

# BAUKULTUR



# LEITLINIEN



# VORWORT



## **Baukultur betrifft uns alle.**

Den größten Teil unseres Lebens verbringen wir in gebauter oder gestalteter Umwelt. Baukultur ist damit eine Frage, die weit über die unmittelbare Bauentscheidung hinausgeht. Die Art, wie wir Bauwerke und Räume planen, bauen oder sanieren, stellt unsere gesellschaftliche Antwort auf die Qualität unserer gestalteten Umwelt, auf die Wohn- und Lebensqualität unseres Dorfes und Landschaft dar.

Das Baugenehmigungsverfahren kann als Verwaltungsakt, aber auch als Kommunikationsmöglichkeit zwischen BürgerInnen und deren politischen VertreterInnen interpretiert werden. Beratung und Kooperation schaffen Verständnis für Baukultur.

Es ist klar, dass es bei der Gestaltung unserer Lebensräume oftmals zu Konflikten zwischen legitimen unterschiedlichen Interessen kommt. Baukultur entsteht jedoch aus einem Prozess der gemeinsamen Abstimmung, des Handelns, Bewertens und Lernens mit dem Ziel das Bestmögliche zu erreichen. Mit unserer gemeinsam erarbeiteten Baubibel haben wir nun ein Werkzeug, das allen Bauwerbern in St. Martin Hilfestellung leisten soll aber auch Richtlinien vorgibt.

Ich danke allen, die daran engagiert mitgewirkt haben, und wünsche den Akteurinnen und Akteuren - getreu unserem Leitspruch „**Werte erhalten Neues gestalten**“ - alles Gute.

Bgm. Michael Lackner

# EINLEITUNG

Im Rahmen der umfangreichen Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen beim lokalen Agenda 21 Prozess wurde in der Gemeinde St. Martin bei Lofer ein Zukunftsprofil ausgearbeitet und durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Erhalt baulicher Juwelle im Ortskern und in den bäuerlichen Siedlungen sowie eine ortsangepasste Bauweise bei Neubauten sind eine Hauptzielsetzung in diesem Zukunftsprofil.

Die Gemeindevertretung von St. Martin bei Lofer hat sich im Frühling 2018 dazu entschieden, Leitlinien für das Bauen in der Gemeinde auszuarbeiten. In der Folge wurde nach einem Auswahlverfahren Architekt DI Richard Steger damit beauftragt, den Bauausschuss bei dieser Aufgabe zu unterstützen. Das Projekt wurde im Frühjahr 2018 gestartet und durch Agenda 21 Fördermittel des Landes Salzburg finanziell unterstützt.

Die vorliegenden Baukulturleitlinien wurden unter aktiver Beteiligung der Bürger\*innen erarbeitet. Im Rahmen eines öffentlichen Baukulturabends konnten alle Interessierten ihre Meinungen kundtun und zu wesentlichen Fragestellungen der Baukultur abstimmen. Gemeinsam mit dem Bauausschuss, sowie den Vertretern der Fraktionen, wurden die Ergebnisse intensiv diskutiert und schließlich im Herbst 2018 die Festlegungen für die vorliegenden Leitlinien getroffen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Erstellung der Baukulturleitlinien wurde entschieden, dass in den Festlegungen zur Baukultur geographisch in zwei Kategorien unterschieden wird. Künftig soll es differenzierte Regelungen geben für

- **das gesamte Gemeindegebiet**
- **besondere Schutzzonen**

Die Baukulturleitlinien wurden daher entsprechend gegliedert.



# MERKMALE ST. MARTIN

Die Salzburger Gemeinde St. Martin bei Lofer liegt im Pinzgauer Saalachtal. 1850 entstanden, wurde St. Martin 1939 mit Lofer zur Großgemeinde Lofer zusammengeschlossen. Im Jahr 1946 wurde sie wieder in drei selbstständige Gemeinden unterteilt - Lofer, St. Martin bei Lofer und Weißbach bei Lofer.

St. Martin bei Lofer zählt heute ca. 1.200 Einwohner, das Dorfzentrum liegt auf einer Seehöhe von 634 m, die höchsten Bergbauernhöfe auf ca. 1.100 m, und die Gemeindefläche beträgt ca. 60 km<sup>2</sup>.

