



Gemeindeamt Wernberg

Kontaktdaten

SB: Dipl. Ing. Thomas Dirr
Abt: Bauamtsleitung
Tel: +43 4252/3000-14
Mail: thomas.dirr@ktn.gde.at
Aktenzahl: 031-3/TBPL/2024-1
Datum: 17.12.2024

Gegenstand: Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
Slowenischer Schulverein
Widmungspunkt 02/2024

K U N D M A C H U N G

Die Gemeinde Wernberg beabsichtigt, gemäß §§ 38, 39 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, für die Grundparzelle 594/1 KG 75430 Neudorf

die Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

SLOWENISCHER SCHULVEREIN

Der Entwurf der Verordnung einschließlich der Erläuterungen liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Wernberg in der Zeit vom

18. Dezember 2024 bis 17. Jänner 2025

während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf und ist in diesem Zeitraum auch auf der Homepage der Gemeinde (<https://wernberg.gv.at/>) einsehbar.

Innerhalb der 4-wöchigen Auflagefrist ist jede Person berechtigt, bei der Gemeinde Wernberg eine schriftliche Stellungnahme zum Verordnungsentwurf einzubringen.

Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Die Bürgermeisterin

Doris Liposchek

Angeschlagen am: 18.12.2024
Abgenommen am:

Ergeht nachrichtlich per Email an:

1. Angrenzende Gemeinden:

Gemeindeamt Ossiach, 9570 Ossiach 8
Marktgemeinde Rosegg, Schlossallee 2, 9232 Rosegg
Marktgemeinde Velden, Seecorso 2, 9220 Velden
Stadt Villach, Rathausplatz 1, 9500 Villach

ossiach@ktn.gde.at
rosegg@ktn.gde.at
velden@ktn.gde.at
planung@villach.at

2. Amt der Kärntner Landesregierung:

Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz,
9020 Klagenfurt, Flatschacher Straße 70
Abteilung 9 – Straßen und Brücken,
9020 Klagenfurt, Flatschacher Straße 70
Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft,
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1
Abteilung 12 – Wasserwirtschaft
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1
Abteilung 15 – Standort, Raumordnung und Energie
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1

abt8.post@ktn.gv.at
abt9.post@ktn.gv.at
abt10.post@ktn.gv.at
abt12.post@ktn.gv.at
abt15.post@ktn.gv.at

3. Bezirkshauptmannschaft Villach:

Grundverkehrswesen
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 2 – Gewerberecht
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4

Bereich 3 – Wasserrecht
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 6 – Gesundheitswesen
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 8 – Bezirksforstinspektion
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Regionalbüro Villach
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4

bhvl.grundverkehr@ktn.gv.at
bhvl-gewerbe@ktn.gv.at
bhvl.bba@ktn.gv.at
bhvl.wasserrecht@ktn.gv.at
bhvl.gesundheitsamt@ktn.gv.at
bhvl.bfi@ktn.gv.at
abt10.regbuerovl@ktn.gv.at

4. Straßenbauamt Villach

9500 Villach, Werthenuastraße 26

abt9.villach@ktn.gv.at

5. Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung

9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 2

sektion.kaernten@die-wildbach.at

6. Kammer für Land- und Forstwirtschaft

9020 Klagenfurt, Museumsgasse 5

agrarwirtschaft@lk-kaernten.at

7. Kammer für Arbeiter und Angestellte

9021 Klagenfurt, Bahnhofplatz 3

arbeiterkammer@akktn.at

8. Wirtschaftskammer Kärnten

9021 Klagenfurt, Europaplatz 1

wirtschaftspolitik@wkk.or.at

9. Militärkommando für Kärnten

9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 11

milkdok@bmlvs.gv.at

10. Bundesdenkmalamt

9020 Klagenfurt, Alter Platz 30

kaernten@bda.at

11. Kärntner Landesmuseum

9020 Klagenfurt, Museumsgasse 2

willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at

12. ÖBB Infrastruktur Bau AG, Immobilienmanagement GmbH

9500 Villach, 10.-Oktober-Straße 20

daniela.trinker@oebb.at

13. Abwasserverband Wörther See West

Wasserweg 1, 9231 Rosegg

office@awwww.at

14. KELAG AG

Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt

villach.netzkundenservice@kaerntennetz.at

15. VERBUND Hydro Power GmbH

Europaplatz 2, 1150 Wien

hydropower@verbund.com
sabine.hoefinger@asfinag.at

16. ASFINAG

17. Raumplanungsbüro RPK ZT-GmbH

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

office@rpk-zt.at

18. Gemeinde Wernberg

Wernberger Straße 2, 9241 Wernberg

Amtstafel der Gemeinde Wernberg
Homepage (www.wernberg.gv.at)

