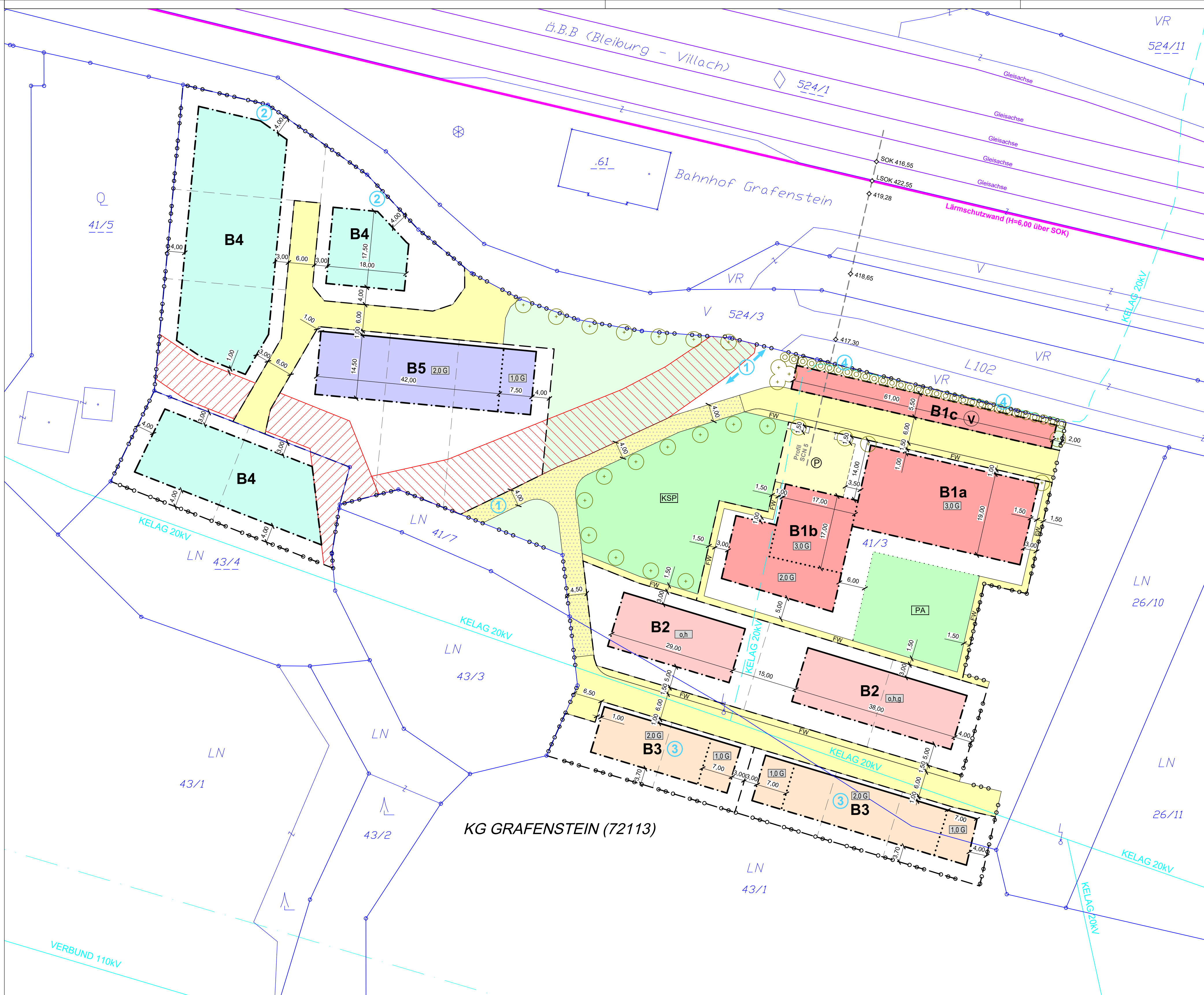




ALLGEMEIN

- Kataster
- Hochspannungsfreileitung inkl. Bauverbotsbereich
- 20kV Freileitung (Planung Verlegung)
- 20kV Kabel (Planung Verlegung)
- Gleisachse Koralmbahn - symbolische Darstellung
- Lärmschutzwand (H=6,00 über SOK) - symbolische Darstellung

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
- äußere Begrenzung der Baugrundstücke
- mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
- Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude)
- Baulinie mit Anbauverpflichtung
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen/Bebauungszonen

B1-5 Bebauungszone 1-5

- Bauverbot - Servitut Leitung ÖBB
- Bauverbot - Freihaltebereich Böschung
- Verkehrsfläche, FW...Fußweg / Gehweg
- Verkehrsfläche für Einsatzfahrzeuge, kommunale Zwecke, Radweg
- Parkplatz und interne Erschließung für Geschosswohnungsbau B1
- Grünzone - Freifläche mit Rad-/Gehwegverbindungen
- Spezifische Grünfläche (KSP...Kinderspielfeld, PA...Park)
- Lineares Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
- Gruppiertes Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
- Strauchbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
- Servitut Zufahrt ÖBB
- evtl. Grundabtretung Landesstraße erforderlich
- Verbindliche Varianz von 1,0 G und 2,0 G
- Verbindliche teilweise Einschüttung

Legende Nutzungsschablonen:

