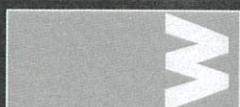
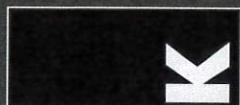


Lagler, Wurzer & Knappingger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE FRAUENSTEIN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

"DOPPELSBICHLERWEG -
NEUVERORDNUNG 2022"

**GEMEINDE
FRAUENSTEIN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG
„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2022“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parz. Nr.: 562/5, 562/6, 562/8, 562/11, 562/12 und 562/13 sowie
Teilflächen der Parz. Nr.: 562/1, 562/7, 562/9, 562/10 und 564/1,
alle KG Obermühlbach (74519)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

JÄNNER 2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Frauenstein vom 28.03.2022, Zl. 031-2/2022, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2022“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Anlagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht.

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 562/5, 562/6, 562/8, 562/11, 562/12 und 562/13 sowie Teilflächen der Parz. Nr.: 562/1, 562/7, 562/9, 562/10 und 564/1, alle KG Obermühlbach, mit einer Gesamtfläche von ca. 17.080 m².
- (2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a. Der schriftliche Verordnungstext vom 25.01.2022
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 25.01.2022
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1/2 bis 2/2), Plan-Nr. 0534-0314 vom 25.01.2022
 - d. Der Erläuterungsbericht vom 25.01.2022

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

17/2020

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1, 562/2, 562/7, 562/9, 562/10, 562/11, 562/13 und 1095/2, alle KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 6.459 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus den Verordnungen vom 30.06.2016, Zl. 610-0/2016 und vom 12.03.2018, Zl. 031-2/2018, bleiben in Rechtskraft:

03/27.1/2015 (Bestand)

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 562/1, KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.000 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

10/27.1/2017 (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1 und 564/1, beide KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.745 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 700 m² und ist in der planlichen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Bestimmung des Abs.1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosflächen zur Baugrundstücksgröße, angegeben.
- (2) Die Geschosflächenzahl wird mit mindestens 0,25, die maximale Geschosflächenzahl mit 0,40 festgelegt.
- (3) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Flugdächer (überdachte Flächen) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Geschosse, welche an einer Stelle mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragen, sind unabhängig von der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen und dgl.
- (7) Je Objekt dürfen maximal 3 Wohneinheiten untergebracht werden.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Nebengebäude udgl., welche den Bestimmungen des § 7 Abs. 4 entsprechen, sind von den einschränkenden Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.
- (4) Die (Haupt-)Firstrichtung ist weitestgehend parallel zu den Höhenschichten auszurichten.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die Geschoßanzahl beträgt mindestens und maximal 2,0 und ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Nebengebäude sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (2) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das
 - a) zur Gänze über dem verglichenen natürlichen Gelände liegt,
 - b) gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände talseitig an einem Punkt mehr als 1,50 m über das verglichene natürliche Gelände (Urgelände) herausragt.
- (3) Liegt bei ebenem Gelände und im geneigten Gelände bergseitig die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mehr als 0,5 m über dem Urgelände, ist bei Ausbildung von 2 Vollgeschoßen eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß nicht zulässig.
- (4) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.
- (5) Ein Dachgeschoß bleibt dann unberücksichtigt, wenn die Kniestockaufmauerung unter 30 cm bleibt.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.

Für alle übrigen Baulinien wird festgelegt, dass die Abstandsfläche für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln ist und mit einem Abstand von mindestens der 6/10 der Traufenhöhe festgelegt wird.

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern.

- (2) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, ...) dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen.

- (3) Bauliche Anlagen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Pumpstationen, Müllinsel und dgl. dürfen die Baulinie überragen.
- (4) Kleinere Nebengebäude, Garagen und Carports gemäß § 7 Abs. 1 K-BO können außerhalb der Baulinien errichtet werden und auch bis maximal 1,0 m an die Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) herangerückt werden, wenn die der Nachbarseite zugewandte Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt, die Objektlängen insgesamt an der Grundstücksgrenze 8,0 m nicht übersteigen und keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen.
- (5) Die Baulinien für Garagen und überdachte Stellplätze, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (6) Die Baulinien für überdachte Stellplätze udgl., welche keine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 3,0 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (7) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (3) Am Ende von Sackstraßen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen.

- (4) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.

- (5) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück je angefangenen 60 m² Nettowohnfläche 1,0 Pkw-Stellplatz (überdacht oder freistehend) vorzusehen.

§ 9

Dachformen, Dachfarbe, Fassadenfarben

- (1) Als Dachformen werden für Hauptgebäude das Sattel- und Walmdach festgelegt, wobei die Ausbildung der Dachkonstruktion zwischen 15° und 25° zu betragen hat.
- (2) Als Dachdeckung ist ungeachtet des Materials ein kleinstrukturierter Dachziegel zu verwenden.
- (3) Die Fassadenfarben sind in gedeckten, erdigen Farbtönen zu halten.
- (4) Die (Haupt-)Firnstrichtung ist über die Längsachse des Hauptgebäudes auszurichten.