19. Grundstückseigentümer



Gemeinde Wernberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Slowenischer Schulverein“



Auftraggeber

Gemeinde Wernberg
Wernberger Straße 2
9241 Wernberg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 24005
Klagenfurt am Wörthersee, 16.12.2024

**Entwurf für die
Kundmachung**

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg
vom, Zahl:,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom, Zahl.....,
mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Slowenischer Schulverein“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, im Ausmaß von ca. 5.937 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

2/2024 die Umwidmung des Grundstücks Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, im Ausmaß von ca. 5.937 m²

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,8.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und maximal zulässigen Bauhöhe bestimmt.
- (2) Geschoßhöhen von mehr als 4,0 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (3) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firstoberkante) über Niveau des Urgeländes bestimmt.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 9,0 m.
- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (5) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä. die realisierte Bauhöhe punktuell um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Kinderspielplätze, Einfriedungen und Stellplätze sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile für gemeinschaftliche Heizungen, Überdachungen für Müllsammelstellen oder Fahrradabstellanlagen.

- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachform wird das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 15° bis maximal 30°.
- (3) Für eingeschossige Zu- und Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist als Dachform auch das Flachdach zulässig. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend vom gemeindlichen Wegenetz (Bienenweg) Grundstück Nr. 1092/2, KG 75430 Neudorf, über eine neu zu errichtende interne Verkehrsfläche.
- (2) Die interne Verkehrsfläche ist für den Fuß- und Radverkehr des anschließenden gemeindlichen Wegenetzes öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Am nördlichen Ende der interne Verkehrsfläche ist ein Umkehrplatz mit einer Mindestbreite von 12,0 m und einem Ausmaß von mindestens 150 m² herzustellen.
- (4) Der Verlauf der internen Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (5) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein) zu erfolgen und ist im äußeren Erscheinungsbild mindestens zu 50 % als Putzfassade auszugestalten.
- (2) Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (3) Sonnenenergiepaneele auf Sattel- oder Walmdächern sind dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.

- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen, sind als offene nicht eingefriedete Vorgärten mindestens zu einem Drittel unversiegelt gärtnerisch auszugestalten und je Baugrundstück mit mindestens einem heimischen bzw. standortgerechten Laubbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 16/18) zu bepflanzen.
- (3) Einfriedungen sind sockellos, mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m auszubilden.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 18 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg in Kraft.

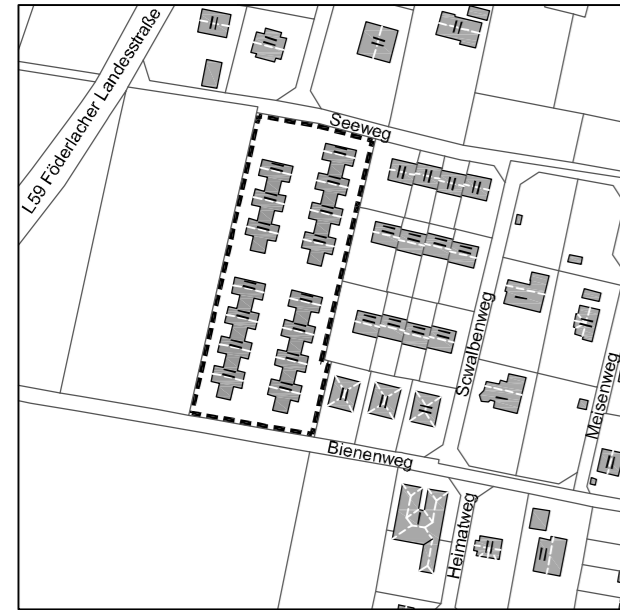
Wernberg, am _____

Die Bürgermeisterin:





