

Stadtgemeinde Bad Aussee



Ortsbildkonzept 2007

(Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 08.05.2008)

ORTSBILDKONZEPT

Gemäß § 2 (3) des Steiermärkischen Ortsbildgesetzes 1977 i.d.g.F.

§ 1 Präambel

Bad Aussee gehört zu den Städten der Steiermark mit besonderer Tradition und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Die Bevölkerung der Stadt, wie überhaupt generell die des Ausseerlandes, ist sich dieser besonderen Stellung durchaus bewusst und pflegt tradierte Formen des gesellschaftlichen Zusammenlebens.

Dazu gehört vor allem, neben der Pflege des Brauchtums, der sorgsame Umgang mit der übernommenen Bausubstanz als bestimmendes Element des Ortsbildes und die Erhaltung der landschaftlichen Schönheit des Raumes.

Der Gemeinderat hat daher - wegen der Bedeutung für die Sicherung der Lebensgrundlagen der Bevölkerung - schon frühzeitig die vorausschauende Planung der räumlichen und ökonomischen Entwicklung der Stadt in Angriff genommen.

Das erklärte Entwicklungsziel von Bad Aussee liegt im weiteren Ausbau der „Gesundheits- und Tourismusregion“ und seiner zentralörtlichen Stellung als Dienstleistungsort.

Dieses generelle Entwicklungsziel ist im geltenden örtlichen Entwicklungskonzept näher definiert. Gemäß Beschluss des Gemeinderates gelten nachstehende Richtlinien für das Ortsbildschutzgebiet

- Die historische Substanz zu erhalten, wenn möglich oder nötig wiederherzustellen;
- Maßnahmen der Instandhaltung so zu lenken, dass sie dem historischen Bestand gerecht werden;
- Neubauten - unter Beachtung qualitativer zeitgenössischer Architektur – in den Bestand zu integrieren.

Zur Verwirklichung dieser allgemeinen Richtlinien werden nachstehende Bestimmungen in Kraft gesetzt:

§ 2 Geltungsbereich der Verordnung

- (1) Das Ortsbildschutzgebiet umfasst den im beiliegenden Plan, der ein integrierender Bestandteil des Ortsbildkonzeptes ist, färbig dargestellten Teil des Gemeindegebietes und ist in der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom kundgemacht.
- (2) Alle Baulichkeiten oder deren Teile im Gemeindegebiet, die außerhalb des Schutzgebietes liegend, jedoch in diesem Gebiet (1) optisch wirksam werden. (§ 43 (2) Z7, Stmk. Baugesetz i.d.g.F.)

§ 3 Allgemeines (§ 3 Ortsbildgesetz)

- (1) Im Schutzgebiet haben die Liegenschaftseigentümer das äußere Erscheinungsbild jener Gebäude, baulichen Anlagen, gärtnerische Ausgestaltungen und sonstiger nach den Bestimmungen dieses Gesetzes geschützter Objekte, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild im Sinne des Ortsbildkonzeptes 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 und dergleichen oder die Baustruktur des Gebäudes Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben, sind auch diese zu erhalten.

- (2) Maßnahmen, die der Instandsetzung oder Verbesserung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage dienen und auf dessen äußere Gestaltung Einfluss haben (Fassadenverputz, Fassadenfärbelung, Schilder, Beschriftungen, Bepflanzungen bzw. Bewuchs, Auswechslung der Fenster oder Türen und dergleichen), 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 nicht nachteilig auswirkt.
- (3) Für geschützte Gebäude ist die Erteilung einer Abbruchbewilligung gemäß § 19 Punkt 7 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. unzulässig. Unterliegen nur Teile von Gebäuden einem Schutz nach diesem Gesetz, so ist eine Abbruchbewilligung für die nicht geschützten Teile zulässig. Ein Abbruchauftrag gemäß § 39 (3) des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. darf nur erteilt werden, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung der in Aussicht gestellten Förderungsmitel gegeben ist sowie bei Gebäuden und baulichen Anlagen, die ohne Bewilligung der Baubehörde (1. Instanz) errichtet wurden.
- (4) Bewilligungen zur Abänderung oder Neuerrichtung dürfen im Ortsbildschutzgebiet nur erteilt werden, wenn in der gegenständlichen EZ in angemessenem Maße auch gegen diese Verordnung verstoßende Zustände bereinigt werden.

