kommen nur in Oberlichtern bei Fenstern mit Kämpfern in Betracht.

- (10) Bei teilweisem Austausch der Fenster muss die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der jeweiligen Fassade gewährleistet werden. Fehlentwicklungen sind dabei zu beseitigen.
- (11) Bei Neubauten im bauhistorischen Zusammenhang und damit verbundenen Sichtbeziehungen müssen Fenster Unterteilungen aufweisen. Einflügelige Fenster sind nur dann gestattet, wenn es sich dabei um untergeordnete Fenster handelt oder der Charakter des Gebäudes einflügelige Fenster fordert (z.B.: Verwaltungsgebäude) und der Gebietscharakter dies zulässt. Im Einzelnen gilt: (SCHUTZZONE 1)
- (12) Fenster bis 0,70 m Höhe (Stocklichte) sind einflügelig und sprossenlos zulässig.
- (13) Fenster zwischen 0,70 m und 1,25 m Höhe (Stocklichte) sind einflügelig auszuführen und mit einer lotrechten Sprosse mittig sowie einer waagerechten Sprosse mittig zu teilen.
- (14) Fenster über 1,25 m bis 1,40 m Höhe (Stocklichte) sind zweiflügelig herzustellen. Jeder Flügel ist mit einer waagerechten Sprosse so zu teilen, dass die Scheiben ein stehendes Rechteck und ein darüberliegendes Quadrat bilden.
- (15) Größere Fenster sind mit maßstäblich entsprechender Sprossenteilung zu gliedern.
- (16) Andere Fensterteilungen können als Ausnahme durch den Ortsbildsachverständigen nur zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild einfügen.
- (17) Die konstruktive Ausbildung der Fenster muss so erfolgen, dass die Dimensionierung der Profile jener der überlieferten schlanken Holzkonstruktionen entspricht. Technisch erforderliche größere Querschnitte sind an der Außenseite zu profilieren.
- (18) Fenster mit Sprossen müssen mit außen- und innenliegender Sprosse und einem zwischen den Isolierscheiben liegenden, nicht glänzenden Metallsteg ausgeführt werden.
- (19) Der Anstrich der Fenster und Fensterbalken ist auf die Färbelung der Fassade abzustimmen. Die Farbgebung ist Bestandteil des vorzulegenden Farbkonzepts bzw. Färbelungsplanes.
- (20) Bei Um- und Zubauten ist der Einbau von verglasten Bauteilen und Fassadenelementen als Metall-Glaskonstruktionen zulässig, wenn sich diese in das überlieferte Erscheinungsbild der Fassade gestalterisch einfügen.
- (21) Verglasungen sind in Klarglas in neutraler Farbgebung auszuführen.

**Generell nicht zulässig sind:**

- a) Die Anordnung von einflügeligen Fenstern anstelle von bestehenden zweiflügeligen Fenstern
- b) Die Gestaltung von Fenstern, welche das äußere Erscheinungsbild der Fassade verändern (die Veränderung der Größe und Proportion von Fenstern)
- c) Die Anbringung von Sprossen in aufgeklebter, aufgeklemmter, angeschraubter oder ähnlicher Form bzw. von nicht unmittelbar mit der Glasfläche verbundenen oder nur zwischen Isolierglasscheiben eingefügten Sprossen, jeweils vor oder hinter Außenfenstern
- d) Der Austausch von nach außen aufgehenden Fensterflügeln durch Fenster anderer Öffnungsart. Ausgenommen davon sind der Austausch durch Holzklappläden im Sommer sowie durch Leistenpfostenfenster mit oder ohne äußere Holzklappläden. Die Einheitlichkeit einer solchen Maßnahme für alle Fassaden eines gesamten Objektes muss dabei gewährleistet werden.
- e) Die Verwendung von verspiegeltem oder farblich getöntem Glas, sofern nicht im letzteren Fall der Verwendungszweck (z.B. Schulen, Museen u. dgl.) eine Ausnahme rechtfertigt
- f) Die Anbringung von Werbungen, Beschriftungen (auch bei Kastenfenstern auf innenliegenden Fensterflügel), Bezeichnungen, Ankündigungen u. dgl. auf Fensterläden, Rollos, Jalousien und Glasflächen von Fenstern oberhalb des Erdgeschosses



- g) Die Anbringung von Werbungen, Beschriftungen, Bezeichnungen, Ankündigungen u. dgl. ist gem. Stmk. BauG § 22 Abs. 2, bewilligungspflichtig.

## § 12. PORTALE, SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN

- (1) Bei Zu- und Umbauten sind die Ausmaße der Öffnungen von Portalen und Schaufenstern so zu gestalten, dass die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennbar bleibt. Bei Mauermassenbauten muss die statische Glaubwürdigkeit der erscheinenden Konstruktion erhalten bleiben. Die auch nur teilweise Umwandlung von Mauermassenbauten in Skelettstrukturen ist nicht gestattet.
- (2) Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern bzw. zwischen einem Schaufenstern und einer Türe oder sonstigen Öffnung müssen mind. 40 cm breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mind. 60 cm breit sein. Pfeiler sind mit dem Außenputz bündig zu setzen.
- (3) Konstruktionen für Geschäftseingänge, Schaufenster, Vitrinen u. dgl. müssen aus Materialien hergestellt werden, die durch den Alterungsprozess nicht unansehnlich werden.
- (4) Der Ausbau und die Adaptierung bzw. der Neubau von Geschäften, Portalen und Schaufenstern darf grundsätzlich die Höhe eines vorhandenen oder anzunehmenden Kordongesimses zwischen Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss nicht nach oben hin überschreiten.
- (5) Bei mehrgeschossigen Geschäftsbauten können Ausnahmen bei der Gestaltung und Ausführung von Fenstern für Verkaufsbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn dabei die Vorschriften dieses Konzepts eingehalten werden. Weitere Ausnahmen können für Bauten mit besonderer Nutzung (Büros, Schulen, Werkstätten etc.) gestattet werden, wenn dadurch das überlieferte Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Bei Um- und Zubauten in Erdgeschossbereichen ist der Einbau von verglasten Bauteilen und Fassadenelementen als Metall-Glaskonstruktionen zulässig, wenn diese sich in das überlieferte Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Dies bedeutet, dass z.B. der Rhythmus vorhandener Mauerpfeiler beizubehalten ist bzw. die Tragstruktur des Gebäudes auch hinter den Glaselementen klar erkennbar bleiben muss. (Anm.: die Sichtflächen der Tragstruktur müssen vollflächig sichtbar bleiben und hell gefärbelt werden, um den notwendigen Kontrast zu den dunkel wirkenden verglasten Öffnungen zu gewährleisten.)
- (7) Nicht gestattet ist die Abgrenzung von Portal-, Geschäfts- und Auslagenbereichen im Erdgeschoss gegenüber den darüber gelegenen Geschossen durch breite Bänder und Flächen aus Materialien, die nicht mit den restlichen Fassadenelementen harmonieren (Fliesenbeläge, scharf geschnittene und geschliffene Steinplatten, Textilspannungen, Wellbleche u. dgl.) ebenso wie ungegliederte, ungestaltete, frei auskragende, massiv wirkende Vordächer.
- (8) Überlieferte Haustüren und Tore sind zu erhalten und zu sanieren, sofern keine Fehlentwicklung vorliegt.
- (9) Haustore bzw. Fenster und ihre Umrahmung aus Naturstein oder Putz dürfen nicht überbaut, verdeckt oder sonst in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.
- (10) Haustüren und Tore sind möglichst aus Holz, mit oder ohne Glasfüllung und in einfachster Art auszuführen.
- (11) Im Hauseingangsbereich sind Schriften, Schilder, Deckplatten von Torsprech- und Klingelanlagen u. dgl. nur in einer Art und Größe zulässig, die sich dem gesamten Bild der Fassade unterordnen; insbesondere dürfen sie nicht aus Materialien mit grellfarbiger oder glänzender Oberfläche hergestellt sein.
- (12) Glaslichten von Toren und Türen sind maßstäblich zu gliedern und mit glatten Gläsern oder mit Gläsern, die eine feine Prägung oder ein feines Relief aufweisen, zu verglasen. Verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig. Bei Anwendung von Sonnenschutzverglasungen ist ein Muster vorzulegen. (Anm.: Sonnenschutzgläser können je nach Absorptions- oder Reflexionsgrad spiegelnde Wirkung erzeugen.)