Doris Liposchek


Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



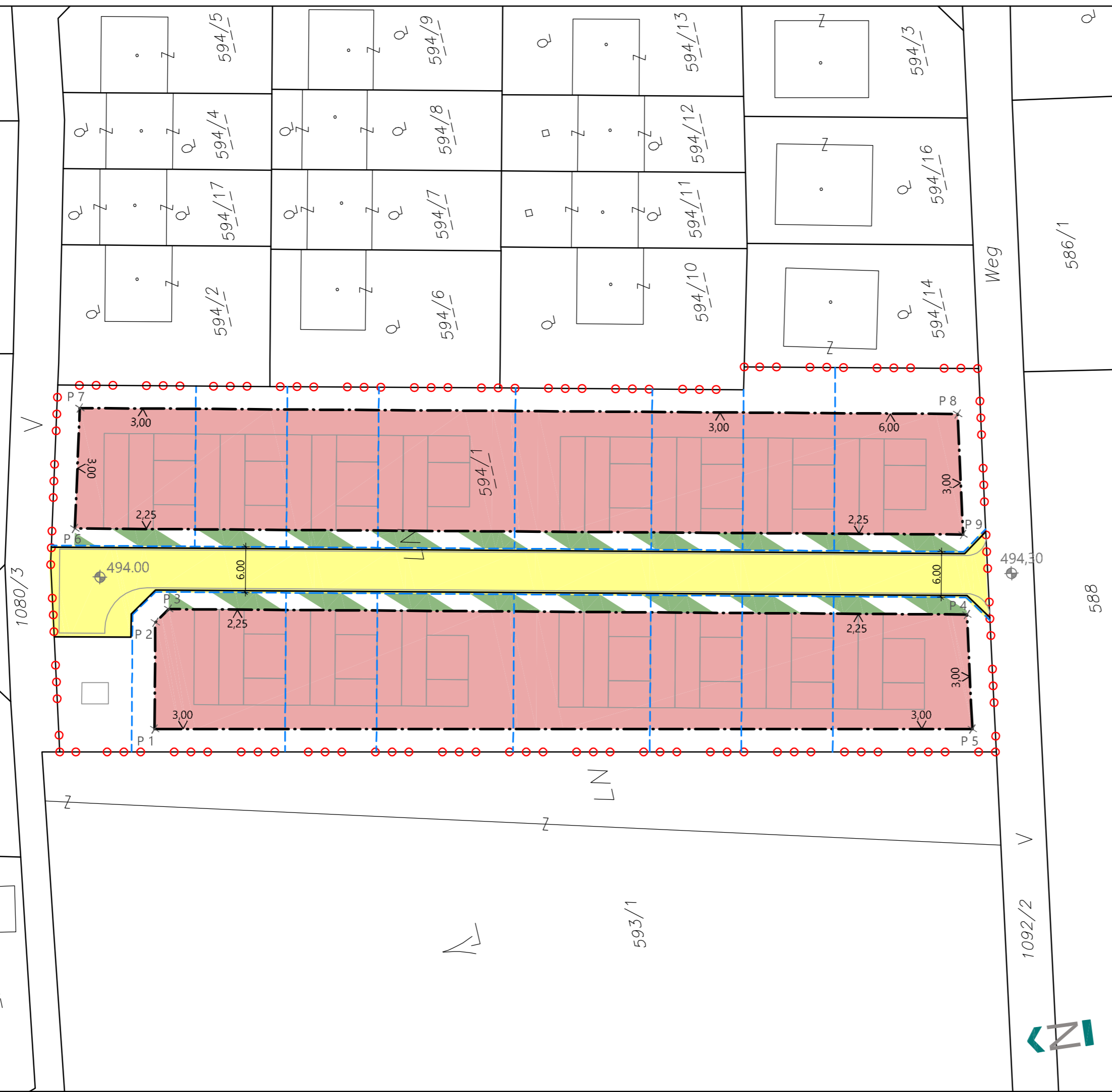
Übersicht M 1:3000

-  Bebauung Bestand (mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
-  Sonstige Nebengebäude
-  Bebauung Planung
-  Geltungsbereich

| Bebauungsbedingungen | |
|---|--|
| Mindestgröße der Baugrundstücke 200 m ² | Bebauungsweise halboffen geschlossen |
| Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,8 | Geschoßanzahl/Bauhöhe II / 9,0m |
| Dachform Satteldach, Walmdach →  | Nutzung lt. Widmung (Wohngebiet) |