§ 4

Besondere Bestimmungen

§ 4a

Fassaden – Erhaltung, Wiederherstellung

- (1) Fassaden mit deren architektonischer Gliederung sind im Erscheinungsbild und der Verwendung der Baustoffe im historischen Bestand zu erhalten und - nach Maßgabe des zumutbaren Aufwandes - wieder auf den historischen Bestand zurückzuführen.
Im Anlassfall ist das Gutachten des Ortsbildsachverständigen einzuholen.
- (2) Die Färbelung der Fassaden hat der Tektonik des Gebäudes und seinem Stil zu entsprechen. Die Farbintensität (Grauwert) und ihr Helligkeitsgrad müssen der Rolle des Gebäudes im Ensemble gerecht werden.

§ 4b

Öffnungen – Fenster – Portale

- (1) In der Kernzone sind alle Fenster, Fenstertüren und deren Kombinationen so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Bestandteile (Fensterläden aller Art, innere und äußere Fensterflügel, Rollos, Jalousien und dgl.), ihrer Einfassung und Rahmung, ihrer Lage in der Fassade bzw. zur Fassadenebene, ihrer Konstruktion und Konstruktionsdimensionierung, ihrer Höhe, Breite, Proportion und Teilung, ihrer Öffnungsart, Gestaltung der Verglasung, ihrer Materialbeschaffenheit und Farbe, dem Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie dem Straßen- und Stadtbild entsprechen.
- (2) Die Bestimmungen gelten nicht für die veränderliche Gestaltung der Schaufenster im Erdgeschoß sowie Innenfenster, sofern diese nicht nach außen in Erscheinung treten, jedoch für langfristige Applikationen auf der Konstruktion oder auf den Glasflächen.

(3) Nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit und unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der betreffenden Ortsteile hat zu gelten:

- a) Die Lage der äußeren Glasflächen in Bezug auf die Fassadenebene (vor, in oder hinter der Fassadenebene) muss sich in das Erscheinungsbild einfügen.
- b) Als Stock- und Flügelteilung sollen nur in die Konstruktion eingebundene Kämpfer, Pfosten oder Sprossen Verwendung finden.
- c) Für die Konstruktion der Fenster die in der Fassade eben liegen, ist das jeweils historisch verwendete Material einzusetzen.
- d) Fenster müssen in Form, Lage, Konstruktion und Dimensionierung der Profile so gestaltet werden, dass sie dem dominierend die Fassade bestimmenden Stil entsprechen. Erforderliche größere Querschnitte sind durch Gliederung oder Farbgebung an der Außenseite optisch entsprechend zu reduzieren.
- e) Die Anzahl der beweglichen äußeren Fensterflügel und deren Öffnungsart nach außen oder innen müssen dem Stil des Gebäudes angepasst sein.
- f) Zur Vereinheitlichung des Ortsbildes müssen alle Fensterladen und außerhalb der verglasten Flügel liegenden Konstruktionsteile in RAL 6005 gestrichen werden, die Fensterflügel und inneren sichtbaren Konstruktionen in weiß. Ausnahmen aus bestands- oder stilistischen Gründen bedürfen eines positiven Gutachtens des Ortsbildsachverständigen.
- g) Bei teilweisem Austausch von Fenstern sind die neuen Fenster in Form, Konstruktion und Dimension dem Charakter des zu pflegenden Bestandes sowie dem Ensemble anzugleichen.