- (13) Die Schaufenster von leerstehenden Geschäftslokalen müssen so gestaltet werden, dass sich ihr Erscheinungsbild nicht nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild der Fassade auswirkt (z.B. zugeklebte Scheibenflächen).

## § 13. SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKISEN

- (1) Sonnenschutzeinrichtungen und Markisen dürfen grundsätzlich das überlieferte Erscheinungsbild der Fassade in Konstruktion, Größe, Form und Farbe nicht beeinträchtigen.
- (2) Markisen dürfen nur in Ausnahmefällen bei Schaufenstern von Geschäften im Erdgeschoss angeordnet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Waren und Ausstellungsgegenständen durch Besonnung nachweisbar ist. Sie sind dann als bauliche Anlagen, die „wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, die öffentlichen Interessen zu berühren“, baubewilligungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 19 Abs. 1 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.G.F. anzusehen und nur dann zulässig, wenn sie sich räumlich und farblich in den öffentlichen Raum einfügen. Der Bauwerber ist verpflichtet, Schaubilder vorzulegen, die eine Beurteilung der straßenräumlichen Wirkung der Markise erlauben.
- (3) Außen vor den Fenstern über dem Erdgeschoss angeordnete Sonnenschutzeinrichtungen sind grundsätzlich nicht gestattet, ausgenommen Fensterbalken und eingeputzte Rollos aus Holz, sofern sie als Gestaltungselement des Bestandes anzusehen sind. Dies gilt für alle Fassaden, die von öffentlichen Flächen, die im Schutzgebiet liegen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen, die außerhalb des jeweiligen Schutzgebietes liegen und unmittelbar an das betreffende Objekt angrenzen, einsehbar sind.
- (4) Markisen dürfen nicht durchgehend über mehrere Schaufenster eines Geschäftes oder eine Hauslänge ausgeführt werden. Sie müssen eine der Hausfassade angepasste Unterteilung haben. Demnach ist die Unterteilung von Markisen so vorzunehmen, dass die vertikale Gliederung der Fassade klar erkennbar bleibt, wobei eine maximale Länge von 3 m einzuhalten ist. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die bestehende Fassadengliederung einen anderen Gliederungsrhythmus der Markisen fordert.
- (5) Fassadengliederungen dürfen durch Markisenpakete bzw. -konstruktionen nicht verunklart, verdeckt oder unterbrochen werden.
- (6) Müssen Markisen verwendet werden, sind solchen der Vorzug gegenüber neuen Konstruktionen zu geben, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild in überlieferten Dokumentationen bereits in Verwendung waren.
- (7) Korbmarkisen dürfen nur bei Öffnungen mit Rundbögen ausgeführt werden.
- (8) Markisen dürfen nicht aus grellfarbigen oder glänzenden Materialien hergestellt werden. Sie müssen einfarbig und abgestimmt auf die Farbgebung des Objektes und die Umgebung ausgeführt werden. Metallgestänge müssen eine zurückhaltende Farbgebung erhalten.
- (9) Markisen dürfen keine Werbeaufschriften tragen. Die Anbringung von Firmenbezeichnungen ist jedoch zulässig.

## § 14. HÖFE UND DURCHGÄNGE

- (1) Höfe und Durchgänge sind, soweit sie für die Baustruktur von Bedeutung sind, zu erhalten.
- (2) Private Höfe sind nach Möglichkeit öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Soweit die mit den Portalen zusammenhängenden Durchgänge zur Hofseite der Bauwerke auf das Erscheinungsbild einen Einfluss haben bzw. dann, wenn ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Leibnitz liegt, dürfen solche Durchgänge nicht blockiert sondern müssen freigehalten werden.

## § 15. BALKONE

### (1) (IN DER SCHUTZZONE I - § 8 ORTSBILDKONZEPT LEIBNITZ 2022 I.D.G.F. "KERNZONE / INNENSTADT")

- a) Balkone müssen sich in das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes harmonisch einfügen. Sie sind in Form, Art und Größe in das Erscheinungsbild der Fassade zu integrieren. (Gliederung und Rhythmus, Proportionen, Material)
- b) Die Geländerkonstruktion muss als Stabgeländer ausgeführt werden. Es sind keine geschlossenen Geländerkonstruktionen (Balkonbrüstungen) zulässig.
- c) Das Material und die Farbgebung von Balkonen müssen sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.

