

**ORTSBILDKONZEPT**  
**MARKTGEMEINDE STRASS IN STEIERMARK 2018**

**VERFASSER:**  
ARCH.DI WALTER LIEBMANN  
8410 Wildon, Am Schloßberg 10  
TEL + FAX .. 03182 2482  
email: walter@liebmann.org

---

# INHALTSÜBERSICHT

## A. VORBEMERKUNGEN

Grundlagen  
Lage und Geschichte  
Bebauungscharakteristik

## B. ORTSBILDKONZEPT

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Gegenstand des Ortsbildkonzeptes
- § 3 Bewilligungspflichtige Maßnahmen
- § 4 Allgemeine Zielsetzungen
- § 5 Fassaden
- § 6 Dachformen
- § 7 Traufen
- § 8 Firstrichtungen
- § 9 Fenster
- § 10 Portale, Schaufenster, Türen und Tore
- § 11 Beschilderungen, Schriften, Logos, Werbeeinrichtungen
- § 12 Frei-u. Grünraumgestaltungen, Bepflanzungen
- § 13 Einfriedungen, Zäune
- § 14 Sichtzonen
- § 15 Erleichterungen bei Neu- u. Zubauten
- § 16 Ansuchen, Unterlagen
- § 17 Straf. und Schlussbestimmungen

# ORTSBILDKONZEPT Straß in Steiermark

## A.) Vorbemerkungen

### Grundlagen

Für die Marktgemeinde Strass i.d. Stmk. wurde mit Verordnung v. 17.12.1979 bzw. mit Verlautbarung im LGBl Nr. 5 v. 22.01.1980 die Einrichtung der Ortsbild-Schutzzone beschlossen.

Das nachstehende Ortsbildkonzept wurde auf Basis der obigen Verordnung, sowie des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes Rev.5.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark, entsprechend dem Ortsbildgesetz 1977 des Landes Steiermark erstellt.

### Lage und Geschichte

Der Markt Straß in Steiermark bildet die südliche Begrenzung des Leibnitzerfeldes und ist nordöstlich der Mur situiert.

Die Topographie des Ortes ist geprägt durch die Ebene dieses Gebietes.

Römersteine sind Zeugen einer ersten Besiedelung. Die erste Besiedelung namens „Strata via“ an der Heeresstraße „Flavia Solva nach „Geleia“ erfolgte in der Römerzeit. Nach der Zerstörung dieser Ansiedlung in der Zeit der Völkerwanderung, erfolgte die Neugründung im 13. Jhdt. unter dem urkundlich erwähnten Namen „Strazza“.

1583 begann der Bau des Schlosses „Strasz“ und nach der Verleihung des Marktrechtes an den Ort „Strasz“ im Jahre 1624 wurde von 1625-1628 die bestehende Pfarrkirche errichtet.

Im 17. Jhdt. wurde der Markt durch die Pest, sowie die Türkenkriege und im 18.Jhdt. durch mehrere Brände in Mitleidenschaft gezogen.

Nach dem Verkauf des Schlosses im Jahre 1853 wurde dieses in eine k.u.k. Kadettenanstalt und im Jahre 1874 zu einer Kaserne umfunktioniert.

Die Errichtung des Schulhauses mit Uhrturm geht auf das Jahr 1863 zurück.

Anfangs des 19.Jhdt. begannen die Verbauungen der St. Veiter- und der Murecker Straße. 1934 erfolgte die Erweiterung mit der „Randsiedlung“ und 1951 jene mit der Bebauung der Attemsallee.

## Bebauungscharakteristik

Der älteste, ursprüngliche Ortsteil des Marktes Straß entspricht in der Anlage jener des „Straßendorfes“. Vorwiegend auf diesen Teil des Ortes erstreckt sich auch die Ortsbildschutzzone. Signifikanteste Gebäude dieses Bereiches sind die Pfarrkirche und das ehemalige Schloss, die heutige Kaserne. Diese beiden Objekte bilden mit der Scudierallee eine Einheit und teilen gewissermaßen den Ort in einen „Oberen u. einen Unteren Markt“. Der Ortskern - Teil des oberen Marktes (westl. von Pfarrkirche und Kaserne gelegen) – ist fast ausschließlich durch eine 2-geschoßige Zeilenbebauung mit traufseitig zur Straße situierten Gebäuden mit Satteldächern gekennzeichnet. Die dort befindlichen Bürger- und Geschäftshäuser weisen reich gegliederte und ornamentierte Fassaden auf.