(4) Im Schutzgebiet sind jedenfalls unzulässig:

- a) der Austausch von nach außen aufgehenden Fensterflügeln durch Fenster anderer Öffnungsart, wenn sich dadurch die Lage der äußeren Glasebene zur Fassadenebene verändert.
- b) die Verwendung von nach außen in Erscheinung tretendem verspiegeltem oder farblich getöntem Glas, sofern nicht im letzteren Fall der Verwendungszweck (Krankenanstalten, Museen und dgl.) und ortsbildgestalterische Gründe eine Ausnahme rechtfertigt.
- c) das dauernde Entfernen oder nicht gestaltungskonforme Ersetzen von äußeren Schlagläden.
- d) Flachdächer, jedoch sind unterirdische Bauten bewilligungsfähig.

(5) Bei der Um- und Neugestaltung von Öffnungen im Erdgeschoß ist auf das Prinzip der tragenden Wandkonstruktion (durchgehende Mauerpfeiler) gestalterisch Rücksicht zu nehmen.

§ 4c

Werbeträger

(Ankündigungen, Reklamen, Schaukästen, Hinweisschilder, Beschriftungen, usw.)

(1) Werbeträger sind als Veränderung des Erscheinungsbildes anzeige- oder bewilligungspflichtig.

- (2) Im Schutzgebiet ist darauf zu achten, dass alle Ankündigungen (Werbungen, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise) einschließlich der zu ihrer Anbringung verwendeten Einrichtungen so gestaltet werden, dass sie im Erscheinungsbild des Gebäudes, des Ensembles sowie im Straßen- und Stadtbild durch Form, Größe, Farbe, Material oder die Art der Anbringung keine Störung, verursachen.
- (3) Nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit und unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild der Schutzzone hat zu gelten:
 - a) Vorrangig sind individuelle, fachmännisch gestaltete Ankündigungen zu verwenden. Die Form von Firmenschildern soll tunlichst auf den Inhalt (das Gewerbe) hinweisen. Bei der ausnahmsweisen Verwendung von Serienprodukten sind großformatige Ankündigungen zu vermeiden.
 - b) Leuchtkasten mit mehr als 7 Zentimeter Tiefe sind unzulässig.
 - c) Marktschreierischer Art (Winkelmänner, Leuchtfarben, besonders grelle Farben, intermittierende Beleuchtung, Lauflichter und dgl.) sind unzulässig.
 - d) Anbringung von Ankündigungen, die eine optische Zerschneidung von Fassadenelementen (Säulen, Pilastern, Lisenen, Gesimsen, Öffnungen und dgl.) sowie von Straßenräumen oder eine optische Verbindung architektonisch verschieden gestalteter Gebäudefronten verursachen sind unzulässig, davon ausgenommen sind vorübergehend angebrachte Fahnen- und Transparentankündigungen, die in einem unmittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer Veranstaltung stehen.
 - e) Anbringung von nicht dem Sonnenschutz dienenden Markisen (bloßen Reklameträgern) ist unzulässig.
 - f) Ankündigungen auf Straßen, Plätzen, Parks usw. sind nur gegen gesonderte Bewilligung und nur bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses zulässig.

§ 4d Dächer

- (1) Im Schutzgebiet ist bei Öffnungen und Aufbauten sowie sonstigen Veränderungen der Dachhaut auf eine Einfügung in das überlieferte Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu achten. Die Dachlandschaft umfasst dabei die Gesamtheit der gestaltwirksamen Merkmale der Dachzone, wie Größe, Form, Konstruktion, Neigung, Gesimse bzw. Traufenausbildung, Deckungsmaterial, Elementform, Deckungsfarbe, Aufbauten (Gaupen, Zwerchhäuser, Rauch- und Abgasfänge, Kehrstege und dgl.) sowie Verschneidungen der Dächer. Der Sichtbarkeit der Dachlandschaft von den öffentlichen Verkehrsflächen, von allen übrigen öffentlich zugänglichen Freiflächen (Höfen und dgl.), sowie vom umgebenden Berg- und Hügelland kommt maßgebende Bedeutung zu.
- (2) Die Dachlandschaft ist traditionell durch Sattel- und Krüppelwalmdächer geprägt welche zumindest ursprünglich mit Brettern oder Schindeln gedeckt waren. Daraus ergibt sich Form und Farbe des Deckungsmaterials. Nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit und unter Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild hat zu gelten:
 - a) Dachaufbauten für Belichtungszwecke dürfen nicht mehr als 2/3 der Saumlänge der Dachfläche betragen.