§ 10

Oberflächengestaltung

- (1) Geländekorrekturen mit Hilfe von Stützmauern aus Beton oder Zyklopensteinmauerwerk, Steingabionen oder Ähnliches sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Soll eine größere Höhe überwunden werden, kann eine zweite Stützmauer mit maximal derselben Höhe errichtet werden. Diese ist jedoch mindestens im selben Ausmaß rückversetzt zu errichten, welches der Höhe der ersten Mauer entspricht. Entlang einer Grundgrenze dürfen maximal zwei Mauern hintereinander errichtet werden.
- (2) Das durch Anschüttung entstandene Geländeniveau stellt nicht das Urgelände her.

§ 11

Zonierung/zeitliche Abfolge

- (1) Zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in Baustufen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Beilage 2) festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung der Baustufen. Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 75-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

IV. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.
- (2) Die Verordnungen vom 30.6.2016, Zl. 610-0/2016 „Doppelsbichlerweg“ und vom 12.03.2018, Zahl 031-2/2018, „Doppelsbichlerweg (1. Revision)“ treten außer Kraft.

Der Bürgermeister



Harald Jannach

Stand: 25.01.2022

Anlage 1
Blatt 1/3

Gemeinde
Frauenstein

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2000

Stand: 25.01.2022



Legende:

 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland



Anlage 1
Blatt 2/3

Gemeinde
Frauenstein

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2000

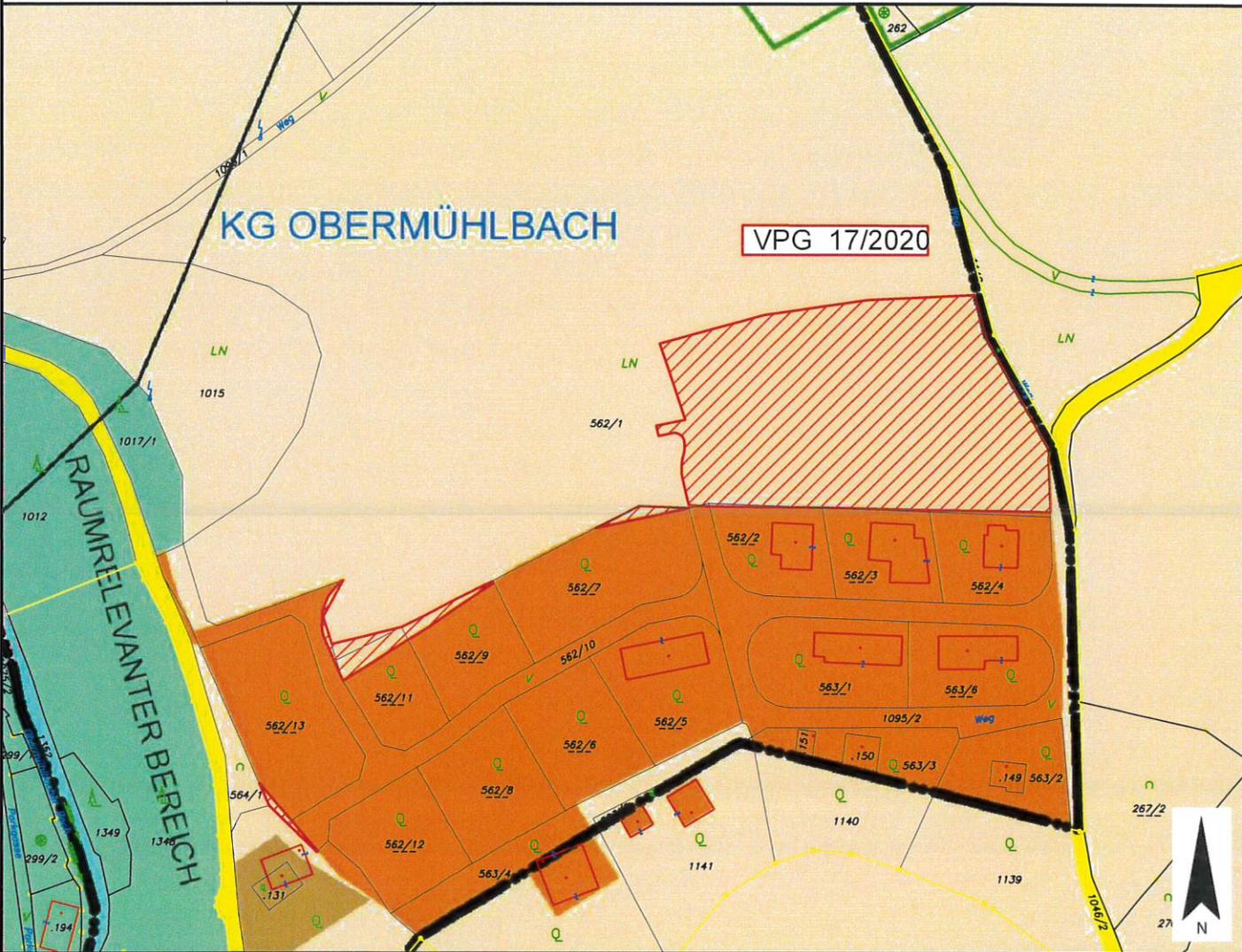
Stand: 25.01.2022



Legende:

