

# Gemeinde Sankt Martin am Wöllmißberg

## Flächenwidmungsplan 5.0 – ergänzender 2. Auflageentwurf

*Am 14.12.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Martin am Wöllmißberg den Beschluss über die Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes 5.0 gefasst. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29.01.2024 bis 29.03.2024. Aufgrund eingebrachter Einwendungen seitens der Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung erfolgte seitens des Gemeinderates u.a. eine Prüfung der vorgesehenen Festlegungen des §9 „Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild“. Der Gemeinderat kam zum Schluss, Adaptierungen und Ergänzungen im gegenständlichen §9 gegenüber dem 1. Auflageentwurf vorzunehmen und werden diese Festlegungen inkl. den zugehörigen Erläuterungen hiermit als ergänzende 2. Auflage neu aufgelegt.*

## VERORDNUNG

### §1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Sankt Martin am Wöllmißberg hat in seiner Sitzung am **26.06.2024**, gemäß §38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010) idF LGBl 73/2023, den Beschluss gefasst, Ergänzungen im §9 „Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild“ des Wortlautes gegenüber dem 1. Entwurf des Flächenwidmungsplanes 5.0, welcher zwischen 29.01.2024 und 29.03.2024 öffentlich aufgelegt wurde, vorzunehmen.
- (2) Die Auflage des ergänzenden 2. Entwurfs erfolgt im Zeitraum von **15.07.2024** bis **09.09.2024**.

### §9 Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild

Aufgrund des besonderen Erscheinungsbildes wird das Ortszentrum von Sankt Martin am Wöllmißberg, gemäß der zeichnerischen Darstellung, als „erhaltenswertes Orts- und Straßenbild“ (EO) gemäß Planzeichenverordnung 2016 festgelegt. Hierfür werden gemäß §26 (2) StROG 2010 nachfolgende Gestaltungsvorgaben für Neubauten<sup>1</sup> festgelegt:

---

<sup>1</sup> Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen (vgl. Ausführungen im Erläuterungsbericht)

**(1) Vorgaben zur Bebauung**

- Hauptgebäude sind ausschließlich in offener Bebauungsweise zulässig.
- Hauptgebäude sind hangparallel zu errichten.
- Hauptgebäude sind in den Hang zu bauen, nicht vor den Hang.
- Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen. Giebel und Erkervorbauten sind in untergeordnetem Ausmaß zulässig.
- Dachdeckungen sind ausschließlich in den Farben Rot, Braun oder Grau auszuführen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich dachintegriert oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen.

**(2) Vorgaben zur Höhenentwicklung**

- Die maximale Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird mit 2 Vollgeschoßen festgelegt. Bei maximaler Geschoßausnutzung von 2 Vollgeschoßen beträgt die maximale Kniestockhöhe 0,5 m und ist die Errichtung von Gauben und eingeschnittenen Terrassen nicht zulässig.
- Kellergeschoße sind zulässig und dürfen talseitig ebenerdig ausgeführt werden.

**(3) Vorgaben für Geländeänderungen**

- Geländeänderungen (Böschungen, Stützmauern und Steinschichtungen) sind dauerhaft begrünt auszuführen

**(4) Ausnahmen**

- Ausgenommen von diesen Festlegungen sind kommunale/öffentliche Bauten.

Sankt Martin am Wöllmißberg,  
Juni 2024

---

für den Gemeinderat  
Bgm. Johann Hansbauer

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Ad §9 Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild

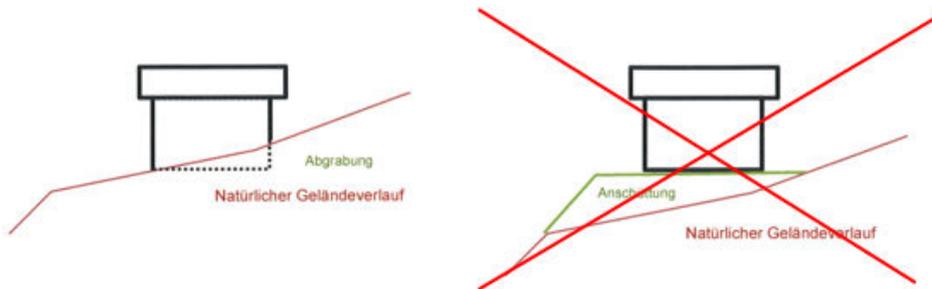
Das Ortszentrum von St. Martin am Wöllmißberg, rund um das Gemeindeamt, die Kirche und das Feuerwehrrüsthause, ist bereits seit mehreren Generationen im Flächenwidmungsplan als „erhaltenswertes Orts- und Straßenbild“ (EO) festgelegt. Es handelt sich um eine straßendörfliche Struktur mit sehr homogenen, regionstypischen Gebäuden und landwirtschaftlicher Nutzung, überwiegend in leichter Hanglage. Aufgrund seiner erhöhten Lage auf dem Wöllmißberg bietet dieser Bereich nicht nur einen einzigartigen Fernblick auf das Köflach-Voitsberger Becken sowie die Gebirgsketten der Stub- und Gleinalpe, sondern ist vor allem die markante Kirche von vielen Talbereichen, besonders dem genannten Köflach-Voitsberger Becken, aus großer Ferne gut sicht- und erkennbar.