Absteckpunkte Baulinie






| | | |
|----|---------------|----------------|
| P1 | X = 47834.528 | Y = 162489.635 |
| P2 | X = 47848.173 | Y = 162486.480 |
| P3 | X = 47849.478 | Y = 162484.389 |
| P4 | X = 47825.875 | Y = 162382.329 |
| P5 | X = 47811.056 | Y = 162384.916 |
| P6 | X = 47862.497 | Y = 162494.085 |
| P7 | X = 47877.778 | Y = 162490.002 |
| P8 | X = 47851.822 | Y = 162377.749 |
| P9 | X = 47836.235 | Y = 162380.524 |



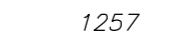

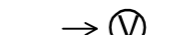


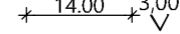

Gemeinde Wernberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Slowenischer Schulverein“

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

-  Geltungsbereich
-  Baulinie ohne Anbauverpflichtung
-  Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
-  Interne Verkehrsflächen
-  Bepflanzungsgebiet

Sonstige Darstellungen

-  Kataster
-  Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
-  Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
-  Bebauungsvorschlag
-  Maßkoten in Meter
-  Geländebestimmungspunkt, Höhenkote in Metern über Adria
-  Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Parzellen: 594/1, KG 75430 Neudorf
Ausmaß Geltungsbereich: Ca. 5.937 m² (lt. Grundbuch)

| | |
|--|--|
| Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg Vom _____ Zahl _____ Der Bürgermeister | Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Gemeinde Wernberg |
|--|--|

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 24005_JV
Datum: 16.12.2024



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Slowenische Schulverein als Eigentümer des Grundstücks Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, Gemeinde Wernberg, beabsichtigt die bauliche Verwertung der Grundfläche zugunsten der Wohnnutzung. Geplant ist als Bauträgerprojekt eine einheitliche Reihenhausbebauung mit einer möglichst effizienten Ausnutzung der Fläche. Es soll im bedarfsgerechtem, leistbaren Segment gebaut werden. Durch den Einsatz von Holzbauweise in Verbindung mit einem hohen Gestaltungsanspruch an Baukörper und Freiraum wird die Realisierung eines ökologisch und energetisch hochwertigen Wohnquartiers angestrebt.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Förderlach. Der Siedlungsbereich stellt sich als Neubaugebiet mit mehreren verdichteten Quartieren dar und bildet einen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung in der Gemeinde Wernberg. Vor allem die Nähe zum Bahnhof Förderlach und die gute verkehrliche Anbindung qualifizieren den Standort.

Für das Vorhaben wurde bereits eine Bebauungsstudie vom Landschaftsplanungsbüro DI Andreas Berchtold erstellt, die als Grundlage für die weiteren Planungen dient.

Aufgrund des Ausmaßes des Vorhabens und seiner beabsichtigten städtebaulich verdichteten Form erfolgt die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Verbesserung des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