 Bauland - Wohngebiet



Anlage 1 Blatt 3/3	Gemeinde Frauenstein	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 17/2020
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen 562/1 (ca. 6.075 m ²), 562/1 (ca. 54 m ²), 562/2 (ca. 16 m ²), 562/7 (ca. 53 m ²), 562/9 (ca. 78 m ²), 562/10 (43 m ²), 562/11 (ca. 117 m ²) 562/13 (21 m ²), 1095/2 (ca. 2 m ²) Katastralgemeinde: Frauenstein (74519) Maßstab: 1:2000 Stand: 25.01.2022	
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland -Wohngebiet	
Flächenausmaß:	ca. 6.459 m ²	
Kundmachung:	vom 28.01.2022	bis 25.02.2022
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 28.03.2022 Zahl: 031-2/2022 	Genehmigungsvermerk Amt der Kärntner Landesregierung 	

GEMEINDE FRAUENSTEIN

700 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
min. 0,25 max. 0,40	2,0 2,0	MINIMALE GESCHOSSANZAHL MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD, WD	15° - 25°	DACHNEIGUNG

DACHFORM
(SD...Satteldach, WD...Walmdach)

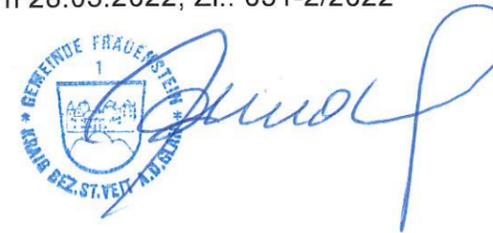
BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ... Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN
- VERKEHRSFLÄCHE AUSSERHALB DES PLANUNGSRAUMES
- · · · — GEMEINDEGRENZE

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Frauenstein
vom 28.03.2022, Zl.: 031-2/2022