St. Martin befindet sich in relativer Nähe zur Bezirkshauptstadt Zell am See (ca. 45 km) und zur Landeshauptstadt Salzburg (ca. 50 km). Im Westen grenzt die Gemeinde an das Bundesland Tirol und im Osten an Bayern an. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten beschränkt sich die Stellung in der Region hauptsächlich auf die nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden Lofer und Weißbach, eine enge Verflechtung besteht weiters zur Gemeinde Unken.

Die überwiegende Siedlungsform ist das freistehende Einfamilienwohnhaus, vereinzelt gibt es verdichtete Wohnbauformen und Mehrfamilienwohnhäuser. Einzelgehöfte im Ortskern von St. Martin sowie im Talbereich entlang der Saalach, kleine bäuerliche Weiler in Strohwohln und Gumping, Bergbauernhöfe in Wildental und Hirschbichl prägen das Landschaftsbild.

Der Ortskern von St. Martin ist ein typisches - sehr ursprünglich gebliebenes Haufendorf mit lose angeordneten Gebäuden. Die Anordnung der Häuser zueinander und in Richtung zur Kirche ergeben ein lebendiges Ortsbild, mit zahlreichen, kleinen Platzfolgen und engen Durchfahrten. Die alte Bausubstanz reicht bis in die Anfänge des 17. Jhd. zurück, besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit Mittelflurgrundriss mit gemauertem Erd- und Obergeschoß, Giebdreiecken aus Holz und Satteldächern. Balkone sind meist an der Giebelseite angebracht.



# GEMEINDEGEBIET

**Folgende Festlegungen wurden für das gesamte Gemeindegebiet vereinbart.**

## **EINFÜGUNG IN DIE LANDSCHAFT**

Gebäude sollten nicht über der Landschaft dominieren. Sie nehmen Rücksicht auf die Umgebung und fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Form, Proportion und Gliederung von Baukörpern sind so zu wählen, dass sie den Charakter der Landschaft berücksichtigen und widerspiegeln. Dabei wird die bauliche Reaktion im Talboden anders sein als am Berg. Ebenso sind Materialien und Farben im Einklang mit der Landschaft abzustimmen und nicht im Kontrast zu dieser auszuwählen. Bei freistehenden Gebäuden sind alle Seiten als attraktive Fassaden zu gestalten.

## **GELÄNDEANGEPASSTE BAUWEISE**

Die topografischen Gegebenheiten sind bei der Planung von Gebäuden besonders zu berücksichtigen. Gebäude sollten so geplant werden, dass so wenig wie möglich Geländeänderung erfolgen muss. Gebäude sollten dem Gelände angepasst werden und nicht umgekehrt. Dies kann durch die Proportion, Lage und die Ausrichtung von Baumassen auf dem Grundstück wesentlich beeinflusst werden. Baukörper in Hanglagen sollten parallel zum Gelände ausgerichtet werden. Vorhandene Gebäude und bestehende Vegetation sind bestmöglich in die Planung einzubinden.

## **GRÖSSE UND VOLUMEN VON BAUWERKEN**

Bei der Gestaltung von Baumassen ist besonders auf Maßstäblichkeit und Proportion zu achten. Die Abstimmung der Maßverhältnisse und der Dimension haben unmittelbaren Einfluss darauf, ob ein Gebäude in sich ausgewogen wirkt oder unmaßstäblich und unpassend. Vorbilder hierfür sind alte Bauernhofanlagen mit Haupthaus, Stallungen und Nebengebäuden, die ein harmonisches Ensemble bilden. Neue Bauten sollen unter Berücksichtigung tradierter Bauformen zeitgemäß umgesetzt werden.



## NEBENGEBÄUDE UND GERINGFÜGIGE ERWEITERUNGEN

Nebengebäude wie Carports, Garagen, Gartenhütten etc. sind dem Hauptgebäude und der Umgebung unterzuordnen. Sie sind in Anzahl, Größe, Form und Material dem Ortsbild und dem Landschaftsbild anzupassen. Auf ein zurückhaltendes neutrales Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Flach- und Pultdächer sind zulässig. Begrünt fügen sie sich besonders gut in das Landschaftsbild ein.