Die Kirche bildet den markanten und höchsten Punkt im Ortszentrum. Im direkten Anschluss befinden sich teilweise auch noch zweigeschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß, die gegenüber den weiteren Gebäuden ebenso eine größere Höhe aufweisen. Davon abgesehen ist der Bereich aber geprägt durch Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen. Diese Objekte sind fast zur Gänze als eingeschößige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß ausgeführt und somit als ortsüblich zu definieren. Teilweise wurden die Keller-/Untergeschoße talseitig ebenerdig ausgeführt. Lediglich vereinzelte Wohngebäude und teilweise Wirtschaftsgebäude weisen keinen Dachgeschoßausbau auf. Die Bestandsobjekte sind durchwegs mit rechteckigen sowie L-förmigen bzw. T-förmigen Grundrissen mit Giebel- und Erkervorbauten errichtet. Als Dachformen sind, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich Satteldächer, teilweise mit Krüppelwalm, ausgeführt. Als Dachdeckungen sind überwiegend kleinformatige Deckungsmaterialien, ausschließlich in den Farben Rot, Braun und Grau, vorzufinden.

Aufgrund der besonderen Sichtwirksamkeit innerhalb dieses schützenswerten und sensiblen Gebietes werden zur Sicherstellung einer harmonischen Einfügung bzw. Weiterführung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Straßenbild konkrete Gestaltungsvorgaben für Neubauten, unter Bezugnahme des §26 (2) StROG 2010, festgelegt. Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen und sollen, wo immer möglich, auch Anwendung finden. Die Festlegungen generell auch für Zubauten zu verordnen, könnte in Ausnahmefällen jedenfalls zu Problemen führen, vor allem, wenn bereits die Bestandsobjekte diesen widersprechen.

Aufgrund des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Hauptgebäude ausschließlich in offener Bebauungsweise zulässig. In den teilweise vorhandenen Hangbereichen sollen die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude grundsätzlich hangparallel errichtet werden, um ein Vordringen in den Landschaftsraum, eine Überhöhung der Gebäude und die Geländeänderungen bestmöglich hintanzuhalten. Dahingehend sind Hauptgebäude in Hanglage auch in den Hang und nicht vor den Hang zu bauen. Großflächige Geländeänderungen durch Anschüttungen können zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Daher sollen Geländeänderungen vorwiegend durch hangseitige Abgrabungen und nicht durch talseitige Anschüttungen erfolgen. Wird das

Gebäude in einem Bereich mit einem mittleren Gefälle von mehr als 5° errichtet, dann kann man grundsätzlich von einer Hanglage ausgehen. Ebenso kann jedenfalls, unabhängig vom mittleren Gefälle, von einer Hanglage ausgegangen werden, wenn das unterste Geschoß (Kellergeschoß) talseitig ebenerdig ausgeführt wird.



„bauen in den Hang“ (skizzenhafte Darstellung)