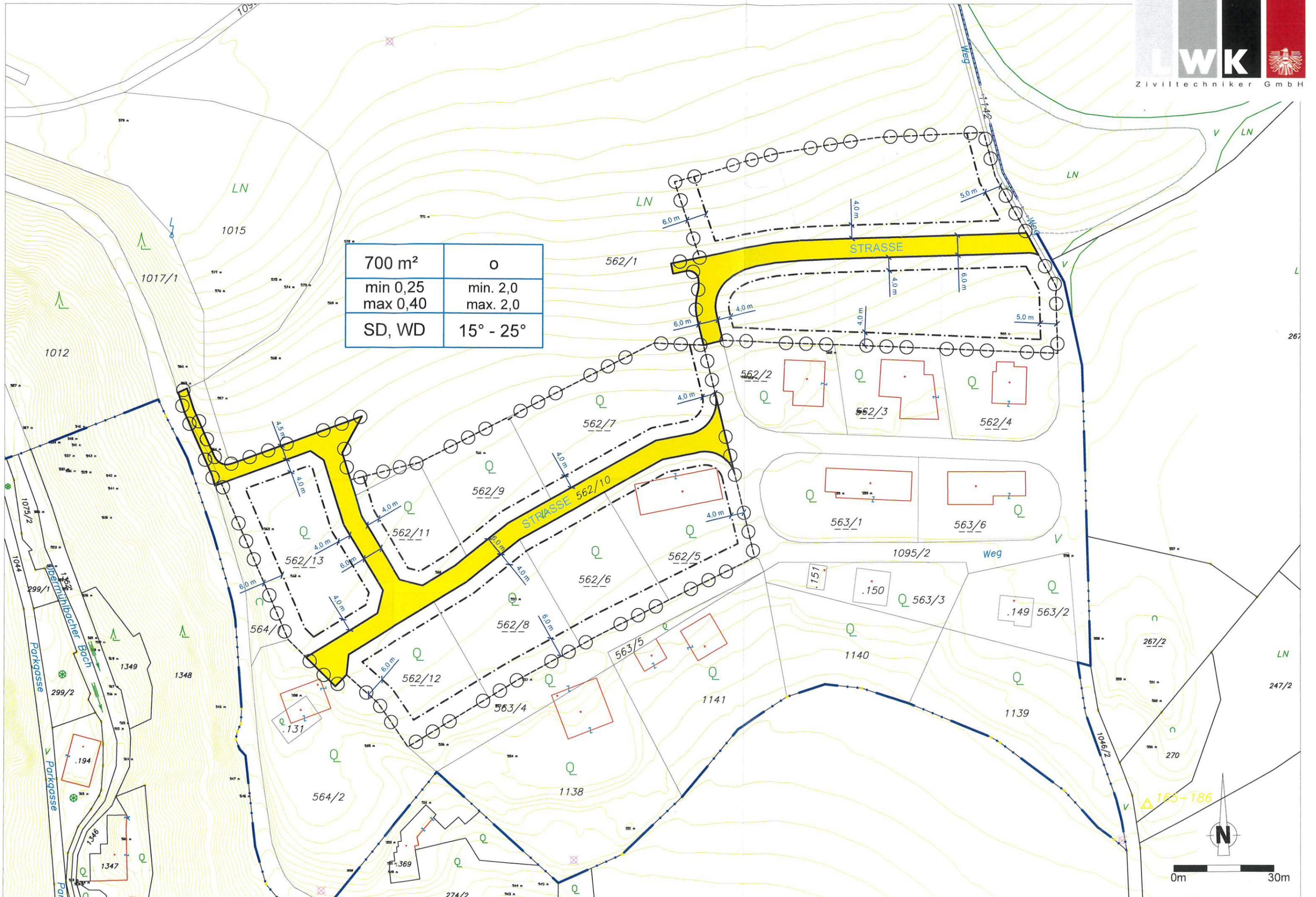


VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH DIPL.-ING S. PACHER B. GRITZNER A. KORNHERR
	Gemeinde FRAUENSTEIN	Plan Nr.: 0534-0314 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet:
Projekt "DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2022"	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 25.01.2022	
Plan RECHTSPLAN	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2022“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das

Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Frauenstein, im direkten Anschluss zur Nachbargemeinde St. Veit an der Glan.

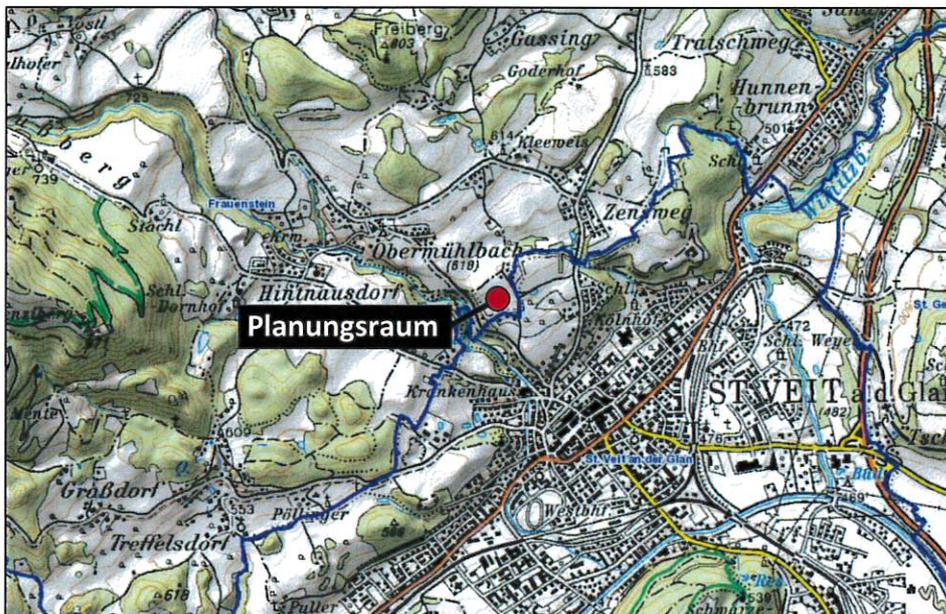


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Die Entfernung zum Zentrum (Hauptplatz) der Stadt St. Veit/Glan beträgt ca. 1,0 km. Die gegenständlichen Parzellen sind Richtung Süden geneigt und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker-Grünlandkomplexe). Im südwestlichen Anschluss zum Planungsraum befindet sich bereits ein Siedlungsansatz; im westlichen Verlauf, im Graben des Mühlbaches, feuchter Laubmischwald (Erlen, Eschen, Weiden, Bergahorn); im nördlichen Bereich die Hofstelle Doppelsbichler. Die sonstigen umgebenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

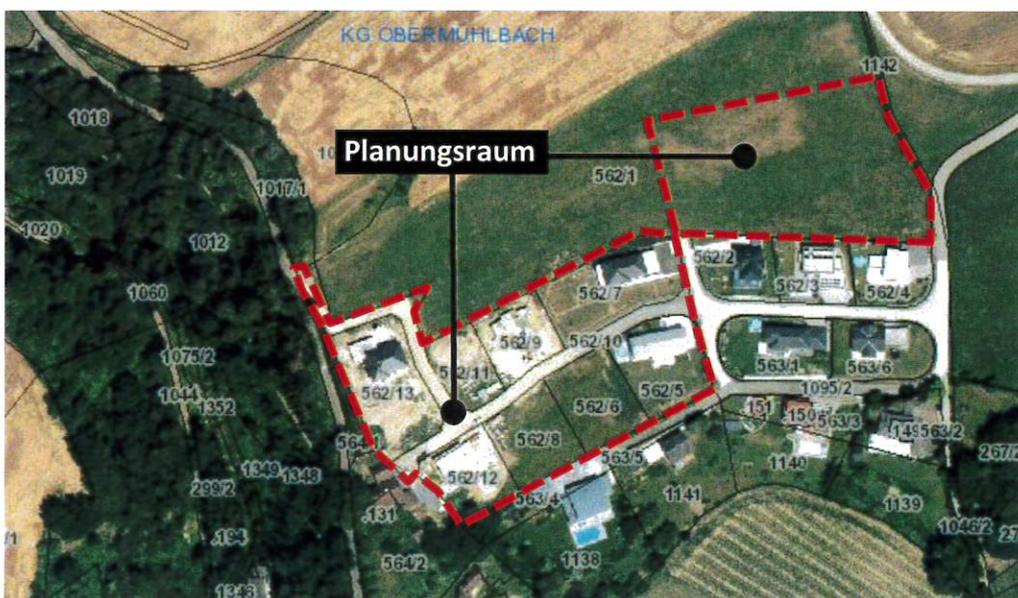


Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsraumes am Luftbild (Quelle: KAGIS)

3.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) von Frauenstein wurde am 16.05.2013 im Gemeinderat beschlossen.

