Marktgemeinde Steinfeld

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnen am Park Neusteinhof“ (Neuverordnung)



Auftraggeberin

Marktgemeinde Steinfeld
Hauptplatz 1
9754 Steinfeld

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 26011
Steinfeld, Klagenfurt am Wörthersee, 03.11.2026

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Steinfeld

vom ……, Zahl ……,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom ……, Zahl ……,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Wohnen am Park Neusteinhof“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 8/1, 8/32, 8/33, 8/35, 8/36, 8/37, 8/38, 8/39, 8/40, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48, 8/49, 8/50 und 8/51, alle in der KG 73109 Gerlamoos, im Ausmaß von ca. 23.755 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2
Flächenwidmungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Steinfeld betreffend die Punkte

2a/2019 Bauland Wohngebiet, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung vom 16.04.2020, Zl. 03-Ro-116-1/1-2020,

5/2019 Bauland Geschäftsgebiet, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung vom 16.04.2020, Zl. 03-Ro-116-1/1-2020,

1/2020 Bauland Wohngebiet, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung vom 24.08.2020, Zl. 03-Ro-116-1/5-2020,

unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Verordnungsbereichen 1 und 4 mit 600 m², im Verordnungsbereich 2 mit 300 m² und im Verordnungsbereich 3 mit 1.000 m² festgelegt.

(2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).

(2) Die maximale GFZ beträgt im
Verordnungsbereich 1 0,6;
Verordnungsbereich 2 0,8;
Verordnungsbereich 3 0,8;
Verordnungsbereich 4 0,4.

(3) Geschoßteile, die mehr als 1,5 m aus dem Bestandsgelände zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung herausragen – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüberliegenden Geschoßes – sind in die GFZ einzubeziehen.

(4) Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer und Müllinseln bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.

(5) Alle Grundflächen von Geschoßen innerhalb der Umfassungswände von Gebäuden (z. B. Loggien) sowie überdachte PKW-Abstellplätze (Carprts) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5
Bebauungsweise

(1) Als zulässige Bebauungsweisen werden im
Verordnungsbereich 1 die offene und halboffene Bauweise;
Verordnungsbereich 2 die offene, halboffene und geschlossene Bauweise;
Verordnungsbereich 3 die offene Bauweise;
Verordnungsbereich 4 die offene Bauweise;
festgelegt.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener oder geschlossener Bauweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

§ 6
Geschoßanzahl

(1) Die zulässigen Höhen werden durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl bestimmt.

(2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im
Verordnungsbereich 1 mit 2 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 2 mit 2 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 3 mit 3 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 4 mit 1 Vollgeschoß;
festgelegt.

(3) Ein Tief- bzw. Kellergeschoß gilt dann als Vollgeschoß, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,5 m aus dem Bestandsgelände zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüberliegenden Geschoßes – herausragt.

§ 7
Baulinien

(1) Es werden Baulinien
- mit Anbauverpflichtung;
- ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschoßige Gebäude
- ohne Anbauverpflichtung für eingeschoßige Gebäude

festgelegt.

(2) Nachstehende bauliche Anlagen dürfen Baulinien überschreiten oder außerhalb dieser errichtet werden:
- bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Mauern, Zäune, Gartenhütte);
- Einhausungen von Mülltonnen;
- technische Infrastrukturanlagen (Trafo, Wärmepumpenanlagen).

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

§ 8
Dachformen

Als Dachform wird das Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach bis zu einer Dachneigung von maximal 24° festgelegt.

§ 9
Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt – ausgehend von der nördlich vorbeiführenden L14b Kleblacher Straße (Grundstück Nr. 897/3, KG 73109 Gerlamoos) – über das gemeindliche Wegenetz (Grundstück Nr. 8/33 bzw. 8/21, beide KG 73109 Gerlamoos).

(2) Die Mindestgrundstücksbreite für Erschließungsstraßen beträgt 6,0 m.