- b) Oberhalb und unterhalb von Gaupen soll ein ausreichend dimensionierter, ungegliederter Dachstreifen verbleiben. SchlepPGAupen kommen vorwiegend bei Dächern mit mehr als 45 Grad Dachneigung in Betracht.
 - c) Die Verwendung von Blech als Eindeckungsmaterial ist zulässig, wenn anders die Dichtigkeit der Dachhaut durch die konstruktiven baulichen Gegebenheiten nicht gewährleistet werden kann. Blechdächer haben sich farblich der Dachlandschaft einzufügen (grau, wie verwittertes Holz).
 - d) Als Deckungsmaterial sind alle Materialien zulässig, welche nicht mehr als 3,5 Zentimeter Profiltiefe aufweisen und eine einheitliche Oberfläche ergeben, zulässig.
 - e) Rottöne sind untersagt.
 - f) Alle Deckungsmaterialien einer Dachfläche müssen dieselbe Farbe und dasselbe Glanzniveau aufweisen.
- (3) Bei Gebäuden, die zu erhalten sind, ist wegen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes jedenfalls für nachstehende Maßnahmen die Erteilung einer Baubewilligung unzulässig:
- a) Flachdächer, ausgenommen für Gebäude, deren Dächer als Freifläche (Begrünung, Wege, Sitz- und Abstellfläche u. dgl.) gestaltet werden und als Bauwerk in ihrem Erscheinungsbild zurücktreten sollen;
 - b) Bei Neueindeckung das Abgehen von dem die jeweilige Dachlandschaft des Ensembles im überwiegenden Maße prägenden Dachdeckungsmaterial;
 - c) Dachflächenfenster ohne einheitliches Format nach Maßgabe der Sichtbarkeit;
 - d) Dachflächenfenster in mehr als einer Reihe an besonders stadtbildwirksamen Stellen;
 - e) aus dem öffentlichen Raum sichtbare Kehrstege nach Maßgabe der Sicherheit.
- (4) Solarkollektoren müssen in der Dachebene liegen. Die restliche Dachfläche ist in der Farbe der Solarkollektoren zu halten. Die Anordnung von Solarkollektoren an besonders stadtbildwirksamen Stellen ist nicht bewilligungsfähig.
- (5) Antennen, Antennenschüsseln, Sendemasten und andere technische Aufbauten sind nur mit positivem Gutachten des Ortsbildsachverständigen bewilligungsfähig.

§ 4e Straßen und Plätze, Grünflächen und Gewässer

- (1) Straßen und Plätze, soweit diese der Öffentlichkeit zugänglich sind, müssen ihrer Anlage und Ausgestaltung nach, ihrer Funktion und dem Charakter der sie bestimmenden Bauten entspre-

chen. Bei verkehrswirksamen Maßnahmen ist jedenfalls auf den Vorrang der Fußgänger, insbesondere von Kindern und Behinderten, zu achten. Nach Möglichkeit sind fahrverkehrsfreie und/oder fahrverkehrsberuhigte Straßenabschnitte und Plätze zu schaffen ohne Straßenräume zu zerschneiden.