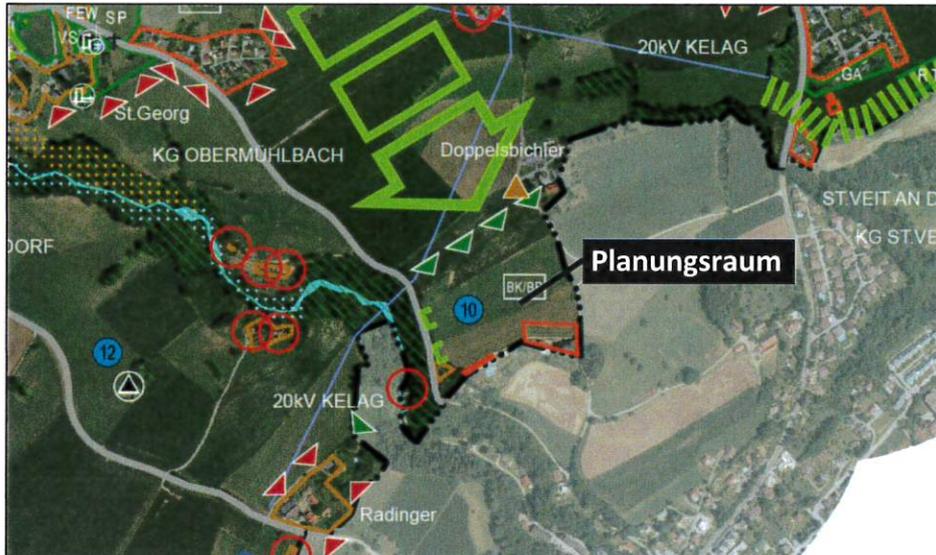


Abbildung 3: Siedlungsleitbild (Auszug aus dem ÖEK 2012, Frauenstein)

Im Siedlungsleitbild wird unter der Ziffer 10 folgendes festgelegt:

- 10 Der Siedlungssplitter am Doppelsbichlerweg wird durch die Gemeindegrenze zwischen St. Veit/Glan und Frauenstein durchgeschnitten. Eine Änderung der Gemeindegrenze ist in Ausarbeitung, wobei der Siedlungssplitter zur Gänze in die Gemeinde Frauenstein kommt. Die Aufschließung allerdings erfolgt immer über die Stadtgemeinde St. Veit/Glan und ist derzeit nur über einen schmalen Feldweg bzw. eine steile schmale Dorfstraße erreichbar. Eine Ausdehnung der Siedlung ist demzufolge nur nach entsprechender Adaptierung der Verkehrsinfrastruktur sinnvoll.

Des Weiteren befindet sich im nördlichen Abschluss eine Siedlungsgrenze, die den Planungsraum abgrenzt. Im westlichen Anschluss zum Laubmischwald des Mühlbaches ist eine Waldrandverbauung zu vermeiden. Im Falle einer Entwicklung ist zudem die Erstellung eines Teilbebauungsplanes vorgesehen.

Legende:

	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Waldrandverbauung vermeiden (je nach Maßgabe der örtlichen Situation)
	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung
	Wohnfunktion
	Gemeindegrenze
	Biotop

Die geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Es besteht also kein Widerspruch.

3.2.2 Flächenwidmungsplan

Der Planungsraum ist derzeit als Grünland gewidmet (Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland).

Im nördlichen Anschluss besteht eine Hofstelle (Doppelsbichler), im südlichen Anschluss besteht ein Siedlungsansatz jüngerer Zeit, der als „Bauland – Wohngebiet“ verzeichnet ist. Die westlich anschließende Bewaldung des Mühlbachgrabens ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet und mit der Ersichtlichmachung „Wald“ versehen. Im südlichen Anschluss besteht eine kleinflächige „Bauland-Dorfgebiet“- Widmung.