(3) Die Anzahl der PKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund mit 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

(4) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) festgelegt.

§ 10
Baugestaltung

(1) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständerungen bei Flachdachvarianten sind min. 2,0 m (orthografische Messung ab Traufenkante) zurückzuversetzen.

(2) Sämtliche Dächer sollen „überstehend“ ausgebildet werden.

(3) Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

(4) Die Nullfarbe bei der Färbelung geputzter Fassaden oder Fassadenteile hat mit leichten, pastellfarbenen Tönen (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) mit einem Mindesthellbezugswwert von 80 % zu erfolgen.

(5) Fassaden oder Fassadenteile in Holz sind mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz auszubilden.

(6) Gebäudesockel können in Beton ausgeführt werden oder es hat deren Färbelung in Grautönen zu erfolgen.

(7) Änderungen oder Abweichungen von den Bestimmungen zur Baugestaltung und Dachform (§ 8), sind grundsätzlich nur möglich, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder die Gemeinde beratenden Architekten und Raumplaner der Nachweis erbracht wird, dass dadurch kein Widerspruch zum Gesamtkonzept entsteht.

§ 11
Gestaltung von Außenanlagen

(1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind mit heimischen Blütensträuchern und Bäumen zu bepflanzen, sodass ein strukturierendes Grünband das Planungsgebiet umgibt.

(2) Die Einfriedungen (Stützmauern, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.

(3) Zaunsockel dürfen bis zu einer Höhe von maximal 40 cm errichtet werden.

(4) Erforderliche Mauern zur Geländeabstufung sind nur im notwendigen Ausmaß erlaubt und dürfen bis zu einer Höhe von maximal 90 cm errichtet werden.

(5) Zäune zur Abgrenzung von Privatgrundstücken sind nur in Form von Holzlattenzäune mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe von bis 90 cm ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme aus Kunststoff hergestellt sind ausdrücklich nicht erlaubt.

(6) Lineare Sichtschutzpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,3 m erlaubt.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12
In- und Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Steinfeld in Kraft.