### (2) BALKONE (IN DEN ANDEREN SCHUTZZONEN)

- a) Balkone müssen sich in das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes harmonisch einfügen. Sie sind in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassade zu integrieren. (Gliederung und Rhythmus, Proportionen, Material)
- b) Geschlossene Geländerkonstruktionen (Balkonbrüstungen) müssen von der Bodenkonstruktion abgesetzt werden. Eine weitere Höhengliederung der Ansichtsfläche hat mit einer auf die geschlossene Fläche der Balkonbrüstung aufgesetzten Handlaufkonstruktion, mit einem Abstand zu erfolgen.
- c) Das Material und die Farbgebung von Balkonen müssen sich harmonisch in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- d) Bei Balkonaustragungen über eine Tiefe von mehr als 1,40 m (gemessen von der Außenseite der fertigen Fassade, bis zur Vorderkante / Sichtfläche der Balkonplatte) müssen in den Eckpunkten der Balkone, lotrechte und durchlaufende Stützkonstruktionen angebracht werden. Abhängig von der Balkonlänge können Zwischenstützen vorgeschrieben werden.

## § 16. GRÜNRAUM- UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG, PARKPLÄTZE

- (1) Bäume, Strauchgruppen und Parkflächen, die den Charakter von Straßenräumen prägen, müssen erhalten bleiben und ergänzt werden. Eine Rodung ist nur gestattet, wenn ein nachweisbar öffentliches Interesse für diese gegeben ist.
- (2) Bestehende Grünanlagen auf privaten Flächen sind, sofern sie auf das Ortsbild von Einfluss sind, zu pflegen und zu erhalten. Veränderungen und Neuanlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen.
- (3) Behälter mit Blumen und Pflanzen dürfen vor Geschäften und Lokalen aufgestellt werden, wenn sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht ortsfest sein und müssen für die Zeit der Winterperiode bzw. zu bestimmten Anlässen (z.B. Straßenreinigung, besondere Veranstaltungen) auf Anweisung des Stadtamtes entfernt werden. Die Behälter bzw. Blumenkübel dürfen aus Ton (glasiert oder Natur), Holz oder Naturstein, nicht jedoch aus Waschbeton oder Kunststein ausgeführt werden. Sichtbeton bzw. Faserzement (farbig oder Natur) oder Cortenstahl sind in Ausnahmefällen zulässig, bedarf jedoch der Genehmigung im Einzelfall.

- (4) Für die Freiflächengestaltung bei Bauvorhaben, bei denen ein öffentliches Interesse durch Einblicke, Vorgarten- und Vorplatzgestaltung sowie Parkplatzgestaltung u. dgl. besteht, ist der Baubehörde ein Außenanlagenplan zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen. Dabei ist zu beachten, dass befestigte Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren sind und dass vorwiegend Materialien verwendet werden, die eine hohe Qualität, Langlebigkeit (z.B. Natursteine) und einen möglichst offenen Fugenanteil aufweisen.
- (5) Parkplätze am öffentlichen Gut müssen eine andere Oberfläche als die Fahrbahnen und Fahrstraßen aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass vorwiegend Materialien verwendet werden, die eine hohe Qualität, Langlebigkeit (z.B. Natursteine) und einen möglichst offenen Fugenanteil aufweisen. (sickerfähiger Belag, Kategorie 50%).
- (6) Als Mindestanforderung für eine Begrünung im öffentlichen Raum bzw. in Bereichen, die von dort einsehbar sind (z.B. zur Beschattung von Pkw-Stellplätzen u. dgl.) wird die Pflanzung von einem heimischen, klimaresilienten Laubbaum je fünf Stellplätzen festgelegt. Alternativ kann im Anlassfall eine andere Begrünungsmaßnahme zugelassen werden (z.B. Pergolen oder Lauben).
- (7) Bepflanzungsmaßnahmen bis hin zu Baumpflanzungen können im Einzelfall vorgeschrieben werden. Vorgeschriebene Bepflanzungen müssen dauerhaft erhalten werden. Diese Vorschriften sind rechtsverbindlich als Teil der Baubewilligung anzusehen. Wurzelraumvolumen: ist von einem befugten Fachmann in Hinblick auf die gegebene Boden- und Umgebungssituation festzulegen um eine dauerhafte Begrünung zu ermöglichen.
- (8) Geeignete Baumarten siehe Planbeilage Nr. 4 „Baumliste“ (Auszug aus dem räumlichen Leitbild „Raumplanungsbüro Heigl Consulting ZT GmbH“).

## § 17. EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE

- (1) Einfriedungen (dazu zählen Einfriedungen und lebende Zäune von Grundstücken zum Straßenraum oder zu Nachbargrundstücken, nicht jedoch Einfriedungen bei Gastgärten, die in §23 geregelt sind) müssen so ausgeführt werden, dass sie der Eigenart der bestehenden Einfriedungen im jeweiligen Schutzgebiet entsprechen. Geplante Einfriedungen im Schutzgebiet sind Vorhaben, die „wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, die öffentlichen Interessen zu berühren“. Sie sind daher als baubewilligungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 19 Abs. 1 (§20, §21??) des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. anzusehen. Den einzureichenden Unterlagen sind, neben den üblichen zur Beurteilung geforderten, auch Detailzeichnungen hinzuzufügen, die eine detaillierte Beurteilung in folgender Hinsicht ermöglichen:
  - (2) Verwendete Materialien und Konstruktionsformen (im Kontext allfälliger angrenzender Einfriedungen)
  - (3) Charakter der Einfriedung und Stellung zum öffentlichen Raum
  - (4) Höhe, Massivität, Gliederung, Rhythmus und Transparenz der Einfriedung
  - (5) Farbgebung der Einfriedung
- (6) Es ist grundsätzlich zwischen Einfriedungen im innerstädtischen Bereich (dichte, geschlossene Bebauung) und in den Übergängen zu den angrenzenden und übergreifenden Schutzbereichen (Gärten, Vorgärten, geschlossenen bis offene Wohnbebauung) zu unterscheiden.
- (7) Im städtischen Bereich sind oftmals Mauern lebenden Zäunen vorzuziehen. Kombinationen aus Mauern und lebenden Zäunen sind möglich. jedoch gestattet.
- (8) Gemauerte Einfriedungen sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein (mit naturrauer Oberfläche), Holzschindeln oder Blecheindeckungen verwendet werden.
- (9) Freistehende Einfriedungsmauern müssen eine vertikale Gliederung in Abständen von etwa 3 m erhalten. Die Gliederung besteht aus Pfeilern und Feldern, wobei die Pfeiler gegenüber den Feldern um ca. 6 cm vorgesetzt und um ca. 10

cm erhöht werden müssen. Sie müssen darüber hinaus mit einem teilweise immergrünen Kletterbewuchs (z.B. Efeu) ausgestattet werden.