## DACHFORMEN

Der Charakter eines Gebäudes wird wesentlich von der Form des Daches bestimmt. Bei der Wahl der Dachform ist die Gesamterscheinung in der Landschaft zu berücksichtigen. Dächer sind im Einklang mit der vorhandenen Bebauung abzustimmen, Kontrapunkte sind zu vermeiden.

**Dabei werden traditionelle Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer als ortsüblich angesehen.**

Flach- und Pultdächer hingegen nicht. Ungewöhnlich expressive Dachformen sollen generell vermieden werden, einfache und klare Formen sind zu bevorzugen.

## DACHNEIGUNG

Die definierten Schutzzonen weisen hinsichtlich Dachformen und Dachneigung noch ein überwiegend homogenes Landschaftsbild auf. Sonderformen der Dächer beschränken sich auf Gebäude mit besonderem kulturellem Wert wie beispielsweise die zwei Kirchen, Kapellen und Pfarrhöfe. Dadurch wird das gesellschaftliche und kulturelle Bild einer ländlichen Gemeinde in der Landschaft niederschwellig und einfach lesbar. Um diese besondere Qualität des Landschaftsbildes weiterhin zu bewahren, **haben Neubauten eine Mindestneigung von 16° und eine maximale Dachneigung von 25° aufzuweisen.**

## VORDÄCHER

Die Gestaltung der Vordächer ist ein wesentliches Merkmal von Gebäuden. Die traditionell symmetrischen Satteldächer mit weit ausladenden Vordächern werden als ortsüblich angesehen. Bei Neubauten ist sowohl auf die Gestaltung der Giebel, als auch der Traufenbereiche besonders zu achten. Vordächer sollen, sofern gestalterisch möglich, eine Dimension von mind. 10%, idealerweise von 15 % der Traufenhöhe, gemessen von der Abtropfkante der Dachdeckung bis zum künftigen anschließenden Gelände, aufweisen.



## MATERIAL UND FARBEN VON FASSADEN

In der Landschaft überwiegen grüne, braune oder graue Farbtöne. Bei Gebäuden prägen Materialien aus der Region (Stein, Holz) das traditionelle Landschaftsbild. Obwohl heute hinsichtlich Material- und Farbwahl beinahe grenzenlose Vielfalt besteht, sollte darauf Rücksicht genommen werden und grelle Farben und glänzende Oberflächen daher vermieden werden.

## MATERIAL UND FARBEN VON DÄCHERN

Bei der Dacheindeckung sollte besonders auf das Ortsbild geachtet werden. Ortsunübliche Farben wie grüne, blaue oder lila farbige Dachflächen sind zu vermeiden. Ebenso sollten die Oberflächen der Dächer, mit Ausnahme von Photovoltaik Anlagen, thermischer Solaranlagen, nicht glänzend ausgeführt werden. Im Ensemble ist auf die bereits vorhandenen Eindeckungen Rücksicht zu nehmen. Für alleinstehende Gebäude werden graue Dacheindeckungen empfohlen, da sich diese langfristig am besten in die Landschaft einfügen.

## ZÄUNE, MAUERN UND HECKEN

Lassen sich Geländeänderungen nicht vermeiden, so sollten Stützbauwerke terrassiert angelegt und bevorzugt mit kleinformatigen Steinen errichtet werden. Die Mauerkrone sowie die seitlichen Fugen sollten mit regionalen Gewächsen bepflanzt werden. Offene Gartenzäune werden bevorzugt, massive Mauern sind zu vermeiden. **Bei Einfriedungen (Hecken) ist ein ausreichender Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.**

## EINFahrTEN UND ZUGÄNGE

Die Einfahrten und Zugänge zu den Wohnhäusern bilden den Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Wohnhaus. Sie sind sorgfältig und einladend und mit speziellem Bedacht auf die Bedürfnisse von Fußgängern, Kindern und älteren Menschen zu gestalten. Die Breite der Zufahrten ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Größere, zusammenhängende Asphaltflächen sind zu vermeiden, sickerfähige Pflasterungen oder Rasengittersteine sind zu empfehlen. Ebenso die Verwendung von Naturmaterialien. Das EG Niveau ist so auszurichten, dass zumindest ein Mindestgefälle von 2 % zum angrenzenden Straßenniveau gewährleistet ist.