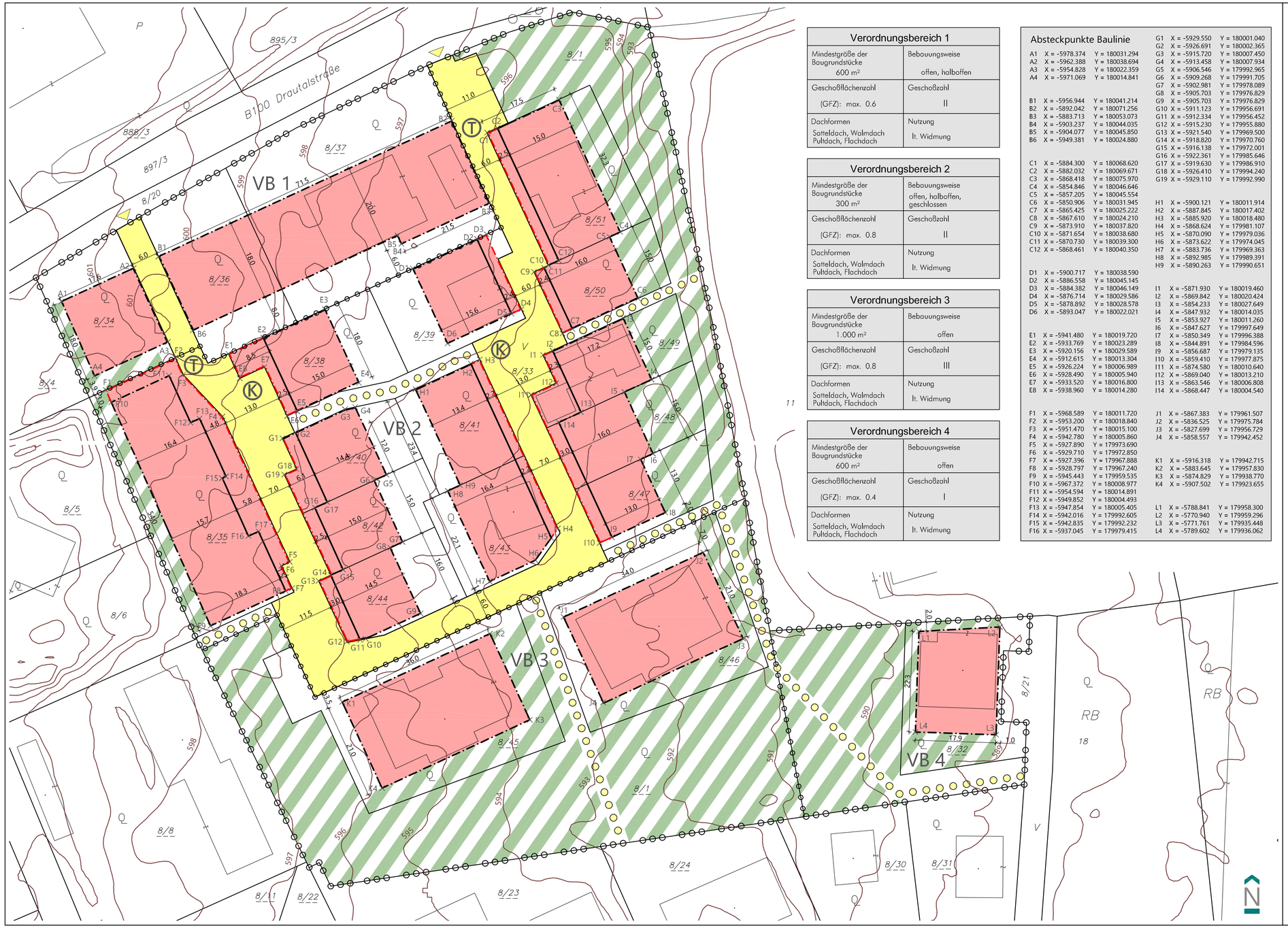
(2) Mit dem Inkrafttreten wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ vom 17.06.2020, Zl. 031-1/4/2020, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung vom 24.08.2020, Zl. 03-Ro-116-1/5-2020, mit Ausnahme der unter § 2 genannten Flächenwidmung, außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister

Ewald Tschabitscher

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



Verordnungsbereich 1

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
600 m²	offen, halboffen
Geschoßflächenzahl	Geschoßzahl
(GFZ): max. 0.6	II
Dachformen	Nutzung
Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	lt. Widmung

Verordnungsbereich 2

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
300 m²	offen, halboffen, geschlossen
Geschoßflächenzahl	Geschoßzahl
(GFZ): max. 0.8	II
Dachformen	Nutzung
Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	lt. Widmung

Verordnungsbereich 3

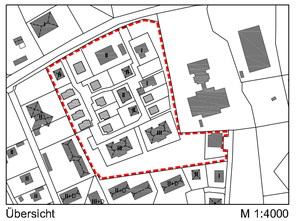
Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
1.000 m²	offen
Geschoßflächenzahl	Geschoßzahl
(GFZ): max. 0.8	III
Dachformen	Nutzung
Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	lt. Widmung

Verordnungsbereich 4

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
600 m²	offen
Geschoßflächenzahl	Geschoßzahl
(GFZ): max. 0.4	I
Dachformen	Nutzung
Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	lt. Widmung