Hingegen findet sich im unteren Markt sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise, teilweise ebenerdig und teilweise 2-geschoßig ( Erdgeschoß + Obergeschoß).

Der nordwestliche Ortseingang – als „Vormarkt“ bezeichnet – unterscheidet sich wesentlich vom übrigen Ort. Es überwiegen hier ebenerdige Wohnhäuser mit Vorstadtcharakter.

Die meisten Häuser in den oben beschriebenen Ortsteilen stammen- mit Ausnahme div. Ersatzbauten oder den, der Schließung von Baulücken dienenden Objekten - aus dem 18. und 19. Jahrhundert.

Analog zum Flächenwidmungsplan und zum Örtlichen Entwicklungskonzept ist das Ortsbildkonzept alle 5 Jahre einer formalen und inhaltlichen Überprüfung zu unterziehen und allenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu modifizieren.

## B.) Ortsbildkonzept

### **§ 1 Geltungsbereich:**

- 1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten in dem nach §2 des Ortsbildgesetzes 1977 von der Landesregierung durch Verordnung vom LGBl. Nr.5 vom 22.01.1980 festgelegten Ortsbildschutzgebiet.
- 2) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für sämtliche über die Erhaltungspflicht nach dem Ortsbildgesetz 1977 hinausgehenden Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Wiedererrichtung abgetragener Bauten bzw. Bauteile, Verbauungen von Baulücken und unbebauten Grundstücken, für Sanierung, Erneuerung, Zu- u. Umbau bestehender Bauten, sowie Nutzungsänderungen bzw. Maßnahmen die das Ortsbild beeinflussen können.
- 3) Die Bestimmungen dieser Verordnung bilden die Grundlage für die Bewertung durch den Ortsbildsachverständigen in Sonderfällen ggf. gemeinsam mit dem Bauausschuss.

### **§ 2 Gegenstand des Ortsbildkonzeptes**

Mit diesem Ortsbildkonzept erfolgt die Festlegung von allgemeinen Gestaltungsrichtlinien für straßenseitige Fronten von Gebäuden oder Gebäudegruppen und deren Einzelteilen einschließlich der Dachgestaltung.

Wengleich die Vorgaben des Ortsbildkonzeptes restriktiv sein müssen, um historische Bauwerke in ihrer Substanz zu erhalten, sollten sie der Errichtung von neuen Bauten mit architektonischer Qualität nicht entgegenstehen.

### **§ 3 Bewilligungspflichtige Maßnahmen**

- 1) Im Bereich der Ortsbild-Schutzzone sind Veränderungen in baulicher oder nutzungsmäßiger Hinsicht auch in den Fällen des § 21 (Bewilligungsfreie Vorhaben) oder §22 (Anzeigepflichtige Vorhaben) des Stmk. Baugesetzes in jedem Falle bewilligungspflichtig.

### **§ 4 Allgemeine Zielsetzungen (Forderungen)**

- 1) Entsprechend dem § 7 des OBG 1977 darf die Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten nur erteilt werden, wenn sich das Vorhaben – insbesondere auch durch seine baukünstlerische Qualität – in das Erscheinungsbild des betreffenden Ortsteiles einfügt.
- 2) Wenn das Vorhaben schutzwürdige Bauwerke betrifft, darf die Bewilligung nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes (im Sinne des § 4) nicht beeinträchtigt wird.
- 3) Weiters ist die Beachtung des Erscheinungsbildes im Bereich Sichtzonen (Standpunkten außerhalb der Ortsbildschutzzone) von wesentlicher Bedeutung. Beeinträchtigungen, welche auf frühere Veränderungen zurückgehen, sind nach Möglichkeit zu beheben (Rückführung)