- (10) Im Übergangsbereich zwischen innerstädtischem und angrenzenden Schutzbereichen sind durchsichtige sicht- und lichtdurchlässige Einfriedungen geschlossenen bzw. blickdichten Einfriedungen vorzuziehen.
- (11) Durchsichtige Einfriedungen sind im Regelfall als klassische Holzlattenzäune oder als Holzzäune kombiniert mit Mauerpfeilern u. dgl. auszubilden.
- (12) Sollen Maschendrahtzäune zur Ausführung kommen, so sind diese verzinkt auszubilden. Dabei ist stellenweiser Bewuchs durch Kletterpflanzen bzw. Hecken dauerhaft sicherzustellen.
- (13) Lebende Zäune sind mit heimischen Gewächsen zu bilden (z.B. Hainbuche, Liguster, Efeu auf Rankgerüsten). Naturhecken dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m, Schnitthecken von 1,5 m straßenseitig aufweisen.
- (14) Einfriedungen jeder Art sind generell mit einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Andere Höhen sind als begründeter Ausnahmefall nur zulässig, wenn sie aufgrund autoverkehrstechnischer Einflüsse (Verkehrslärm, Sicherheit) notwendig werden und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (15) Schallschutzwände: Für die Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe und Länge) ist ein Lärmschutznachweis gem. ÖNORM S5021 erforderlich. Die anfallenden Kosten für den Nachweis und die Errichtung sind ausschließlich vom Grundeigentümer zu tragen.
- (16) Anmerkung: Die Art der Gestaltung der Einfriedung ist abhängig von der örtlichen Situation und wird im Anlassfall im Hinblick auf das gegebene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, soweit es keine Fehlentwicklung darstellt, entschieden (§ 11 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.)

Generell nicht zulässig z.B. ist:

- a) Die Ausbildung vollflächiger Einfriedungen. Beispielsweise Plattenverkleidungen in Blech, Kunststoff und Ähnliches.
- b) Die Verwendung von Materialien, die eine blendende Oberflächenwirkung ergeben
- c) Die Ausbildung von Flächen mit Sonnenkollektoren auf bzw. als Einfriedungen
- d) Die Verwendung von Fertigteilzäunen aus Kunststoff- oder Blechelementen
- e) Die Verwendung von poliertem Stein oder anderen glänzenden Oberflächen
- f) Die Verwendung von Thujen für neuanzulegende lebende Zäune

Ausnahmen gültig in § 7. Schutzzone II „RANDZONE / SIEDLUNGSBEREICHE“:

Metallische Feldelemente zwischen vertikalen Haltekonstruktionen sind zulässig, sofern sie keine blendende Oberflächenwirkung ergeben und mit einer gedeckten Oberflächenbeschichtung ausgeführt sind. Die Färbung der Feldelemente ist anhand eines Farbkonzepts im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen festzulegen.

Grundlage: § 11 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

- (1) Einfriedungen und lebende Zäune sind so auszuführen und zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird. Einfriedungen dürfen nicht vor der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- (2) Die Gemeinden können für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben durch Verordnung Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen. Dazu gehören

insbesondere Verbote von bestimmten Pflanzengattungen oder Regelungen über die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und lebenden Zäunen.

- (3) Bei lebenden Zäunen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits bestehen, dürfen nur Regelungen über die Höhe der Zäune getroffen werden.
- (4) Bei Zuwiderhandlungen gegen die Verordnung ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte mit Bescheid zu verpflichten, den gebotenen Zustand herzustellen.

## § 18. THERMISCHE SOLARANLAGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN, RUNDfunk- UND SATELLITENANTENNEN

- (1) Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (in der Folge als Sonnenkollektoren bezeichnet), Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Satellitenspiegel sind innerhalb des Ortsbildschutzbereiches prinzipiell bewilligungspflichtig und müssen im Einzelfall beurteilt werden.
- (2) Sonnenkollektoren dürfen nur dann angeordnet werden, wenn durch die von öffentlichen Verkehrsflächen und von höher gelegenen Standorten (Sichtbeziehungen) aus einsehbar überlieferte Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Ist eine Anordnung auf Dachflächen aufgrund dieser Anforderung nicht möglich, können alternative Montageplätze auf Wandflächen, Nebengebäuden oder in Sockelzonen in Erwägung gezogen werden. (Diese sind jedoch ebenfalls bewilligungspflichtig). Vorrangig für die Anbringung solcher Anlagen sind immer Nebengebäude zu wählen. Nicht zulässig sind Flächen mit Sonnenkollektoren auf bzw. als Einfriedungen.
- (3) Die Anbringung von Sonnenkollektoren ist in der Schutzzone I „KERNZONE / INNENSTADT“ grundsätzlich nur zulässig, wenn diese vom -für das Ortsbild bedeutenden und charakteristischen- öffentlichen Raum (z.B. Straße, Platz, Park) oder von historischen Innenhöfen nicht einsichtig sind. Jedenfalls nicht zulässig ist die Anbringung von Sonnenkollektoren in den gemäß Planbeilage 2 definierten Straßenräumen in der Schutzzone I „KERNZONE/INNENSTADT“ § 8d, wie z.B. Hauptplatz, Grazergasse, Kaspar-Harb-Gasse, Bahnhofstrasse, Karl Morre-Gasse, Schmiedgasse, Kadagasse, Klostersgasse, sowie Quergasse und Augasse **zur Gänze**.
- (4) Sonnenkollektoren müssen in jedem Fall so auf Dachflächen angeordnet werden, dass die Dachlandschaft ihren körperhaften Eindruck behält. Solarflächen müssen dachparallel und in einer geschlossenen Fläche angeordnet werden. Der Umriss der geschlossenen Fläche muss quadratisch oder rechteckig ausgeführt werden (keine „Ausfransungen“ oder „Abtreppungen“). Durchdringungen von z.B. Schornsteinen oder Entlüftungshauben sind möglich; die dabei mit Sonnenkollektoren nicht belegbare Fläche ist jedoch mit einem Sonderstück (Blech in Farbe der Sonnenkollektoren) in die Gesamtfläche einzuschließen. Die Fläche mit den Sonnenkollektoren muss so angeordnet werden, dass diese zu Traufen, Firsten und Giebeln (Ortgang) folgende Abstände einhält:
  - Abstand zur Traufe: mind. 2 m
  - Abstand zu Firsten: mind. 0,5 m
  - Abstand zu Giebeln: mind. 1 m
- (5) Die angegebenen Abstände stellen Richtwerte dar. Die genauen Abstände werden im Anlassfall anhand der Dachflächengröße und Dachform entschieden.
- (6) Die Farbgebung und Oberflächenstruktur der Sonnenkollektoren muss in Abstimmung mit den Oberflächenfarben und Strukturen der angrenzenden Dachflächen ausgewählt werden. Glänzende und blaue Oberflächen sind nicht zugelassen. Die technische und ästhetische Entwicklung von Sonnenkollektoren führt laufend zu neuen Ausführungen von Elementen. Im Anlassfall kann der Ortsbildsachverständige ein Produkt vorschreiben, wenn dieses durch Struktur und Farbe eine bessere Einfügung in der Dachlandschaft gewährleistet.