# SCHUTZZONEN

Für folgende Schutzzonen wurden ergänzende Festlegungen vereinbart:

- Kirchental
- Hirschbichl
- Obsthurn – Bauernhofweiler
- Gumping – Bauernhofweiler
- Stroholln
- Ortskern von  
Pfarrhof (Dorf 60) – Müllerbauer – Moosbach – Einfahrt Nord Bundesstraße

## FASSADENFARBE

Ergänzend zu den allgemeinen Festlegungen wird bei der Wahl der Fassadenfarben besonders Wert auf die Abstimmung mit dem historischen Bestand innerhalb der jeweiligen Schutzzone gelegt. Erdige, gedämpfte Farbtöne, gedämpfte Weiß-Töne oder warme Grau-Töne sind zu bevorzugen. Mit Farbkombinationen ist behutsam umzugehen, viele verschiedene Farben sind zu vermeiden. Die Bauwerber können aus dem vorliegenden Farbkonzept frei wählen, bzw. ist bei Abweichung Rücksprache mit der Gemeinde zu halten.

## DACHFORM

Der Charakter eines Gebäudes wird wesentlich von der Form des Daches bestimmt. Bei der Wahl der Dachform ist die Gesamterscheinung in der jeweiligen Schutzzone im Besonderen zu berücksichtigen, daher sind die Dächer im Einklang mit der bereits bestehenden Bebauung abzustimmen.

In den definierten Schutzzonen ist für Neubauten nur die traditionelle Satteldachform zulässig, mit einer Mindestneigung von 16° und eine maximale Dachneigung von 25°.

## DACHFARBE

Ergänzend zu den allgemeinen Festlegungen wird bei der Wahl der Dachfarbe besonders Wert auf die Abstimmung mit dem historischen Bestand innerhalb der Schutzzone gelegt. Sie kann nicht beurteilt werden ohne das historische Vorbild der natürlich vergrauten Dachschildeln heranzuziehen. Baustoffe, die ihm hinsichtlich Farbigkeit und matter Oberfläche ähnlich sind, werden als harmonisch empfunden.

# FARBKONZEPT

**Sto 21212 56%**  
**RAL 240-1**

**Sto 31314 76%**  
**RAL 130-6**

**Sto 32112 61%**  
**RAL 140-2**

**Sto 32206 71%**  
**RAL 140-1**

**Sto 32212 52%**  
**RAL 310-2**

**Sto 14064 51%**  
**RAL 420-1**

**Sto 14065 60%**  
**RAL 430-1**

# NÜTZLICHE INFOS

## Salzburger Baurecht

- Raumordnungsgesetz 2009
- Baupolizeigesetz 1997
- Bautechnikgesetz 2015
- Heizungsanlagen Verordnung 2010
- Garagenordnung
- usw.

Sämtliche Formulare stehen auf der Homepage der Gemeinde St. Martin bei Lofer zum Download zur Verfügung.

[www.stmartin.at](http://www.stmartin.at)

Dritter Baukulturreport

[www.baukulturpolitik.at](http://www.baukulturpolitik.at)

Verein Landluft

[www.landluft.at](http://www.landluft.at)

Bundesstiftung Baukultur (Deutschland)

[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

Medienstelle für nachhaltiges Bauen

[www.nachhaltiges-bauen.jetzt](http://www.nachhaltiges-bauen.jetzt)

Klimaaktiv Bauen und Sanieren

[www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren](http://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren)

eHORA – Natural Hazard Overview

[www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Salzburger Institut für

Raumordnung und Wohnen

[www.sir.at](http://www.sir.at)



Es wird auf die erforderliche Einhaltung des

§4 - Gestaltung des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015

i. d. g. Fassung hingewiesen.

Bei Neubaugebieten sind im Bebauungsplan Festlegungen zu Baufeldern, Höhen, Maßstäblichkeit und baulicher Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu treffen.

In Schutzzonen wird im Hinblick auf Konformität mit dem

§4 - Gestaltung des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015

i. d. g. Fassung, die Umsetzung und Einhaltung der Baukulturleitlinien besonders sorgfältig geprüft.