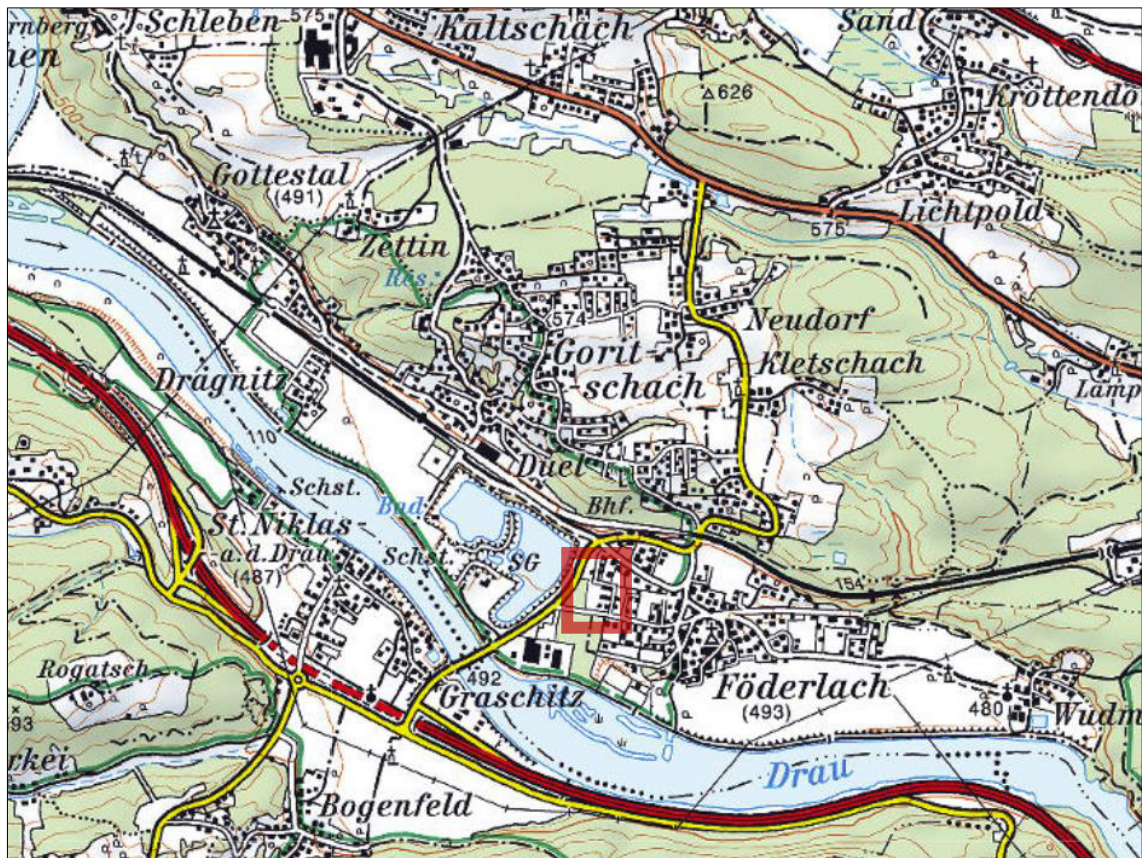
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde Wernberg in der Ortschaft Förderlach. Das Siedlungsgebiet der Ortschaft wird im Westen durch die L59 Förderlacher Straße und einem vorgelagerten Waldstreifen begrenzt. Die naturräumliche Situation grenzt die Wohngebiete von den weiter westlich liegenden Nutzungen (Gewerbe und Schotter- bzw. Badeseen) ab.

Im Nahbereich befindet sich der Bahnhof Förderlach sowie der Ortskern Förderlach. Die Volksschule befindet sich in der benachbarten Ortschaft Goritschach. Verkehrlich besteht über die L59 eine gute Anbindung an die A11 als auch an die B83 bzw. A2.

Konkret wird das Grundstück Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, im Ausmaß von rund 0,6 ha beansprucht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende

Gemeindestraße (Bienenweg) mit unmittelbarer Anbindung an die L59 bzw. Verbindung zum Ortskern.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine annähernd ebene Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Gegen Westen und Süden grenzen Waldstücke an, im Norden und Osten Wohnbebauung. Die Bebauungsstruktur im unmittelbaren Umfeld besteht aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg aus dem Jahr 2018 sieht für den Bereich des Grundstücks Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, ein Siedlungspotenzial für die Wohnfunktion vor. Zur Gliederung und Abschirmung des westlich gelegenen Gewerbestandortes dient ein Immissionsschutzstreifen, dessen Verlauf wesentliche Teile des Planungsgebietes tangiert. Für die Entwicklung des angrenzenden Gewerbes besteht die Positionsnummer „23“ mit folgenden textlichen Erläuterungen:

„Spezifisches Erweiterungspotenzial für die Betriebsstätte Tann. Das Waldgebiet zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Siedlungsbereich Föderlach hat eine hohe Wohlfahrts- und Erholungsfunktion. Vor Umsetzung jeglicher baulicher Maßnahme ist die Baulandeignung forstrechtlich, geologisch und umweltschutzrechtlich abzuklären. In der Folge ist eine geordnete Bebauung mittels integriertem Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren sicherzustellen – Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen und den geplanten Gewerbenutzungen.“

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Planungsgebiet als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.

Östlich und nördlich schließt Wohngebiet an. Südlich und Westlich sind die bestehenden Waldflächen ersichtlich gemacht.