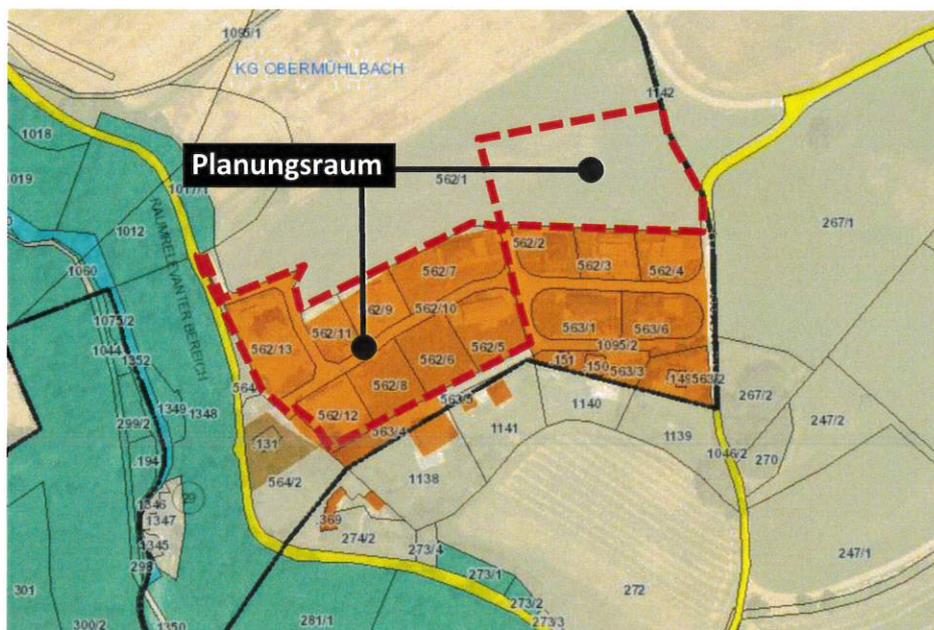


Abbildung 4:
Flächenwidmungs-
information
(Quelle: KAGIS)

Legende:

	Bauland - Dorfgebiet
	Bauland – Wohngebiet
	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
	Wald
	Gemeindegrenze

3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.3.1 Biotopkartierung

Es gibt für die Gemeinde Frauenstein eine Biotopkartierung vom Ingenieurbüro DI Mattuschka aus dem Jahr 2000. Im Gemeindegebiet gab es ca. 730 aufgenommene Biotope. Für den Planungsraum selbst wurden keine Biotope aufgezeichnet, südwestlich davon wurden die Waldflächen des Mühlbaches (dunkelgrün) verzeichnet.

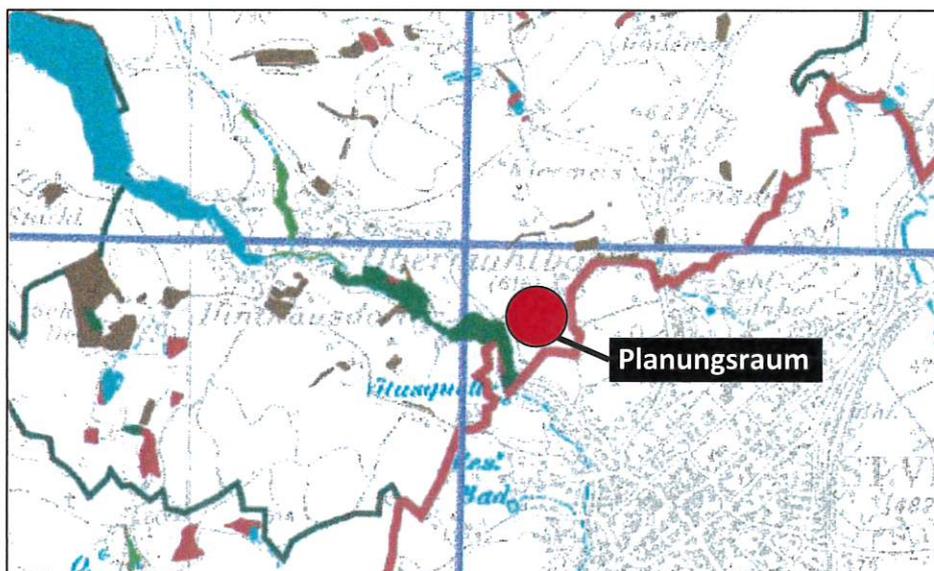


Abbildung 5:
Auszug aus der
Biotopkartierung¹

3.3.2 Wald

Laut Waldentwicklungsplan sind direkt am Areal keine Waldflächen betroffen. Die im Süden anschließende Waldfläche ist mit einer Wohlfahrtsfunktion verzeichnet.

3.3.3 Schutz- und Schongebiete

Schutz- und Schongebiete sind nicht betroffen.

3.3.4 Gefahrenzonen

Das Planungsgebiet liegt derzeit in keiner Gefahrenzone.

3.4 GRUNDSTÜCKSERSCHLISSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Obermühlbacher Straße bzw. über den Doppelsbichlerweg, der im Nahbereich in die L67 Wimitzer Straße einmündet. Die Hauptzufahrt liegt im Gemeindegebiet der Stadt St. Veit/Glan. Laut vorliegender Vereinbarung soll diese in Folge auf 6,0 m Straßenbreite ausgebaut werden.

¹ Quelle: DI Mattuschka

3.5 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist vor Ort durch die Gemeindewasserversorgungsanlage vorhanden.

3.6 ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung ist vor Ort durch die Gemeindekanalisationsanlage vorhanden.

3.7 STROM- UND TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telefonanschluss ist gegeben.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Um eine geordnete und möglichst effiziente Entwicklung zu erlauben, wurde für den gesamten großräumigen Planungsraum, der sich über mehr als 3,0 ha erstreckt, eine Entwicklungsperspektive erarbeitet. Diese stellt eine Richtschnur für die langfristige Entwicklung dar und sieht vor, dass die Bebauung in 6 zeitlich gestaffelte Entwicklungsphasen vonstattengehen soll.