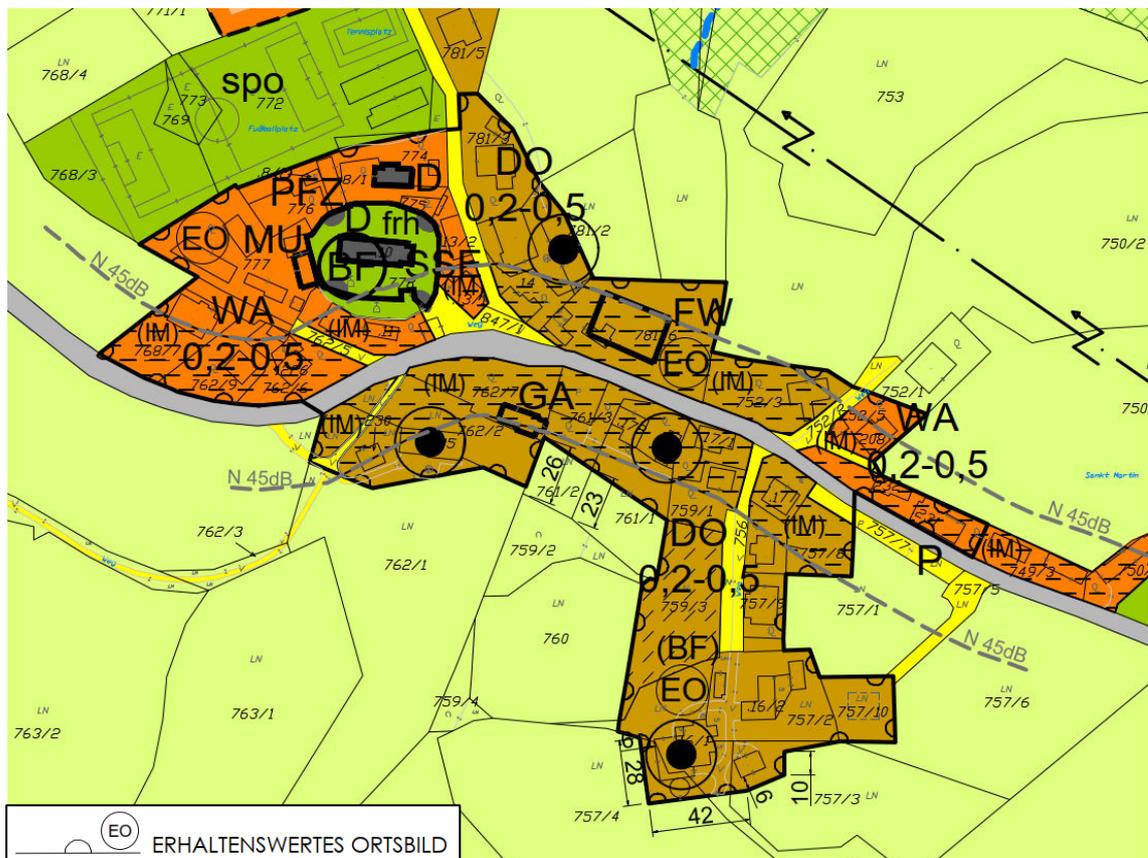
Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen und der topografischen Verhältnisse wird die Geschoßigkeit für Hauptgebäude mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt. Wenn die maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschoßen ausgenutzt wird, darf die Höhe des Kniestockes maximal 0,5 m betragen. Diesbezüglich ist bei einem allfälligen Dachgeschoßausbau darauf zu achten, dass die Errichtung von Gauben oder eingeschnittenen Terrassen nicht zulässig ist. Die Belichtung hat, wenn diese über die Dachflächen erfolgen soll, somit ausschließlich über Dachflächenfenster zu erfolgen. Damit soll sichergestellt werden, dass das optische Erscheinungsbild von maximal zwei Geschoßen jedenfalls erhalten bleibt. Kellergeschoße sind grundsätzlich zulässig und dürfen talseitig ebenerdig ausgeführt werden.

Da, wie bereits angeführt, das Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm, dominiert, sind für Hauptgebäude ausschließlich diese beiden Dachformen anzuwenden. Entsprechend dem Gebietscharakter hat die Dachneigung zwischen 30° und 50° zu liegen und sind die Dachdeckungen ausschließlich in den Farben Rot, Braun oder Grau auszuführen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe, unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinterlüftung der Module, auszuführen.

Da es sich in diesem Bereich überwiegend um Hanglagen handelt, erfolgen keine konkreten Festlegungen hinsichtlich Maximalwerte für Geländeänderungen. Ebenso sind in manchen Bereichen jedenfalls Stützmaßnahmen wie Stützmauern oder Steinschichtungen erforderlich, weshalb diese auch nicht ausgeschlossen werden. Diese können jedoch eine große Fernwirkung bzw. allgemeine Auffälligkeit im Ortsbild verursachen und sind daher Geländeänderungen, sowohl Böschungen, Stützmauern als auch Steinschichtungen, dauerhaft begrünt auszuführen, um jedenfalls eine bessere Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln und im Sinne einer Verfahrenserleichterung für eine rasche Bebauung gelten die Festlegungen nicht für kommunale/öffentliche Bauten wie beispielsweise Schule, Kindergarten oder Gemeindeamt. Die Gemeinde hat ohnedies die Intention, dass sich kommunale Bauten jedenfalls in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Es handelt sich dabei im Allgemeinen um Bauten mit besonderen Zwecken, deren Nutzung im Vordergrund steht. Ferner handelt es sich oft um Gebäude, die aufgrund ihrer Nutzung, gegenüber den Bestandsbebauungen eine

wesentlich größere Dimension aufweisen. Daher ist es für öffentliche Bauten nicht immer zielführend, diese Bestimmungen zur Gänze einzuhalten. Als Beispiel sei hier das im Zentrum befindliche und im Jahr 2021 errichtete Feuerwehrrüsthause angeführt. Aufgrund des Flachdaches, widerspricht dieses Gebäude grundsätzlich den vorangeführten Festlegungen. Durch die Dimension des Gebäudes würde jedoch eine Einhaltung der Bestimmungen dazu führen, dass durch das festgelegte Satteldach unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen eine massive Überhöhung gegenüber den Bestandsgebäuden entstehen würde. Trotz Flachdach fügt sich das Objekt jedoch gut in das Straßen- und Ortsbild ein, vor allem da eine besondere Gestaltung der Fassade erfolgte (geflamnte, dunkle Holzfassade).



Abgrenzung „Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild“ (Auszug aus dem 1. Auflageentwurf des Flächenwidmungsplanes 5.0, unmaßstäblich)