Absteckpunkte Baulinie

A1	X = -5978.374	Y = 180031.294	G1	X = -5929.550	Y = 180001.040
A2	X = -5962.388	Y = 180038.694	G2	X = -5926.691	Y = 180002.365
A3	X = -5954.828	Y = 180022.359	G3	X = -5915.720	Y = 180007.450
A4	X = -5971.069	Y = 180014.841	G4	X = -5913.458	Y = 180007.934
			G5	X = -5906.546	Y = 179992.965
			G6	X = -5909.268	Y = 179991.705
			G7	X = -5902.981	Y = 179978.089
			G8	X = -5905.703	Y = 179976.829
B1	X = -5956.944	Y = 180041.214	G9	X = -5905.703	Y = 179976.829
B2	X = -5892.042	Y = 180071.256	G10	X = -5911.123	Y = 179956.691
B3	X = -5883.713	Y = 180053.073	G11	X = -5912.334	Y = 179956.452
B4	X = -5903.237	Y = 180044.035	G12	X = -5915.230	Y = 179955.880
B5	X = -5904.077	Y = 180045.850	G13	X = -5921.540	Y = 179969.500
B6	X = -5949.381	Y = 180024.880	G14	X = -5918.820	Y = 179970.760
			G15	X = -5916.138	Y = 179972.001
			G16	X = -5922.361	Y = 179985.646
C1	X = -5884.300	Y = 180068.620	G17	X = -5919.630	Y = 179986.910
C2	X = -5882.032	Y = 180069.671	G18	X = -5926.410	Y = 179994.240
C3	X = -5868.418	Y = 180075.970	G19	X = -5929.110	Y = 179992.990
C4	X = -5854.846	Y = 180046.646			
C5	X = -5857.205	Y = 180045.554			
C6	X = -5850.906	Y = 180031.945	H1	X = -5900.121	Y = 180011.914
C7	X = -5865.425	Y = 180025.222	H2	X = -5887.845	Y = 180017.402
C8	X = -5867.610	Y = 180024.210	H3	X = -5885.920	Y = 180018.480
C9	X = -5873.910	Y = 180037.820	H4	X = -5868.624	Y = 179981.107
C10	X = -5871.654	Y = 180038.680	H5	X = -5870.090	Y = 179979.036
C11	X = -5870.730	Y = 180039.300	H6	X = -5873.622	Y = 179974.045
C12	X = -5868.461	Y = 180040.350	H7	X = -5883.736	Y = 179969.363
			H8	X = -5892.985	Y = 179989.391
			H9	X = -5890.263	Y = 179990.651
D1	X = -5900.717	Y = 180038.590			
D2	X = -5886.558	Y = 180045.145			
D3	X = -5884.382	Y = 180046.149	I1	X = -5871.930	Y = 180019.460
D4	X = -5876.714	Y = 180029.586	I2	X = -5869.842	Y = 180020.424
D5	X = -5878.892	Y = 180028.578	I3	X = -5854.233	Y = 180027.649
D6	X = -5893.047	Y = 180022.021	I4	X = -5847.932	Y = 180014.035
			I5	X = -5853.927	Y = 180011.260
			I6	X = -5847.627	Y = 179997.649
E1	X = -5941.480	Y = 180019.720	I7	X = -5850.349	Y = 179996.388
E2	X = -5933.769	Y = 180023.289	I8	X = -5844.891	Y = 179984.596
E3	X = -5920.156	Y = 180029.589	I9	X = -5856.687	Y = 179979.135
E4	X = -5912.615	Y = 180013.304	I10	X = -5859.410	Y = 179977.875
E5	X = -5926.224	Y = 180006.989	I11	X = -5874.580	Y = 180010.640
E6	X = -5928.490	Y = 180005.940	I12	X = -5869.040	Y = 180013.210
E7	X = -5933.520	Y = 180016.800	I13	X = -5863.546	Y = 180006.808
E8	X = -5938.960	Y = 180014.280	I14	X = -5868.447	Y = 180004.540
F1	X = -5968.589	Y = 180011.720	J1	X = -5867.383	Y = 179961.507
F2	X = -5953.200	Y = 180018.840	J2	X = -5836.525	Y = 179975.784
F3	X = -5951.470	Y = 180015.100	J3	X = -5827.699	Y = 179956.729
F4	X = -5942.780	Y = 180005.860	J4	X = -5858.557	Y = 179942.452
F5	X = -5927.890	Y = 179973.690			
F6	X = -5929.710	Y = 179972.850			
F7	X = -5927.396	Y = 179967.888	K1	X = -5916.318	Y = 179942.715
F8	X = -5928.797	Y = 179967.240	K2	X = -5883.645	Y = 179957.830
F9	X = -5945.443	Y = 179959.535	K3	X = -5874.829	Y = 179938.770
F10	X = -5967.372	Y = 180008.977	K4	X = -5907.502	Y = 179923.655
F11	X = -5954.594	Y = 180014.891			
F12	X = -5949.852	Y = 180004.493			
F13	X = -5947.854	Y = 180005.405	L1	X = -5788.841	Y = 179958.300
F14	X = -5942.016	Y = 179992.605	L2	X = -5770.940	Y = 179959.296
F15	X = -5942.835	Y = 179992.232	L3	X = -5771.761	Y = 179935.448
F16	X = -5937.045	Y = 179979.415	L4	X = -5789.602	Y = 179936.062