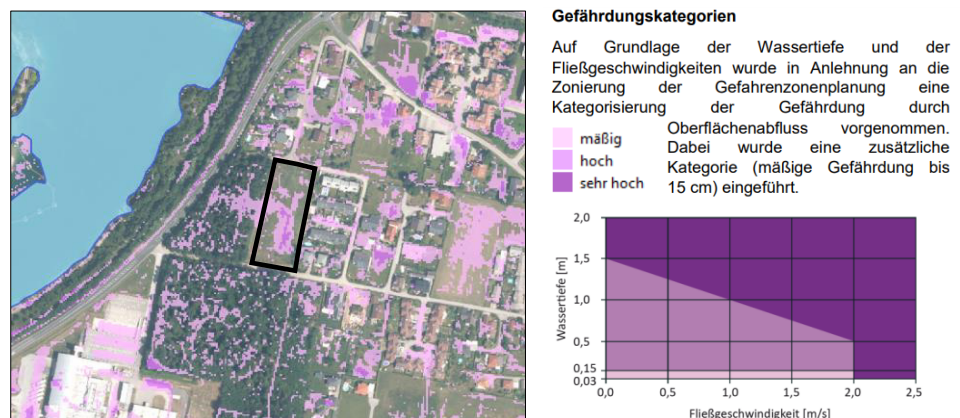
Im Umfeld befindet sich der Gewerbestandort (Tann) mit Gewerbegebietswidmung in Teilen mit dem Vorbehalt - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG belegt. Der weiter westlich gelegene Schotterteich ist durch die Grünlandwidmung – Schotterabbau – Inertstoffdeponie ausgewiesen. Zur Gliederung unterschiedlicher Nutzungskategorien bestehen gewidmete Schutzstreifen als Immissionsschutz.

Derzeit befindet sich der überarbeitete Flächenwidmungsplan im Genehmigungsverfahren. Kleinteilige Änderungen hinsichtlich der Anpassung von Verkehrsflächen an die aktuelle DKM sowie die Aufhebung des Aufschließungsgebietes der angrenzenden bereits bebauten Flächen wurden vorgenommen.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

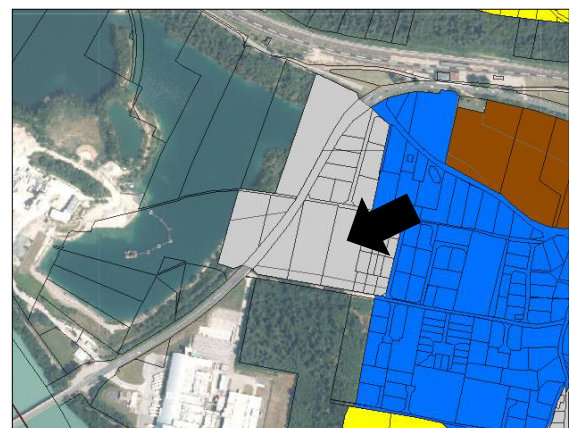
Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine punktuelle Gefährdung auf der ebenen Fläche ableiten (siehe Abbildung).



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird der Fläche keine besondere Bedeutung zugeschrieben (siehe Abbildung).

- Böden ohne besondere Bedeutung
- Bedeutung wegen Reglerfunktion



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Wernberg vom 04.07.2019, Zahl: 031-3/I/2019, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf. Das Grundstück ist im Eigentum des Widmungswerbers. Die Gesamtfläche beträgt laut Grundbuch 5.937 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m².

Der textlichen Bebauungsplan legt für geschlossene Bauweise 250 m² Mindestbaugrundstücksgröße fest. Durch die Unterschreitung auf 200 m² soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird in Kombination mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes eine Untergrenze geschaffen, mit der die qualitative Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes sichergestellt werden kann.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021).

Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene Grundflächen innerhalb des Umrisses aller Gebäude sind in der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen, wie insbesondere Loggien, Nebengebäude oder überdachte Stellplätze.

Die festgelegte GFZ von 0,8 liegt über dem Wert des textlichen Bebauungsplanes von 0,5 für Bauland Wohngebiet, jedoch innerhalb des Wertes von 0,8 für die Errichtung mehrgeschossigen Wohnbaus mit mehr als 10 Wohneinheiten. Mit der höheren baulichen Ausnutzung soll dem planerischen Ziel von verdichteten, flächensparenden Baustrukturen innerhalb von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.