### **§ 5 Fassaden**

- 1) Fassaden sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Veränderungen hinsichtl. Gestaltung und Material haben so zu erfolgen, dass der Charakter der bestehenden Strukturen aufgenommen wird.
- 2) Färbelungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen entsprechend der Ensemble-Wirkung abzustimmen. Um individuellen Wünschen entgegen zu kommen, können vom Bauwerber zwei Farbvorschläge vorgelegt werden. Farbwert festschreiben (= Prozentwert der Aufhellung mit Weiss)
- 3) Architekturglieder wie Dachrinnen, Fallrohre etc. haben sich bezüglich Material, Farbe und Oberfläche in das Fassadenbild einzufügen.
- 4) Funktionsfähige Steinverkleidungen dürfen nicht verputzt, überstrichen oder verkleidet werden
- 5) Glatte u. glänzende Oberflächen sowie Platten-, Fliesen- od. Schindelverkleidungen sind bei Altbauten nicht zulässig.

- 6) Beleuchtungen an Fassaden dürfen nur der Kenntlichmachung von Hauseingängen und nicht der Hervorhebung einzelner Gebäude dienen. Lichterketten im allgemeinen, sowie zur Betonung von Traufenlinien und Ortsgängen sind untersagt, es sei denn es handelt sich um temporäre Beleuchtungen zur Advent – und Weihnachtszeit.

### **§ 6 Dächer**

- 1) Die in der Ortsbildschutzzone vorherrschende Form des Satteldaches, einschließlich Satteldach m. Krüppelwalm, sowie des Walmdaches ist auch bei Neu- und Umbauten im Schutzgebiet vorzusehen.
- 2) Im Bereich der 2-geschoßigen Verbauung des Ortskernes werden sowohl für traufständige als auch giebelständige Gebäude Satteldächer zwingend vorgeschrieben.
- 3) In den übrigen Gebieten der Ortsbildschutzzone ist neben Sattel- und Walmdächern auch die Anwendung anderer Dachformen nicht ausgeschlossen, sofern die entsprechende architektonische Qualität und die Rücksichtnahme auf das überlieferte Erscheinungsbild der bestehenden Dachlandschaft gegeben sind.
- 4) Sog. Zwerchhäuser sind zulässig
- 5) Als Deckungsmaterial sind in erster Linie kleinformatische Tondachziegel in rötlichem Farbton mit nichtglasierter Oberfläche zu verwenden.
- 6) Die Verwendung anderer Werkstoffe ist zulässig, sofern in der unmittelbaren Umgebung des betreffenden Bauvorhabens das überlieferte Erscheinungsbild durch solche Werkstoffe geprägt ist.
- 7) Blechdeckungen sind in einsehbaren Bereichen nicht zulässig, in den einsehbaren Bereichen sind Verblechungen (Trauf-, Schluchtenbleche etc.) auf ein Minimum zu reduzieren und farblich der Deckung anzupassen.
- 8) Öffnungen in Dachflächen wie Dachgaupen und Dachflächenfenster haben sich in Dimension u. Gestaltung der Gesamterscheinung des Gebäudes insbesondere dem Dach unterzuordnen.
- 9) Innerhalb einer Dachfläche dürfen nur gleichartige Dachflächenfenster (hinsichtl. Format, Abmessung und Material) angeordnet werden.
- 10) Der Einbau von Loggien in Dachflächen in Form von Dachausschnitten ist in markant einsehbaren Dachflächen nicht erlaubt.
- 11) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist gestattet, sofern sie bündig in der Dachfläche eingebaut sind und in Farbe bzw. Material nicht aus derselben optisch hervortreten.
- 12) Antennen und Satellitenspiegel dürfen, an der Außenseite von Gebäude angebracht, das Erscheinungsbild desselben nicht beeinträchtigen.

Je Objekt dürfen nur eine TV- u. Rundfunkantenne und 1 Satellitenspiegel, farblich auf die umgebenden Bauteile abgestimmt, angebracht werden. Mobilfunkantennen („Handymasten“) dürfen nur derart errichtet werden, dass sie von öffentlichen Bereichen aus nicht einsehbar sind.