Übersicht M 1:4000

Bebauung Bestand
(mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)

Sonstige Nebengebäude

Bebauung Planung

Geltungsbereich

Marktgemeinde Steinfeld

Anlage Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof" (Neuverordnung)

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie mit Anbauverpflichtung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschossige Bebauung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für eingeschossige Bebauung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Interne Erschließung
- Durchwegung (genaue Lage im Bauverfahren festlegen)
- Bepflanzungsgebot für Park und Retention

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Höhenschichtlinien (595 m / 597 m)
- Maßkoten in Meter (20,0 / 3,0)
- × P 1 Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)
- Ⓣ Torsituation
- Ⓚ Kommunikation/platzbildung

Betroffene Grundstücke: 8/1, 8/32, 8/33, 8/34, 8/35, 8/36, 8/37, 8/38, 8/39, 8/40, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48, 8/49, 8/50, 8/51 alle KG 73109 Gerlamoos

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 23.755 m² (lt. Grundbuch)

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: bis:	vom: Zahl:
Genehmigungsvermerk	
vom: Zahl:	

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 26011_IV
Datum: 03.11.2026

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595557 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Jahr 2020 wurde die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ vom Gemeinderat beschlossen. Im Vorfeld wurde ein innovatives Baulandmodell unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Das rund 2,3 ha große innerörtliche Areal gilt als Vorzeigeprojekt für die Innenentwicklung im bedarfsorientierten, leistbaren Segment.

Inzwischen ist der Großteil des Planungsgebietes bebaut. Nunmehr sollen die letzten unbebauten Grundstücke im westlichen Abschnitt realisiert werden. Diesbezüglich wurde auf den Flächen des Grundstücks Nr. 8/35, KG 73109 Gerlamoos, von Architektenseite eine geringfügige Änderung des Bauliniengefüges und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Ausnutzung angesucht. Die Maßnahmen dienen zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Ermöglichung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im leistbaren Segment.

Da die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ nach den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 durchgeführt wurde, ist für die gegenständliche Änderung die Neuverordnung auf Grundlage des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021 erforderlich.

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Änderung lediglich die geringfügige Verschiebung von Baulinien und die Anhebung der GFZ im Verordnungsbereich 2 von GFZ 0,6 auf 0,8 betrifft. Die übrigen Festlegungen bleiben unverändert und werden lediglich an die neuen Grundlagen angepasst bzw. dienen zur Klarstellung. Die Planungsintentionen des ursprünglich zugrunde liegenden Gestaltungskonzeptes (Konzept vom Architekturbüro SHARE Architects vom 23.06.2020) bleibt im Wesen davon unberührt.