- (7) In der Schutzzone I-a „HISTORISCHE ALTSTADT“ sind Sonnenkollektoren nur in der Farbe Rotbraun zulässig. Ausnahme: auf rechtmäßig errichteten Flachdächern. Muss im Anlassfall durch den Ortsbildsachverständigen entschieden werden.
- (8) Sonnenkollektorflächen – Zusätzliche Bestimmungen durch das Land Steiermark:  
Sollten durch das Land Steiermark/Landesbaudirektion zusätzliche Bestimmungen erlassen werden, sind diese zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Widerspruch zu den vorliegenden Bestimmungen stehen.
- (9) Satellitenspiegel, Fernseh- und Rundfunkanlagen dürfen an den Außenseiten von Gebäuden (Dächern und Fassaden) nur dann angebracht werden, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Baues nicht beeinträchtigt wird und wenn durch sie die von öffentlichen Verkehrsflächen und von höher gelegenen Standorten (Sichtbeziehungen) aus einsehbar überlieferte Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Generell dürfen je Objekt nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne und ein Satellitenspiegel angebracht werden. Diese müssen farblich an die sie umgebenden Bauteile angeglichen werden.
- (10) Mobilfunkanlagen (auch Antennenmasten) dürfen nur für Funkanlagen, die im überwiegenden öffentlichen Interesse zu Zwecken des Hilfs-, Rettungs- und Katastrophenhilfsdienstes, der Feuerwehr und des Zivilschutzes sowie zu Zwecken der Landesverteidigung und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich sind und betrieben werden, errichtet werden. Sie sind im Ortsbildschutzgebiet so anzuordnen, dass das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, die Dachlandschaft und die Gesamtansichten des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Demnach ist ein Aufstellen von Mobilfunkanlagen und Antennenanlagen nahezu nur im Inneren von Gebäuden (Kirchen, Türme, Dachräume u. dgl.) möglich.

## § 19. MASTEN

- (1) Die Bezeichnung *Masten* gilt für alle freistehenden Masten, unabhängig von Material und Konstruktion, wie z.B. Gitter- oder Rohrmasten.
- (2) Im Ortsbildschutzgebiet dürfen mit Ausnahme von jenen in §18 Abs. 9 genannten keine Masten errichtet werden, unabhängig von ihrer Höhe.

## § 20. AUSSENGERÄTE VON KLIMAAANLAGEN

- (1) Das Aufstellen von Außengeräten von Klimaanlage muss schriftlich bei der Behörde beantragt werden.
- (2) Außengeräte von Klimaanlage müssen so situiert werden, dass das Fassadenbild nicht beeinträchtigt wird. Die Geräte müssen sich der Fassadenstruktur unterordnen und sind in jeden Fall einzuhausen. Die Farbgebung der Einhausung hat der Fassadenfarbe zu entsprechen.
- (3) Die Anlagen sind an den straßenabgewandten Fassaden zu situieren. Eine Ausnahme im Anlassfall muss vor Ort geprüft und entschieden werden.

## § 21. WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN AN GEBÄUDEN

- (1) Im Ortsbildschutzgebiet ist darauf zu achten, dass alle Ankündigungen (Werbungen, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise u. dgl.) sowie jede Art von automatischen Verkaufseinrichtungen, einschließlich der zu ihrer Anbringung verwendeten Einrichtungen so gestaltet werden, dass sie im Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie im Straßen- und Ortsbild durch Form, Größe, Farbe, Material oder die Art der Anbringung keine Störung, insbesondere

durch Sichtbehinderung oder Blendung, verursachen. Sie haben sich in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.

- (2) Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Schaukästen, Vitrinen oder sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise u. dgl.) handelt es sich um bauliche Anlagen, die „wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, die öffentlichen Interessen zu berühren“. Sie sind daher als baubewilligungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 19 Abs. 1 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. anzusehen. Den einzureichenden Unterlagen sind neben den üblichen zur Beurteilung geforderten Unterlagen Schaubilder hinzuzufügen, welche die geplante Einrichtung als Tag- und Nachtbild zeigen. Das Vorhaben wird hinsichtlich folgender Gesichtspunkte geprüft und beurteilt:
- (3) Die räumliche Wirkung im Straßenraum bei Tag und Nacht
- (4) Die Wirkung innerhalb des Ensembles bei Tag und Nacht
- (5) Vorrangig sind individuelle, fachmännisch gestaltete Ankündigungen zu verwenden, bei denen allenfalls auf früher gebräuchliche Symbole, Hausnamen, Handwerkszeichen u. dgl. zurückgegriffen wird. Bei der ausnahmsweisen Verwendung von Fertigfabrikaten (Kaffee- und Brauereisymbole, Versicherungszeichen sowie bei etablierten Logos von Geschäftsketten etc.) sind diese in jedem Fall in ihrer Größe, Ausrichtung, Beleuchtung u. dgl. an die jeweilige Situation (Größe des jeweiligen Gebäudes, Erscheinungsbild eines Straßenzuges etc.) anzupassen.
- (6) Generell dürfen Werbeaufschriften oder Werbeanlagen durch ihre Größe und Gestaltung nicht den Baukörper, auf dem sie aufgebracht sind, dominieren und müssen sich in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassaden unterordnen. Großformatige Ankündigungen sind nicht zulässig.
- (7) Eine Häufung von Werbeanlagen auf ein und demselben Gebäude, die das Fassadenbild beeinträchtigen können, ist unzulässig. In diesem Fall müssen die Werbeanlagen in einheitlicher Form zusammengefasst werden.
- (8) Folgende Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben sind einzuhalten:
  - a) Proportion: Die Höhe von Fassadenaufschriften darf die Höhe von allenfalls vorhandenen oder geplanten Rustikaunterteilungen nicht überschreiten. Allfällig genehmigungsfähige weitere Ankündigungsobjekte müssen zumindest in einem entsprechenden Proportionsverhältnis zu solchen Fassadenunterteilungen und zur allgemeinen Fassadengliederung stehen. Für sämtliche Ankündigungsobjekte gilt, dass sie außerdem ein entsprechendes Verhältnis zur verbleibenden umgebenden Mauerfläche aufweisen müssen. Das bedeutet, dass i. Allg. rund um ein Ankündigungsobjekt noch freie Wandfläche in überwiegendem Maß sichtbar bleiben muss.
  - b) Beleuchtung: Allfällige Beleuchtungen von Ankündigungsobjekten aller Art dürfen auch in der Nacht keinerlei Blendwirkung auf Passanten ausüben. Es ist grundsätzlich gedämpftes Licht einzusetzen, das sich den übrigen Lichtquellen des öffentlichen Raumes (z.B.: Straßenbeleuchtung) unterordnet. Farbige Licht darf nur in zurückhaltenden Farbstimmungen eingesetzt werden (keine Signalfarben). Nach Möglichkeit (z.B. bei Einzelbuchstaben) sind indirekte Hintergrundbeleuchtungen auszuführen. Tafeln, Schilder, Embleme u. dgl. müssen, wenn sie beleuchtet werden sollen, von außen angestrahlt werden. Selbstleuchtende Elemente sind, mit Ausnahme der unter Abs. 8, Punkt j genannten, nicht zulässig. Lichtquellen müssen so angeordnet werden, dass ein zufälliger direkter Einblick in die Lichtquelle durch Passanten ausgeschlossen ist.
  - c) Anbringung: Ankündigungen und Aufschriften dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses, unter dem Kordongesims des Erdgeschosses bzw. unter der Geschosshöhe des Erdgeschosses angebracht werden. Ausleger und Steckschilder sind auch im Bereich des 1. Obergeschosses, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, zulässig.
  - d) Ausleger und Steckschilder sind nur als leichte unbeleuchtete Konstruktionen, oder als von außen beleuchtete Kastenformen oder mit angestrahlt Emblemen zulässig.
  - e) Innerhalb eines Straßenzuges darf nur ein Ausleger pro Geschäft angebracht werden. Die Größenverhältnisse von Ausleger und Steckschild dürfen die Maximalabmessungen von H = 40 cm, B = 80 cm, Durchmesser = 80 cm nicht überschreiten.
  - f) Fassadenaufschriften müssen generell in Einzelbuchstaben aufgelöst werden.