- 13) Dachneigungen sind vorzugsweise im Bereich von 45° auszuführen bzw. mit den Nachbarobjekten abzustimmen. Abweichungen von diesen müssen mind. 3° und dürfen maximal 08° betragen.

### **§ 7 Traufen**

- 1) Die Traufenhöhen von Gebäuden mit gleicher Geschossanzahl haben den Nachbarobjekten bzw. den in der Umgebung überwiegend vorhandenen Traufenhöhen zu entsprechen.
- 2) Größere Gebäudehöhen können zugelassen werden, wenn die besondere Funktion eines Gebäudes dies rechtfertigt, vorbehaltlich eines positiven Ortsbildgutachtens.
- 3) Kniestockhöhen welche über jenen des vorhandenen Bestandes liegen, sind nicht zulässig.

### **§ 8 Firstrichtungen**

- 1) Die Firstrichtungen müssen parallel od. senkrecht zur Straßentangente verlaufen.

### **§ 9 Fenster**

- 1) Fenster sind in ihrer Charakteristik hinsichtlich Größe, Teilung, Material und Lage in der Fassadenebene zu erhalten. Ebenso hat sich das Verhältnis von Fensteröffnungen zu Wandfläche am maßgeblichen Bestand zu orientieren.
- 2) Hinsichtlich des Materials ist Holzfenstern der Vorzug zu geben, Kunststofffenster sind ausschließlich in weißer Ausführung einzubauen. Abhängig von der Situierung bzw. der umgebenden Bebauung des betreffenden Objektes sind in Ausnahmefällen auch farbige Ausführungen, jedoch ausschließlich in hellen Farbtönen zulässig. Alukonstruktionen dürfen nicht in Natureloxal ausgeführt werden.
- 3) Bestehende 2 - od. mehrflügelige Fenster dürfen nicht durch einflügelige ersetzt werden.
- 4) Fensterbalken und Rollos sind in der für das Schutzgebiet charakteristischen Art auszubilden.

- 5) Bei allenfalls erforderlichen größeren Verglasungen ist der Rhythmus vorhandener Mauerpfeiler beizubehalten. Vor der Fassade durchgehende Verglasungen aus Klarglas sind zulässig, sofern die Struktur des Gebäudes *sichtbar* bleibt. In diesen Fällen sind Nurglaskonstruktionen zu bevorzugen.
- 6) Sonnenschutzeinrichtungen u. Markisen dürfen nicht markant in Erscheinung treten, nicht in glänzenden Materialien ausgeführt werden und müssen sich farblich in den öffentlichen Straßenraum einfügen.

### **§ 10 Portale, Schaufenster, Türen und Tore**

- 1) Die Ausmaße der Öffnungen von Portalen und Schaufenstern sind so zu gestalten, dass die tragende Funktion der Außenmauern ablesbar bleibt.
- 2) Glasfelder von Türen und Toren sind mit glatten Gläsern oder solchen mit feinem Relief oder feiner Prägung zu versehen. Butzenscheiben bzw. deren Imitationen sind nicht zulässig.
- 3) Briefkästen, Schilder, Abdeckungen v. Sprechanlagen etc. sind auf das Erscheinungsbild des Objektes abzustimmen bzw. diesem unterzuordnen.

### **§ 11 Beschilderungen, Schriften, Logos, Werbeeinrichtungen**

- 1) Werbungen, Hinweise, Bezeichnungen und Beschriftungen haben sich farblich und größenmäßig der Fassade des jeweiligen Objektes unterzuordnen bzw. sind auf dieses abzustimmen.  
Sie sind bei mehrgeschossigen Gebäuden auf die EG-Zone zu beschränken.
- 2) Leuchtkästen sind nur als Steckschilder, Leuchtschriften nur in Einzelbuchstaben zulässig. Die Buchstabengröße (-höhe) ist objektabhängig, wird jedoch mit max. 60cm begrenzt.
- 3) Blendwirkungen dürfen durch Leuchtreklamen nicht erzielt werden, Blinkeffekte sind nicht zulässig.
- 4) Werbe- u. Ankündigungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass sie keine Störung für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Ortsbildes darstellen
- 5) Plakatwände sind unzulässig
- 6) Die Aufstellung von Vitrinen, Schaukästen, Anschlagtafeln auf öffentlichen und privaten Plätzen ist nur zulässig wenn dadurch keine Störung des Ortsbildes gegeben ist.