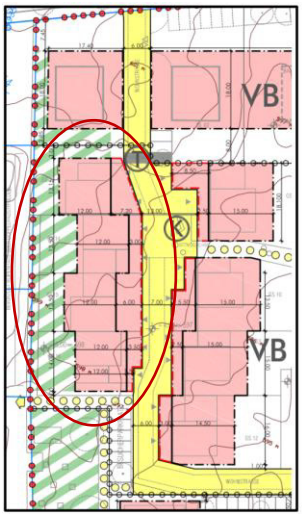
Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geringfügige Verschiebung der Baulinie im westlichen Baufeld (Verordnungsbereich 2) zur Verbesserung der Wohnqualität.
- Maßvolle Anhebung des Maßes der baulichen Ausnutzung im Verordnungsbereich 2 für die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten.
- Anpassung von Baulinien entsprechend der bereits erfolgten Umsetzung (exakte Vermessung und realisierte Bebauung).
- Diverse Änderungen in der Formulierung des Wortlautes der Verordnung nach den Vorgaben der aktuellen Rechtsgrundlage (K-ROG 2021), wobei keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

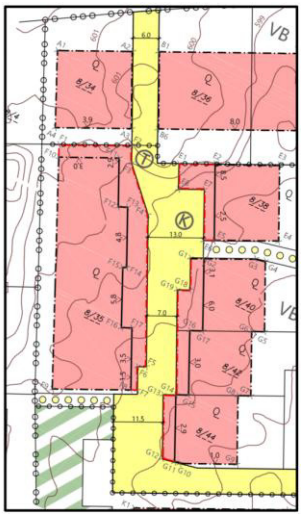
2. Änderungen

Baulinien

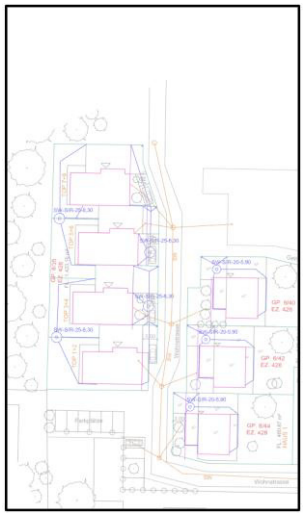
Die Änderung betrifft das westliche mittige Baufeld. Zur besseren Ausnutzung der Bauparzellen wird die hintere westliche Baulinie „begradigt“. Die vordere straßenseitige Baulinie mit Anbauverpflichtung wird insofern abgeändert, dass die zweite Baulinie von Norden ausgehend einen Abstand von 4,8 m statt 3,0 m zur Verkehrsfläche aufweist und die darauffolgende dritte Linie 5,8 m statt 6,0 m. Durch die geringen Änderungen bleibt die städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen unverändert. Der beabsichtigte Versatz in der Gebäudeabfolge bleibt erhalten. Hinsichtlich der Abstände zu den angrenzenden Nachbarn ergeben sich keine Änderungen bzw. sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.



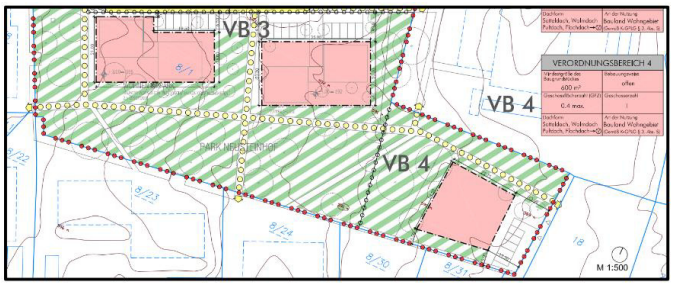
Rechtskräftiger Plan 2020



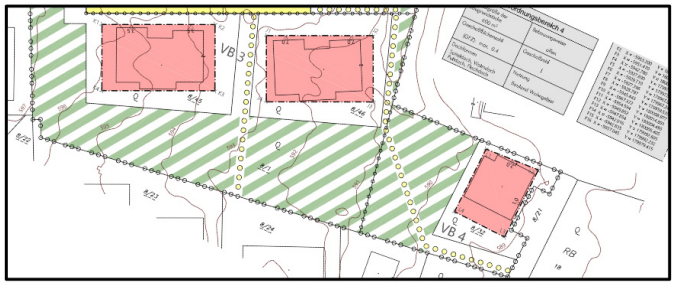
Änderung 2026


Bebauungsvorschlag

Im Weiteren wird das Bauliniengefüge im Verordnungsbereich 3 (Wohnblöcke) und im Verordnungsbereich 4 (Krabbelstube) geändert.