- g) Einzelbuchstaben auf Fassaden können aufgemalt werden, aus Materialien ausgefräst oder ausgeschnitten werden. Zulässig sind außerdem Felder mit im Feld aufgemaltem Schriftzug und Halbreiefs. Bei aufgemalten Buchstaben kann eine Umrahmung des Schriftbildes vorgeschrieben werden.
- h) Aufschriften können auch auf durchscheinenden Plexiglasscheiben angebracht werden, wenn sie mit einem entsprechenden Abstand zum Mauerwerk montiert werden und die Abmessungen solcher Plexiglasscheiben die unter Abs. 8, Punkt a genannten Proportionen einhalten.
- i) Embleme, Logos, Schilder u. dgl. in kleineren Abmessungen können im Erdgeschoss-Bereich auch unmittelbar an Mauerflächen zwischen den Öffnungen angebracht werden, wenn die unter Abs. 8, Punkt a genannten Proportionen eingehalten werden.
- j) Selbstleuchtende Ankündigungen an oder in der Fassadenebene sind nur als Folge von Einzelbuchstaben zulässig. Zusätzlich zu den Bestimmungen aus Abs. 8, Punkt a gilt: Maximale Höhe jedes Einzelbuchstabens: 40 cm. Selbstleuchtende Tafeln sind nicht zulässig. Generell sind beleuchtete Elemente selbstleuchtenden vorzuziehen.
- k) Leuchtkästen und Werbetafeln in den Ebenen der Fassadenflächen dürfen nur dann verwendet werden, wenn sie z.B. zwischen Mauerpfeilern unter dem Öffnungssturz oder im oberen Drittel von Fenster-, Schaufenster- oder Portalelementen in Erdgeschossbereichen eingebaut werden. In diesem Fall müssen die Leuchtkästen klar hinter der Fassadenfläche liegen und die unter Abs. 8, Punkt a genannten Proportionen eingehalten werden.
- l) Die Anbringung von Vitrinen und Vitrinenkästen, Automaten und Schaukästen ist nur insoweit zulässig, als sie sich nach Ausmaß, Form und Anordnung sowie im Hinblick auf die architektonische Struktur harmonisch in die Fassaden einfügen. Eine Anbringung auf gegliederten Mauerpfeilern oder Mauerpfeilern aus Natursteinen sowie auf Tür- und Portaleinfassungen ist unzulässig.

#### Generell nicht zulässig ist:

- a) Die Verwendung von Leuchtkästen und Leuchttafeln von besonders grellen Farben sowie von frei sichtbaren Leuchtstoff- und Neonröhren
- b) Die Anbringung oder Errichtung von Ankündigungen auf Dächern, Firsten, Traufen, in Vorgärten, an Hausgiebeln, an Einfriedungen und auf, zwischen und hinter den Fenstern der Obergeschosse
- c) Die Anbringung von Ankündigungen, die eine optische Zerschneidung von Fassadenelementen (Säulen, Pilastern, Lisenen, Gesimsen, Portal- und Fensteröffnungen u. dgl.) sowie von Straßenräumen oder eine optische Verbindung architektonisch verschieden gestalteter Gebäudefronten verursachen. Ausgenommen davon sind vorübergehend angebrachte Fahnen- und Transparentankündigungen, die in einem mittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer Veranstaltung stehen.
- d) Die Verwendung von Leuchtschnüren oder Lichterketten ebenso jede Form von linienförmiger Beleuchtung von Traufen, Ortgängen oder Hauskanten bzw. Flächen. Eine Ausnahme kann im Einzelfall für temporäre Beleuchtungen in der Advents- und Weihnachtszeit zugelassen werden, wenn diese als Weihnachts- bzw. Adventsbeleuchtung erkennbar sind.
- e) Die Anbringung von Ankündigungen auf Fensterbalken, Rollos und Jalousien, soweit es sich nicht erdgeschossige Schaufenster handelt.
- f) Die Anbringung von nicht dem Sonnenschutz dienenden Markisen (die nur als Reklameträger fungieren)
- g) Das Anbringen von Laufschriften oder blinkenden Schriften
- h) Das Projizieren von Ankündigungen in Form von Lichtwerbung auf Fassadenflächen
- i) Das Bekleben von Fenstern, Schaufenstern und Portalflächen außerhalb von Ausverkauf- oder Schlussverkaufszeiten, mit Ausnahme von Ankündigungen, für die ein allgemeines öffentliches Interesse gegeben ist
- j) Die Anbringung von Ankündigungen und Werbungen aller Art, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen
- k) Die Anbringung von Plakatwänden an Gebäudefassaden
- l) Die Anbringung von Ankündigungen marktschreierischer Art wie: Winkemänner, Lauflichter, besonders grelle Farben, Lauf- und Kletterschriften u. dgl.

#### Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

- (1) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen jeglicher Art sowie deren Beleuchtung sind so auszuführen und zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird.
- (2) Die Gemeinden können für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben durch Verordnung Gestaltungsregeln für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (ausgenommen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gemäß § 21 Abs. 1 Z 6) zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen. Dazu gehören insbesondere Regelungen über die Zulässigkeit bestimmter Anlagenarten und deren Anzahl, den Ort der Situierung sowie deren Ausführungen, wie insbesondere die maximal zulässigen Größen, die Form, die Farbe, das Material und die Leuchtdichten.

### § 22. ORTSFESTE WERBE-, ANKÜNDIGUNGS- UND VERKAUFSEINRICHTUNGEN

- (1) Schaukästen, Vitrinen, Litfaßsäulen und Anschlagtafeln auf öffentlichen Flächen sind einem Gesamtkonzept unterzuordnen und dürfen nur in einer Größe und Art errichtet werden, durch die das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Auf privaten Flächen ist die Aufstellung von Schaukästen, Litfaßsäulen, Stelen, Vitrinen und Anschlagtafeln nur zulässig, wenn diese dem öffentlichen Interesse dienen und dadurch keine Störung des Ortsbildes bewirkt wird (z.B. durch störende Lichtquellen u. dgl.).
- (3) Für die Konstruktion von Vitrinen ist eine leichte und transparente Form zu wählen, die in einem formalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgeschäft steht. Durch die Aufstellung von freistehenden Vitrinen darf der für Passanten zur Verfügung stehende Verkehrsraum nicht behindernd eingeengt werden. Die Aufstellungsorte der Vitrinen sind ferner so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs nicht gegeben ist und sie in Bezug zur bestehenden Architektur treten.
- (4) Die Aufstellung von Plakatwänden sowie beleuchteten bzw. selbstleuchtenden Werbeeinrichtungen ist nicht zulässig.
- (5) Bestehende störende Werbeeinrichtungen sollen beseitigt werden.
- (6) Das Anbringen von Ankündigungen und Werbungen außerhalb von hierfür vorgesehenen genehmigten Anlagen wie z.B. Litfaßsäulen, Schaukästen u. dgl. sowie außerhalb von Geschäftsauslagen, Schaufenstern und Vitrinen ist im Ortsbildschutzgebiet nicht gestattet.
- (7) Das Zurschaustellen von Waren und sonstigen Gegenstände aller Arten ist nur gestattet, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Stadtgemeinde vorliegt, der Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr nicht behindert oder beeinträchtigt wird und die Waren und sonstigen Gegenstände aller Arten nur während der Ladenöffnungszeiten auf den öffentlichen Flächen stehen.
- (8) Folgende Ausnahmen für Ankündigungen und Werbungen können vorübergehend bewilligt werden, sofern sie keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erwarten lassen:
  - a) Ortsübliche Ankündigungen von Veranstaltungen mit überwiegend örtlicher Bedeutung (Festlichkeiten, Vorträge, Bälle, kleinere Sportveranstaltungen, Kirchtage u. dgl.), die an Objekten, in denen die Veranstaltungen stattfinden, angebracht werden, und zwar bis zu einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis längstens eine Woche nach dem angekündigten Ereignis.
  - b) Amtliche und im amtlichen Auftrag vorgenommene Ankündigungen.
  - c) Werbungen und Ankündigungen von wahlwerbenden Gruppen (bei Wahlen, Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen), soweit eine Bewilligungspflicht gem. § 21 (1) 6. Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. nicht besteht, und zwar bis zu einem Zeitraum von sechs Wochen vor bis längstens zwei Wochen nach dem (letztmöglichen) Tag der Stimmenabgabe.

- d) Ankündigungen mittels nicht ortsfester Plakatständer, Transparente, Fahnen u. dgl. für die Dauer von längstens zwei Monaten.
- e) Werbeeinrichtungen und Ankündigungen von und vor Geschäften und Betrieben auf Gehsteigen und öffentlichen Verkehrsflächen während der Geschäftszeiten.
- f) Werbungen und Ankündigungen auf Baustellen für die Dauer der Baustelle.

## § 23. GASTGÄRTENMÖBLIERUNGEN UND EINRICHTUNGEN

- (1) Gastgartenmöblierungen müssen so ausgeführt werden, dass sie durch ihre Form, Größe, Farbe, Material oder die Situierung das Gesamterscheinungsbild eines Platzes, eines Straßenzuges oder eines Gebäudes nicht stören. Sie müssen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und sich in ihren Proportionen den Fassaden, Plätzen und Straßenzügen unterordnen.
- (2) Gastgärten dürfen nur dort geschaffen und eingerichtet werden, wo sie sowohl den Fußgänger-, als auch den ruhenden und den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen. Ausnahme: das Verkehrskonzept wird entsprechend überarbeitet.
- (3) Fix montierte, nicht demontable Einrichtungen am öffentlichen Gut, mit Ausnahme der Einrichtungen der Stadtgemeinde Leibnitz, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- (4) Das Aufstellen von großflächigen Sonnen- und Regenschirmen, Stahlrohrgestellen mit Plexiglasdächern, Kunststoffüberdachungen oder Riesenmarkisen, welche ein Grundmaß von 3 x 3 m überschreiten, ist nicht gestattet. Ausnahmen können hier im Einzelfall Textilkonstruktionen bilden, die durch ein spezielles Design bestechen und sich dennoch dem Gesamterscheinungsbild des Straßenbildes oder eines Platzes unterordnen.
- (5) Folgende Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben sind einzuhalten:
  - a) Der Gastgarten darf nicht durch unterschiedlichste Elemente in Erscheinung treten, sondern muss ein einheitliches Gesamtbild ergeben.
  - b) Gastgartenmöbel müssen ein einheitliches Erscheinungsbild haben.
  - c) Die Schirmüberdachungen dürfen ein Projektionsmaß von 3 x 3 m oder einen Durchmesser von 3 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Abs. 4 geregelt.
  - d) Schirme müssen einfarbig sein. Bevorzugt werden Leinenschirme, beschichtet oder Natur bzw. Kunstfaserbespannungen mit Leinenoptik.
  - e) Es dürfen bei ein- und demselben Gastgarten keine verschiedenen Schirmtypen aufgestellt werden.
  - f) Schirme können von Gastgarten zu Gastgarten unterschiedliche Farben und Größen aufweisen.
  - g) Aufschriften (Werbeaufschriften u. dgl.) an den Schirm lamellen dürfen eine Buchstabenhöhe von 15cm nicht überschreiten und sind in zurückhaltenden Farben zu gestalten.
  - h) Gastgärten dürfen nur dort eingezäunt werden, wo es die Verkehrssicherheit erfordert. Diese Einzäunungen müssen in möglichst zarter Konstruktionsweise erfolgen und Unterteilungen in Form von Abstufungen oder Unterbrechungen, welche z.B. mit Topfpflanzen ergänzt werden können, aufweisen.
  - i) Pflanzungen direkt ins Erdreich sind nicht zulässig.
  - j) Die Topfpflanzen müssen aus verschiedenen blühenden Laubböhlzern (keine Nadelgehölze) bestehen.
  - k) Topfpflanzen in ein- und demselben Gastgarten müssen in einheitlichen Topfformen eingepflanzt werden.
  - l) Die Behälter bzw. Blumenkübel dürfen aus Ton (glasiert oder Natur), Holz oder Naturstein, nicht jedoch aus Waschbeton oder Kunststein ausgeführt werden. Sichtbeton bzw. Faserzement (farbig oder Natur) oder Cortenstahl ist in Ausnahmefällen zulässig, bedarf jedoch der Genehmigung im Einzelfall.
  - m) So genannte „Jägerzäune“ und ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

