

§ 6 Räumliches Leitbild

§ 6.1 Geltungsbereich

- a. Die Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes gelten für bestehende Baulandbereiche sowie künftiges Bauland inkl. dessen Potenziale innerhalb der siedlungspolitischen und naturräumlichen Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungsplanes Nr. 6.0. Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 6.0 nach § 24 StROG 2010 gelten die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes sinngemäß.
- b. Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes gilt nicht für Gewerbegebiete und Industriegebiete 1.

§ 6.2 Festlegungen

(1) Allgemeine Festlegungen

- a. Bauwerke müssen eine einfache, der Funktion entsprechende Form aufweisen.
- b. Die Hauptgebäude sind hangparallel zu errichten (Hauptfirstrichtung des Gebäudes). In begründeten Fällen gelten Ausnahmen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild in Bezug auf die Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt wird.
- c. In den Siedlungsbereichen, außerhalb des Teilregionalen Versorgungszentrums der Marktgemeinde St. Margarethen an der Raab sind bei Neubauten alleinig Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig. Die weiteren Nutzungen, wie definieret unter §30 Abs. 1 Z 2 StROG 2010 sind zulässig.

(2) Höhenentwicklung der Gebäude

- a. Bei der Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten wird die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wie folgt begrenzt:
 - Sattel-, Zelt-, Walm-, oder versetzte Satteldächer: ein oberirdisches Vollgeschoß (Erdgeschoß), ausgebautes Dachgeschoß sowie ein Kellergeschoß.
 - Flach-, oder Pultdach: zwei oberirdische Obergeschoße sowie ein Kellergeschoß

Das Hauptgebäude hat talseitig maximal ein zweigeschoßiges Erscheinungsbild aufzuweisen.

- b. In Kuppenlagen/geneigtem Gelände, unter 1m Höhendifferenz kann die oben angeführte zulässige Höhenentwicklung nur dann ausgenutzt werden, wenn die anrainernden, in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude im relevanten Betrachtungsraum, ebenfalls eine derartige Höhe aufweisen. Andernfalls ist die Gesamthöhe (Begriffsbestimmung lt. §4 Abs. 33 BauG) der benachbarten Gebäude als maßgebende Höhe heranzuziehen.
- c. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Bauwerke ist immer die Talseite der geplanten/bestehenden Gebäudefront.
- d. Ausgenommen von diesen Höhenfestlegungen sind:
 - Bauteile, welche kleinräumig (punktuell) die zulässigen Höhenvorgaben überschreiten.



- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, sofern aus technischen und/oder betriebserforderlichen Gründen andere Höhenvorgaben erforderlich sind.
- Baumaßnahmen im Zentrum der Marktgemeinde.
- Bauten die kommunalen Zwecken dienen.

(3) Geländeveränderungen

- a. Bauführungen haben sich grundsätzlich an das natürliche Gelände anzupassen, die Bauwerke sind in den Hang und nicht vor den Hang zu situieren.
- b. Geländeveränderungen zur Veränderung des natürlichen Geländes dürfen nur dann errichtet werden, wenn diese für die Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlich sind. Die Geländeveränderungen sind abzutreten / zu terrassieren und die Maßnahmen sind intensiv zu begrünen. Die Maßnahmen dürfen optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten.
- c. Die Maßnahmen zur Veränderung des Geländes auf einem Bauplatz sind mit 1,5 m begrenzt. Ausnahmen gelten für unmittelbar anschließende teile des Bauwerkes (Kellerzugang, Garagenzufahrt).
- d. Grobsteinschichtungen (Flussbausteine) sind nicht zulässig.
- e. Ingenieurbiologische Hangsicherungen sind von den oben angeführten Festlegungen ausgeschlossen.

(4) Einfriedungen und Freiräume

- a. Massive mauerartige Einfriedung sind auszuschließen. Die Höhe der Einfriedungen wird mit maximal 1,50 m festgelegt, unter besonderen Umständen (Sichtschutz) darf diese 2,00 m betragen, diese dürfen jedoch nicht durchgehend sein.
- b. Bei der Errichtung von Kfz-Abstellflächen ist pro 5 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- c. Ein auf dem Bauplatz bereits vorhandener erhaltenswerter Altbestand an Bewuchs ist zu erhalten und ein heimischer großkörniger Laubbaum ("Hausbaum") ist zu pflanzen.
- d. In Zufahrtsbereichen der einzelnen Bauplätze sind die erforderlichen Sichtverhältnisse zu gewährleisten und dabei ist die Errichtung von weiteren technischen Anlagen (Verkehrsspiegel) auszuschließen.
- e. Uferbegleitgrünstreifen sind naturnah zu erhalten.



