



# Stadtgemeinde Gleisdorf

## Räumliches Leitbild 1.00

Sachbereichskonzept zum Stadtentwicklungskonzept 1.00  
Verordnung | Erläuterungsbericht | Kartierung

Beschluss 14.12.2018

**Stadt Raum Umweltplanung**  
**Arch. DI Günter Reissner, MSc**

Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
[www.stadtraumumwelt.at](http://www.stadtraumumwelt.at)

## **5. Gebiete mit kleinstrukturierter Wohnbebauung**

### Handlungsgebote

- Hochwertige Einzelbauten und Gebietscharakter im Hügelland grundsätzlich bewahren
- ansonsten behutsam verändern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Grundsätzlich Fortführung der Wohnnutzung (mit Wohnnebenfunktionen),
- Sicherung von geeigneten Standorten und Weiterentwicklung bestehender Standorte durch maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung
- Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
- Sicherung der Qualität in der Baugestaltung
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch gebietstypische und nachbarschaftsverträgliche Vegetation und Freiraumplanung
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchgrünung
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in das Gelände
- Vermeidung landschaftsbildverändernder Geländeänderungen

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bauungsweise grundsätzlich offen, in Einzelfällen gekuppelt
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Bebauungsgrad maximal 0,4
- Versiegelungsgrad maximal 40 %
- Abstufung der Bebauungsdichte in Abhängigkeit von der Zentralität: Bebauungsdichte in Stadtlage maximal 0,6, ansonsten grundsätzlich 0,4 - Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung oder Begutachtung im qualifizierten Einzelfall

## (5) Gebiete mit kleinstrukturierter Wohnbebauung

Kleinteilige Bebauung mit zumeist geringer Höhe in offener oder gekuppelter Bauungsweise und hohem, zumeist privatem Grünraumanteil (Gebiete mit Einfamilienhäusern sowie Doppel- und untergeordnet auch Mehrparteienhäusern).

Diese Bereiche sind im Bestand häufig durch geringe bauliche Ausnutzung geprägt und deshalb in einigen Fällen Zielgebiete der Nachverdichtung. Die meisten dieser Gebiete befinden sich in Stadtrandlagen, aber auch in Streusiedlungslagen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte. Aufgrund der häufigen Siedlungsrandlage ergeben sich hohe Sichtexpositionen und damit hohe visuelle Sensibilität im Landschaftsraum.



Abb. 5: Frankenberg (Quelle: basemap)

Dieses Gebiet und seine charakteristische Bebauung prägen das Hügel- und Stadtumland von Gleisdorf. Es handelt sich um bevorzugte Wohngebiete, die im Bestand zumeist eine geringe Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder Dienstleistungs-, Gewerbe- und sonstigen Nutzungen aufweisen. Teilweise ist eine hinreichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, ansonsten bestimmt der MIV das Mobilitätsverhalten der BewohnerInnen.

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der umliegenden Flächenreserven eignen sich insbesondere die stadtnahen Gebiete dieser Kategorie für den Ausbau der Wohnfunktion zur partiellen Entlastung des Siedlungsdruckes in der Stadt Gleisdorf. Bei der Entwicklung ist besonders auf die Wahrung des Gebietscharakters zu achten, d.h. Bauformen und -kubaturen sollen sich am Bestand orientieren. Eine Optimierung der bestehenden Verkehrs- und Infrastrukturnetze sowie eine ressourcenschonende Entwicklung (zB sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Energieraumplanung etc.) werden angestrebt.

Bei der Einfügung von Gebäuden in geneigtes Gelände ist insbesondere bei Sichtexposition ein sensibler Umgang mit der Topographie des Ortes erforderlich. Talseitige Aufschüttungen, hohe Stützmauern und Steinschichtungen sind zu vermeiden. Stützbauwerke sind unter Heranziehung ingenieurbioologischer Grundsätze herzustellen. Darunter sind insbesondere die Verwendung bewehrter Erde sowie Begrünung, Be- und Vorpflanzung zu verstehen.