Bereits im Rahmen des ersten Teilbebauungsplanes vom 30.06.2016 wurde eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Areal entwickelt. Die räumliche Abgrenzung des (Detail-)Planungsraums und der gesamten Entwicklungsperspektive ist in der Abbildung 6 ersichtlich.

Um eine geordnete Entwicklung gewährleisten zu können wurde diese jedoch in mehrere Baustufen unterteilt. Da die Grundstücke der Entwicklungsphasen I und II weitestgehend bebaut sind wird nun die Baustufe III in den Planungsraum mitaufgenommen. Die Bebauungsbedingungen selbst bleiben gänzlich gleich. Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße.

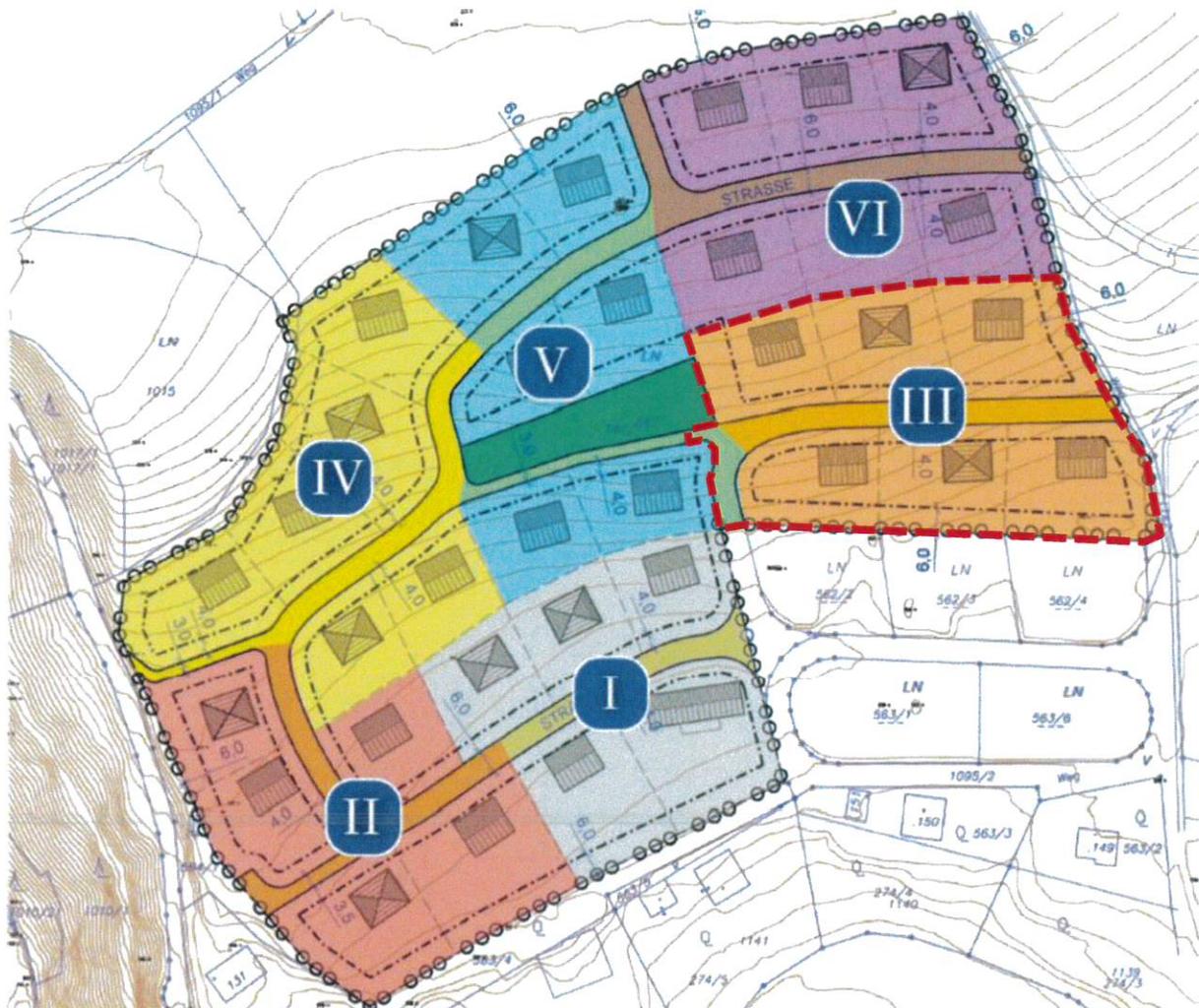


Abbildung 6: Entwicklungsperspektive (eigene Darstellung)

Die innere Erschließung der gesamten Siedlung erfolgt über einen Fahrweg mit einer Straßengrundbreite von 6,0 m, wobei die Anbindung an das öffentliche Gut im Südwesten des Planungsraumes (Entwicklungsphase III) erfolgt. Im Endausbau ist eine Ringerschließung vorgesehen, welche die Voraussetzung für eine beidhüftige Bebauung durch Einfamilienhäuser bildet.