(5) Dachgestaltung

- a. Unter Beachtung des Umgebungscharakters sind vom Satteldach abweichende andere Dachformen (Zelt-, Walm- oder versetztes Pultdach sowie Pult- oder Flachdach) zulässig.
- b. In Siedlungsräume/-bereiche mit einheitlichen gestalteten Dachformen, ist bei Neu-, Zu-, und Umbauten, die vorherrschende Dachform und Dachneigung weiterzuführen.
- c. Sind im relevanten Siedlungsbetrachtungsraum schon Walmdächer, Mansardendächer oder andere Dachformen vorhanden, sind diese auch zulässig.
- d. Untergeordnete Bauteile dürfen mit einem Flachdach oder Pultdach, ausgebildet werden, diese sind jedoch unter dem Hauptfirst des Gebäudes zu setzen. Ebenfalls zulässig ist das abgesetzte Satteldach.
- e. Die Dachneigung der Hauptgebäude (Satteldach, Zelt-, Walm- oder versetztes Pultdach) hat mindestens 25 Grad zu betragen.
- f. Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15 Grad aufweisen.
- g. Flachdächer ab 50 m² sind verpflichtend extensiv zu begrünen.
- h. Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind von den oben angeführten Bestimmungen ausgenommen.

(6) Fassaden

- a. Die Farbgebung von baulichen Anlagen (Fassaden und Dächer) hat sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen Farbtönen zu orientieren. Grelle Leucht- und Signalfarben sind nicht gestattet.
- b. Als Fassaden sind keine reflektierenden Oberflächen (durchgehende Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen) und keine grellen Farben zu verwenden.
- c. Die Vorgaben zur Fassadengestaltung gelten für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen.

(7) Infrastruktur / Innere Erschließung

- a. Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze zu errichten. Die Anzahl der Besucherabstellflächen sind im Bauverfahren näher abzuklären. Diese Bestimmung gilt nicht für den geförderten Wohnbau.
- b. Die Breite der Verkehrsfläche, innere Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 5,0 m aufzuweisen (Fahrbahn sowie Bankett). Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- c. Versiegelte Flächen (Asphaltflächen) sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Der versiegelte Anteil eines Bauplatzes darf jedenfalls 30% nicht überschreiten, wobei Kompensationsmaßnahmen (begrüntes Flachdach) zu berücksichtigen sind.



§7 Räumliches Leitbild für eine landschafts- und naturverträgliche Gestaltung der Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Agri-PV Anlagen)

Bei der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ab einer Gesamtfläche von 400m² ist auf die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen sowie eine standortangepasste Einbindung in den Landschaftsraum Bedacht zu nehmen. Folgende Maßnahmen sind im Baubewilligungsverfahren verpflichtend umzusetzen:

- a) Die Agri-PV Anlage ist mit einem mindestens 5 m breiten Bepflanzungstreifen einzufassen. Innerhalb des Bepflanzungstreifens ist eine dreireihige Bepflanzung durch Sträucher mit einer Mindestbreite von 3 m auszuführen. Der Pflanzabstand hat maximal 1 m zu betragen. Die verbleibende Breite ist für die Zugänglichkeit, Wartung und Pflege der Bepflanzung auf eigenem Grund zu verwenden.
- b) Innerhalb des Bepflanzungstreifens sind bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedungen unzulässig.
- c) Von Heckenpflanzungen kann abgesehen werden, wenn:
 - auf dem gleichen Grundstück bereits bestehende Strukturelemente bzw. Gliederungselemente des Landschaftsbildes wie Hecken, Baumreihen, einzelne Büsche und Bäume, die einen vergleichbaren Sichtschutz sowie die ökologische Funktion als dauerhafter Lebensraum und Wildtierkorridor aufweisen, vorhanden sind.
- d) Die Höhe der Bepflanzung hat mindestens der Oberkante der Agri-PV Anlage zu entsprechen.
- e) Die Bepflanzungen sind durchlaufend und ohne Unterbrechungen (ausgenommen punktuell für Zugänge) auszuführen.
- f) Bepflanzungen müssen durch heimische und standortgerechte Laubgehölze in Abstimmung mit der Bezirksnaturschutzbehörde erfolgen.
- g) Sämtliche Bepflanzungen sind fachkundig und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen entsprechender Qualität zu ersetzen.
- h) Die Freiflächen zwischen und unterhalb der Module sowie die angrenzenden Abstands- und Restflächen sind als extensive Wiesenflächen auszuführen bzw. entsprechend der konkreten Nutzung als Agri-PV-Anlage zu gestalten.
- i) Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen und grundsätzlich an der Innenseite der Bepflanzungstreifen zu errichten. Einfriedungen dürfen keine Barriere für Amphibien, Reptilien oder Kleinsäuger bilden und müssen einen Mindestabstand von 20 cm zum Boden aufweisen. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen wird mit 2m festgelegt.
- j) Im Falle einer Außerbetriebnahme der Agri-PV Anlage sind sämtliche bauliche Anlagen auf Kosten des Betreibers fachgerecht zu entfernen. Weiters ist der Änderungsbereich in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche wiederzuverwenden. Im Falle einer Missachtung dieser Festlegung ist ein baubehördlicher Beseitigungsauftrag zu erlassen.
- k) Die Gesamthöhe der Agri-PV Freiflächenanlagen wird mit 3,0 m begrenzt.