- n) Es dürfen keine Werbeeinrichtungen in Form von Plakat-, oder Getränkeständer u. dgl. im Bereich des Gastgartens aufgestellt werden.
- o) Gastgärten dürfen, falls die öffentliche Beleuchtung nicht ausreichend ist, nur am Tisch selber beleuchtet werden (keine Scheinwerfer zur Ausleuchtung des Gastgartens, sondern nur Tischkerzen, Lampen u. dgl.).
- p) Gastgartenböden müssen, falls erforderlich, als Holzroste ausgebildet werden. Das Holz darf farblich nicht behandelt werden. Teppiche aller Art oder Kunstrasen sind nicht gestattet.

## IV. ABSCHNITT IV - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 24. ALLGEMEINE BAUERLEICHTERUNGEN BEI NEU- UND ZUBAUTEN

Bei Projekten (beispielsweise Neu- und Zubauten, Platzgestaltungen und dergleichen), die unter anderem im Zuge von Wettbewerben (Architektenwettbewerbe und Gutachterverfahren) ausgewählt werden, sind geringfügige Abweichungen von Bestimmungen der Abschnitte III und VI dieses Ortsbildkonzeptes zulässig, wenn sich im Zuge des Verfahrens ergibt, dass dadurch das Ortsbild in seiner Charakteristik nicht beeinträchtigt und das Ortsbildkonzept im Sinne neuer Erkenntnisse gleichwertig erfüllt wird. Ausschließlich auf Antrag des Ortsbildsachverständigen kann die Gleichwertigkeit und Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes durch den Gestaltungsbeirat begründet und bestätigt werden.

Für landwirtschaftliche Gebäude innerhalb der Ortsbildschutzzone sind Abweichungen von Bestimmungen des der Abschnitte III und VI dieses Ortsbildkonzeptes zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild dadurch in seiner Charakteristik nicht beeinträchtigt und das Ortsbildkonzept im Sinne neuer Erkenntnisse gleichwertig erfüllt wird.

### § 25. VORLAGE VON UNTERLAGEN

Unbeschadet der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften über die Vorlage von Unterlagen, mit denen ein Ansuchen zu belegen ist, sind jedem Ansuchen für Veränderungen gemäß § 3 dieser Verordnung nachstehend genannte Unterlagen anzuschließen.

Bei allen Vorhaben:

Spezielle Darstellungen wie z.B.: Fotomontagen oder Bemusterungen, sofern solche in einer das Vorhaben betreffenden Regelung dieser Verordnung gefordert werden.

Bei Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren nach dem Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen:

Eine weitere Ausfertigung aller Pläne und Schriftstücke.

Lichtbilder (Fotos) anhand derer die gegenständliche Situation sowie die angrenzende Umgebung beurteilbar ist.

Bei bewilligungsfreien Vorhaben nach dem Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. Unterlagen in zweifacher Ausfertigung:

Lageplan im Maßstab 1:1000

Die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Darstellungen z.B.: in Form von Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:100, sofern nicht ein größerer Maßstab zur Klarstellung des Vorhabens erforderlich ist bzw. einer Fotomontage vom Vorhaben.

Technische Beschreibung des Vorhabens.

Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist.

Reichen die angeführten Unterlagen zur Beurteilung nicht aus, können unabhängig von der Art des Vorhabens von der Baubehörde weitere Unterlagen angefordert werden bzw. höhere Detaillierungsgrade des geplanten Vorhabens verlangt werden.

## § 26. STRAFEN UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes sowie Zu widerhandlungen gegen aufgrund dieser Verordnung erlassene Bescheide und in diesen Bescheiden enthaltene Anordnungen und erteilte Auflagen stellen eine Verwaltungsübertretung dar und sind von der Bezirksbehörde mit Geldstrafen bis zu € 7267,- zu bestrafen. Die Höhe der Geldstrafe ist unter Bedachtnahme auf die Schwere der Übertretung und die durch die bauliche Veränderung bzw. Nichtbefolgung der Erhaltungspflicht entstandene Beeinträchtigung des Gebäudes und des Erscheinungsbildes des Ortsteiles festzusetzen.

Wer den in den § 11, Abs. 4 und § 12, Abs. 4 des Ortsbildgesetzes 1977 aufgestellten Geboten zu widerhandelt, begeht, soweit nicht ein strenger zu ahndender Tatbestand gegeben ist, eine Verwaltungsübertretung und ist hierfür mit einer Geldstrafe bis zu € 727,- zu belegen.

Die Strafe befreit nicht von der Verpflichtung, Abweichungen von den Vorschriften dieses Konzeptes zu beheben und die den Bescheiden entsprechenden Anordnungen und Auflagen zu erfüllen.

## § 27. EINSICHTNAHME

Das rechtswirksame Ortsbildkonzept ist in der Stadtgemeinde Leibnitz, Gemeindeamt, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten.

## § 28. BAU- UND ORTSBILDBERATUNGEN

Im Rahmen von Bau- und Ortsbildberatungen ist es möglich, geplante Vorhaben durch den Ortsbildsachverständigen vorbegutachten zu lassen und sich hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit – den Ortsbildschutz betreffend – abzusichern. Die Termine für diese Bau- und Ortsbildberatungen werden von der Stadtgemeinde Leibnitz festgelegt.

## § 29. RECHTSWIRKSAMKEIT

Dieses Ortsbildkonzept tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.

## **V. PLANBEILAGEN**

Planbeilage Nr.1 "Verordnungsplan Schutzgebiet"

Planbeilage Nr.2 "Einteilungsplan - Schutzzonen"

Planbeilage Nr.3 "Gebäudehöhen"

Planbeilage Nr.4 "Baumliste"