Fußwegverbindungen sorgen für Abkürzungen in Richtung des Zentrums der Nachbargemeinde St. Veit/Glan, aber auch zur Volksschule und Kirche von Obermühlbach.

Im zentralen Bereich der Siedlung liegt ein öffentlicher Raum, der nur fußläufig erreichbar ist und allen Bewohnern aller Altersklassen zum Verweilen in einer verkehrsfreien Umgebung dienen soll. Der „Anger“ soll den Charakter des Wohngebietes aufwerten, mit Bäumen bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden.

Die besondere Lage des Bauplatzes über den Dächern von St. Veit/Glan, südseitig exponiert, verlangt auch besondere Maßnahmen in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild:

- eine harmonische Dachlandschaft,
- Festlegung einer Mindest- und Maximaldichte der Bebauung und
- durchgehend 2-geschoßige Objekte.

Um der „Wildparkerei“ im Planungsraum Einhalt zu gebieten ist die Anzahl der Stellplätze am Baugrund an die Größe des Wohnraumes gekoppelt. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 75-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird nur für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

zu § 4: Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschosßflächen (m}^2\text{)}}{\text{Baugrundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

Die Summe der Bruttogeschosßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschosße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Tiefgeschosße (das sind Geschosße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,5 m über dem Terrain liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschosßflächenzahl heranzuziehen.

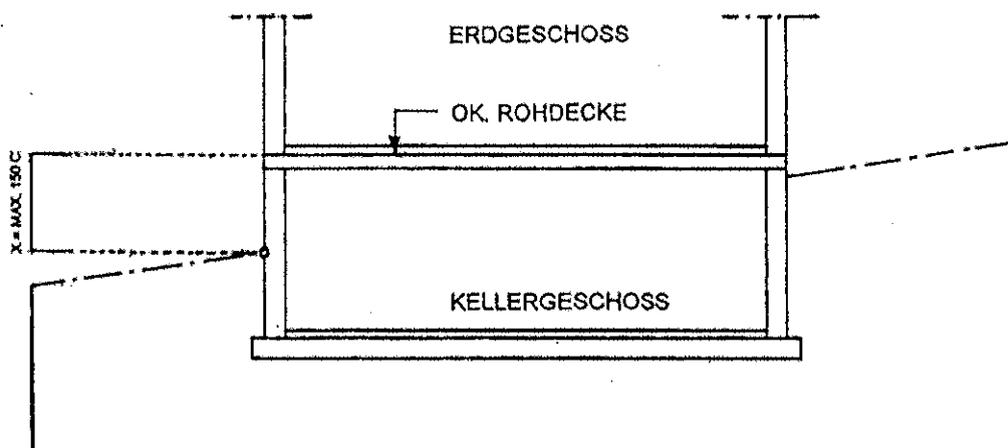
Welche Teile eines Kellergeschosßes oder Dachgeschosßes bei der Ermittlung der Bruttogeschosßflächen zu berücksichtigen sind, ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.

Der Mindestwert der GFZ ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes notwendig, um einen Rahmen für die Maßstäblichkeit der Bauobjekte festzulegen.

zu § 5: Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

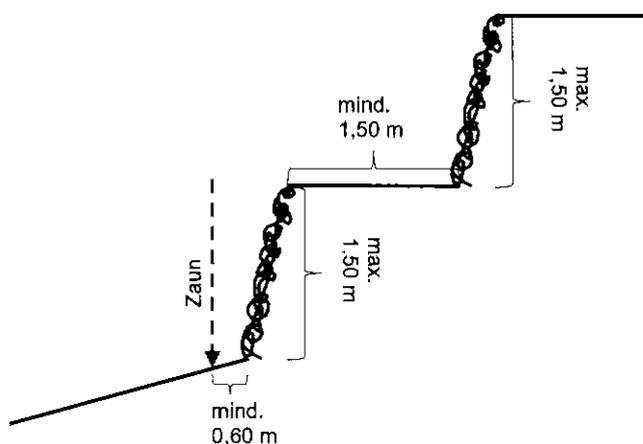
zu § 6: Die Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosße verhindert Maßstabsveränderungen durch fehlgeleitete Höhenentwicklung speziell in Hanglage.

Mit der Geschosßflächenzahl (GFZ) allein ist es nicht möglich, die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Eine bestimmte Baumasse kann bei einer festgesetzten Geschosßflächenzahl ganz unterschiedlich entwickelt und geordnet werden.



ZEICHNERISCHE ANLAGE KELLERGESCHOSS

- zu § 7:** Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten) sowie Müllinseln und dgl.
- zu § 9:** Als Dachform werden das Sattel- und Walmdach festgelegt. Diese Festlegung dient dem Erhalt des Ortsbildes, denn in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich überwiegend Gebäude mit diesen Dachformen.
- zu § 10:** Das Schaffen von Verebnungsflächen im geneigten Gelände soll nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes geschehen. Das Abtreppen ermöglicht das Kaschieren des Mauerwerkes mit Büschen, Bäumen oder Rankpflanzen.



ZEICHNERISCHE ANLAGE ABTREPPUNG STÜTZMAUER

Stand: 21.01.2022