- (2) Die Oberflächengestaltung von Straßen, Gehsteigen und Plätzen muss - nach Maßgabe ihrer Funktion - möglichst unter Verwendung natürlicher Baustoffe und herkömmlicher Verlegungsarten erfolgen, z.B. mit Naturstein in Platten- oder Kleinpflasterung. Bitumendeckung soll auf Verkehrsstraßen beschränkt bleiben. Dabei wäre ein hoher Anteil von Zuschlagstoffen aus regional gewonnenen Materialien zu verwenden.
- (3) Kunstbauten, wie Brücken, Ufermauern, Stützmauern, Zäune und dgl. müssen sich in Konstruktion, Struktur und Maßstab in das Ensemble des Schutzgebietes einfügen. Im Anlassfall ist ein spezielles Gutachten einzuholen.
- (4) Hinweistafeln und Beschilderungen sind nach einheitlichen Grundsätzen auszubilden. Ihr Maßstab und der Ort ihrer Aufstellung haben sich nach dem Grad des öffentlichen Interesses und der Wirkung auf das Ortsbild zu orientieren.
Im Anlassfall ist ein Gutachten des Ortsbildsachverständigen einzuholen.
- (5) Beleuchtungskörper müssen, mit Rücksicht auf ihre Funktion, möglichst einheitlich sein. Kandellaberleuchten und Standleuchten in einfacher Form ist der Vorzug gegenüber anderen Arten der öffentlichen Beleuchtung zu geben.
- (6) Die öffentlichen Gewässer (Grundlseer-, Altausseer- und Vereinigte Traun) mit ihrem bedeutenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des Schutzgebietes sind in ihrem Bestand zu sichern. Auf Kunstbauten in ihrem Bereich sind die Bestimmungen gemäß § 4e (3) anzuwenden.

§ 5

Neubauten, Zubauten, Umbauten

Im Schutzgebiet ist beim Wiederaufbau abgebrochener Bauten sowie bei der Verbauung von Baulücken und unverbauter Grundstücke den Bauten eine solche äußere Gestalt zu geben, dass diese sich dem Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteiles einfügen und die ortstypische Bildung von öffentlichen Freiräumen begünstigen. Dasselbe gilt für Bauveränderungen sowie für Zu- und Umbauten bestehender Bauten. Im Anlassfall ist ein OSV-Gutachten einzuholen.

§ 6

Verfahren und vorschriftswidrige Maßnahmen

- (1) Für alle Maßnahmen, die in dieser Verordnung angeführt sind, ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Das Verfahren richtet sich sinngemäß nach den Bestimmungen des Stmk. Ortsbildgesetzes und des Stmk. Baugesetzes §§ 24, 29 und 43 (2) Z7 i.d.j.F.
- (2) Die Baubehörde hat ein Gutachten des von der Stadtgemeinde bestellten Sachverständigen für Ortsbildschutz einzuholen.
- (3) Für die Beurteilung baulicher Maßnahmen sind Darstellungen in der für die Detailbeurteilung notwendigen Form, falls erforderlich unter zusätzlicher Angabe, wie entsprechender RAL- oder NCS-Farben, mit den übrigen Plänen gemäß § 23 des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F., der Baubehörde mit dem Ansuchen um Bewilligung, bzw. über Aufforderung, vorzulegen.

- (4) Die Bewilligung ist mit Bescheid, allenfalls unter Auflagen, schriftlich zu erteilen.
- (5) Werden ohne die nach Ortsbildgesetz und/oder dieser Verordnung erforderlichen Bewilligungen Maßnahmen getätigt, so ist die Einstellung dieser Tätigkeit zu verfügen.
- (6) Die Behörde hat den Verpflichteten die Beseitigung oder Wiedererrichtung durch Bescheid aufzutragen. In diesem Bescheid sind Fristen festzusetzen, die für die Einbringung des im Sinne des Absatz 3 planbelegten Baubewilligungsansuchens nicht mehr als drei Monate und für die Durchführung der Wiederherstellung nicht mehr als ein Jahr betragen dürfen.
Die Behörde kann nach Rechtskraft des Bescheides den Antrag auf Ersichtlichmachung im Grundbuch einbringen.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Otto Marl

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 das Ortsbildkonzept 2007 im Sinne des Landesgesetzes vom 28. Juni 1977 i.d.g.F. (Ortsbildgesetz 1977) einstimmig beschlossen.