### **§ 12 Frei- u. Grünraumgestaltungen, Bepflanzungen**

- 1) Bestehende, für das Ortsbild prägende Grünanlagen oder Einzelbepflanzungen sind zu erhalten.  
Dementsprechend sind sowohl die Entfernung als auch die Neupflanzung, insbesondere von (hochstämmigen) Bäumen, im Einvernehmen mit der Baubehörde bzw. dem Ortsbildsachverständigen durchzuführen.
- 2) Für Neupflanzungen sind heimische Baumarten (Gehölze) vorzusehen.
- 3) Behälter mit Blumen und Pflanzen dürfen nicht ortsfest sein.  
Blumentöpfe sind Trögen vorzuziehen.
- 4) Vorgarten- und Vorplatzgestaltungen zu öffentlichen Bereichen hin sind von der Baubehörde, nötigenfalls unter Beibringung eines Außenanlagenplanes, zur Begutachtung vorzulegen.
- 5) Befestigte Freiflächen sind als Pflasterungen in Natur- oder Betonsteinen auszuführen. Größere Flächen sind durch Format- oder Materialwechsel zu gliedern.  
Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

### **§ 13 Einfriedungen, Zäune**

- 1) Diese sind in Material, Form und Höhe dem umgebenden Bestand anzupassen.  
Ihre Ausführung ist planlich zu belegen.  
Die Höhe darf im Regelfall das Maß von 1,50m nicht überschreiten.
- 2) Lebende Zäune und Hecken sind in heimischen Gewächsen auszubilden.

### **§ 14 Sichtzonen**

- 1) Sichtzonen sind jene Bereiche, welche zwar außerhalb des Ortsbildschutzgebietes liegen, jedoch für das Erscheinungsbild des Ortes in der Annäherung von außen aber auch aus dem Ort heraus von wesentlicher Bedeutung sind.
- 2) Im gegenständlichen Fall betrifft dies v.a. den Bereich südlich des Marktes zwischen B67 bzw. Mühlstraße und Scudierallee. Diese Zone ist in Hinkunft im Flächenwidmungsplan darzustellen.

### **§ 15 Erleichterungen bei Neu- u. Zubauten**

- 1) Für Neu- u. Zubauten sind hinsichtlich der §§ 5 – 11 Abweichungen zulässig, sofern sie den Ortsbildcharakter nicht stören und die harmonische Einfügung des Gebäudes gegeben ist.

## **§ 16 Ansuchen, Unterlagen**

- 1) Unbeschadet der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. ist für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen eine weitere Ausfertigung aller Planunterlagen und Schriftstücke, ergänzt durch Lichtbilder beizubringen.
- 2) Bei bewilligungsfreien Vorhaben nach dem cit. leg. sind Unterlagen in 2-facher Ausfertigung, insbesondere ein Lageplan im M= 1/1000 und Lichtbilder (Fotomontagen), sowie Pläne im M= 1/100 mit allen zur Beurteilung der Situation erforderlichen Darstellungen vorzulegen.
- 3) Sofern die vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung nicht ausreichen, kann die Baubehörde weitere Unterlagen einfordern.
- 4) Um unnötige Kosten zu vermeiden, ist zweckmäßigerweise vor Erstellung der Einreichunterlagen das Einvernehmen mit der Baubehörde bzw. dem Ortsbildsachverständigen herzustellen.

## **§ 17 Straf- und Schlussbestimmungen**

- 1) Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes sowie Zuwiderhandlungen 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 € 7.267,- 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.
- 2) Wer den in den § 11, Abs. 4 und § 12, Abs. 4 des Ortsbildgesetzes 1977 aufgestellten Geboten zuwiderhandelt, begeht, soweit nicht ein strenger zu ahnender Tatbestand gegeben ist, eine Verwaltungsübertretung und ist hierfür mit einer Geldstrafe bis zu € 727,- zu belegen.
- 3) 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.