In Kombination mit der Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Baulinien und den Höhenbeschränkungen für Gebäude wird eine ortsverträgliche Bebauungsstruktur gewährleistet. Damit wird trotz erhöhten Ausnutzungsgrad der Charakter und das Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstrukturen (Ortsbild) nicht negativ beeinflusst.

ad § 5 Bauungsweise

Es wird die halboffene und geschlossene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 1 und 3 K-ROG 2021) festgelegt.

Die halboffene Bauweise liegt vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut sind, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

Die geschlossene Bauweise liegt vor, wenn straßenseitige von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss

Mit der Wahl der Bauungsweise wird der Zielsetzung einer verdichten, flächensparenden Bebauung nachgekommen.

ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird einerseits durch die maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt und zusätzlich absolut durch die maximal zulässigen Bauhöhe beschränkt. Mit zwei Vollgschoßen und einer Bauhöhe von maximal 9,0 m, welche der Firsthöhe der festgelegten Sattel- und Walmdachformen entspricht, wird das Einfügen in die Bebauungsstrukturen des Umfeldes hergestellt. Gegenüber des textlichen Bebauungsplanes (max. 2,5 Geschoße und 12,0 m Gesamthöhe) werden mit den vorliegenden Werte dessen Bestimmungen unterschritten. Damit wird der städtebauliche Übergang am Siedlungsrand zur umliegenden Waldfläche betont.

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Fläche für gemeinschaftliche Anlagen wie z. B. einer zentralen Wärmeversorgung vorgesehen, die gemeinsam mit Anlagen zur Freiflächengestaltung auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen.

ad § 8 Dachformen

Die Dachformen werden entsprechend der Umgebung als Sattel- und Walmdach mit ortsüblichen Dachneigungen festgelegt. Erd- bzw. eingeschobige Anbauten, Garagen oder Nebengebäude dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über den Bienenweg. Hierdurch soll die Ableitung des motorisierten Individualverkehrs auf die angrenzende Landesstraße sichergestellt werden. Eine Anbindung für den Autoverkehr an das nördlich angrenzende Wegenetz (Seeweg) ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird durch eine zentrale interne Verkehrsfläche erschlossen, die für den Fuß- und Radverkehr öffentlich zugänglich zu machen ist. Hierdurch wird die Vernetzung des örtlichen Wegenetzes entsprechend den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Punkt 3 in den Erläuterungen), wesentlich verbessert. Die interne Verkehrsfläche wird als Privatstraße in der Qualität einer Wohnstraße mit einem Wendehammer/Umkehrplatz für PKW ausgestaltet. Entsprechend den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes ist die Straße mit 6,0 m Breite und der Umkehrplatz mit mindestens 12,0 m Breite samt Flächenausmaß von mindestens 150 m² auszugestalten.

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit zwei PKW – Abstellplätzen bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dem textlichen Bebauungsplan. Bezogen auf die geplante Reihenhausbebauung wird der Schlüssel je Wohneinheit festgelegt.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Die Wohngebäude sollen sich möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Damit soll trotz verdichteter Bebauung eine klimaangepasste Siedlungsstruktur geschaffen werden. Im Falle einer hohen Ausnutzung, wie z. B. bei Reihenmittelhäusern, kann der Grünflächenanteil auch durch Kompensationsmaßnahmen wie z. B. durch Begrünung von Dachflächen (Garagen und Nebengebäude) hergestellt werden.

Die Vorgärten zur internen Verkehrsfläche sind mittels Bepflanzungsgebot möglichst einheitlich auszugestalten:

- Der gesamte Vorgartenbereich samt Zuwegungen und Zufahrten ist offen zu halten, d. h. Einfriedungen aller Art sind innerhalb der mit Bepflanzungsgebot belegten Fläche unzulässig
- Der Vorgartenbereich ist zu einem Drittel, bezogen auf die mit Bepflanzungsgebot belegte Fläche, unversiegelt zu halten
- Der unversiegelte Anteil ist gärtnerisch auszugestalten, d. h. mit Rasen, Blumenbeeten, Sträuchern udgl. zu bepflanzen (befahrbare Rasengittersteine u.ä. sind nicht zulässig)
- Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, wobei auf eine möglichst symmetrische Anordnung zu achten ist

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird widmungskonform entsprechend der Baulandkategorie Wohngebiet festgelegt.

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.