Bebauungszone	Bebauungsweise
Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	max. Geschossanzahl
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	Art der Nutzung
Dachform	

Abkürzungen:

- o offene Bebauung
- h halboffene Bebauung
- g geschlossene Bebauung
- GFZ Geschossflächenzahl
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- WG Bauland Wohngebiet
- o, h, g Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablonen - unterschiedliche Bebauungszone:
(Farblich dargestellt sind die Flächen innerhalb der Baulinien der jeweiligen Bebauungszone)

B1a & B1b	B1c
450 m²	o
GFZ 1,0	siehe Plan
FD	WG

B2	B3
o 450 m²	h 300 m²
h 300 m²	g 200 m²
g 200 m²	h, g
o GFZ 0,6	h GFZ 0,7
h GFZ 0,7	g GFZ 0,8
g GFZ 0,8	siehe Plan
FD	WG

B4	B5
o 450 m²	200 m²
h 300 m²	g
o GFZ 0,6	GFZ 0,8
h GFZ 0,7	siehe Plan
g GFZ 0,8	SD, WD
SD, WD	WG

"Kaiserallee Grafenstein 01/2022"
1. Abänderung

Plan 02
Teilbebauungsplan 2025

Auftraggeber:
Marktgemeinde Grafenstein

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek
PLANUNG: Mag. C. Kavalirek

PROJEKT NR.: 69/2024
DATUM: 10.04.2025 / 21.06.2025

GEZ.LAYOUT: Mag. A. Kubec
FLÄCHE: 0,31 m²
GRUNDLAGEN: DKM 04/2022

MAßSTAB: 1:500
AUSFÜHRUNG: 1|2|3|4|5|6|7|8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Fuggergasse 10 · 9100 Illertissen · Tel. 0433/31992
E-Mail: 20.kavalirek@t-online.de

Kundmachung:
24.01.2025 bis 26.02.2025

Gemeinderatsbeschluss:
10.04.2025

Genehmigungsbescheid
Kärntner Landesregierung
Datum: 21.06.2025
Zahl: 15-RO-41-46989/2025-5

0 5 10 15 20 m
M 1 : 500

Erläuterungsbericht

Vorhaben und Zielsetzungen sowie damit verbundene Änderungen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“

Mit der gegenständlichen Änderung (**1. Abänderung**) der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „**Kaiserallee Grafenstein 01/2022**“ wird wie folgt beabsichtigt:

- Anpassung der Verkehrserschließung (Anbindung an die L 102 – Grafensteiner Straße) im Bereich der Bebauungszonen 4 und 5 entsprechend den zwischenzeitlich erfolgten Verkehrsdetailplanungen. Damit wird entsprechend den Vorgaben der Landesstraßenverwaltung die Verkehrsanbindung an die L 102 um ca. 50 m nach Osten verlegt. Dies ist für die Verkehrssicherheit erforderlich (Verbesserung der Einsehbarkeit des Landesstraßenverlaufes).

Graphiken: Ausschnitte - westlicher Verordnungsbereich (Änderung)

Plan 02 Teilbebauungsplan 2025



Plan 02 Teilbebauungsplan (2024)



- Die Verkehrsflächenänderung in Plan 02 Teilbebauungsplan umfasst in logischer Konsequenz auch eine geringfügige Anpassung der Baugrundstücke und der festgelegten Grünzone.
- Alle sonstigen Bestimmungen der am 04.04.2024 vom Gemeinderat beschlossenen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“ bleiben aufrecht.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung im Plan 02 Teilbebauungsplan widerspricht nicht den Zielsetzungen des ÖEK 2011, welches im gegenständlichen Bereich eine organische Siedlungsverdichtung vorsieht.
- Der gesamte Verordnungsbereich der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“ ist rechtskräftig als Bauland Wohngebiet gewidmet.
- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung widerspricht nicht der festgelegten Baulandwidmung. Eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes ist nicht Gegenstand der gegenständlichen Verordnung.

Gesetzliche Grundlage K-ROG 2021

- Gemäß § 34 Abs. 1 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.
- Gemäß § 50 Abs. 4 darf ein Teilbebauungsplan geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes nicht begonnen wurde. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbebauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

- Die Voraussetzungen für die Änderung des Teilbebauungsplanes (Bestandteil der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“) sind aus nachfolgenden Gründen gegeben:
- Im Verordnungsbereich wurde mit einer Bebauung bis dato noch nicht begonnen.
 - Öffentliche Interessen an der Abänderung der Verordnung sind aufgrund den sicherheitstechnischen Vorgaben der Landesstraßenverwaltung, welche eine Verlegung der Verkehrsanbindung an die L102 um ca. 50 m nach Richtung Osten vorsehen, gegeben.
 - Durch die Änderungen werden weder die Interessen der Grundeigentümer noch sonstiger betroffener Dritter verletzt.

Kärntner Umweltplanungsgesetz – Umwelterheblichkeitsprüfung

Die gegenständliche Änderung der Verordnung („Kaiserallee Grafenstein 01/2022“) führt absehbar zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Begründung:

- Es erfolgen keine Baulanderweiterungen und damit verbunden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.
- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan dient der Umsetzung von sicherheitstechnischen Vorgaben der Landesstraßenverwaltung. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. eine zusätzliche Versiegelung ist damit nicht verbunden (keine Auswirkungen auf umweltrelevante Thematiken).