Rechtskräftiger Plan 2020



Änderung 2026

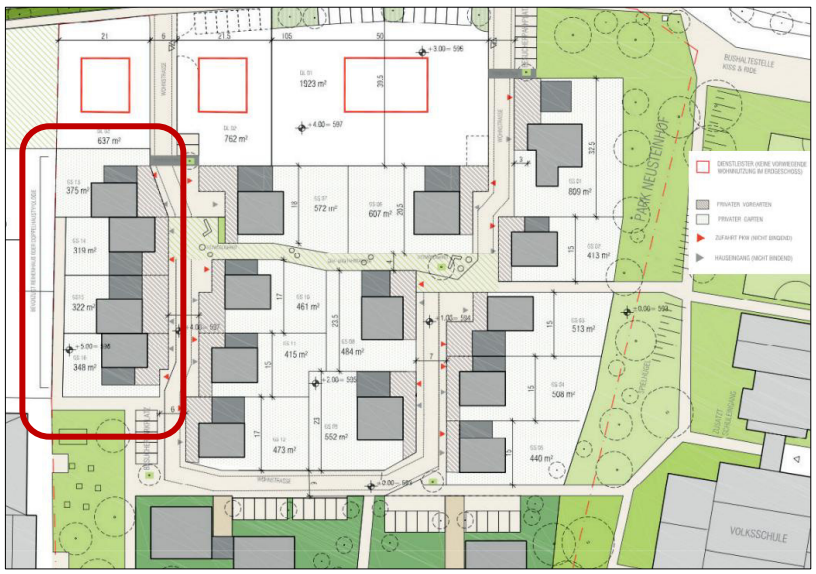
Bezüglich der Wohnblöcke (Bauliniengefüge im Verordnungsbereich 3) war bislang im westlichen Baufeld ein Versatz in der Gebäudeabfolge vorgesehen. Dieser Versatz wurde durch die Situierung der beiden Baukörper (Wohnblöcke) als Ganzes hergestellt. Die Unterscheidung in der Baulinienkonfiguration zwischen dem westlichen und östlichen Baufeld ist nicht mehr erforderlich. Es werden daher zwei gleich konfigurierte Baufelder festgelegt.

Das Bauliniengefüge für das Gebäude der Krabbelstube wird in Richtung nördliche Grundstücksgrenze versetzt. Die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Führung für eine öffentliche Durchwegung zwischen Krabbelstube und angrenzendem Schulstandort erwies sich aufgrund von Sicherheitsaspekten als nicht zielführend. Die Wegeführung wurde nunmehr südlich der Krabbelstube realisiert. Über diesen Weg besteht auch die kürzere Verbindung zu den südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen. Der große Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze daher nicht mehr erforderlich, zumal in der räumlichen Verbindung zwischen Schule und Kinderbetreuung keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Durch die zusätzlichen Änderungen in den Verordnungsbereichen 3 und 4 bleibt die ursprüngliche Planungsintention der Bebauungsplanung gewahrt und wird aus raumordnungsfachlicher Sicht als geringfügig eingestuft.

Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke

Im Verordnungsbereich 2 wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) von bisher 0,6 auf **0,8** angehoben. Das ursprüngliche Gestaltungskonzept sieht eine Doppel- und Reihenhausbebauung vor, die nunmehr im westlichen Teilbereich umgesetzt werden soll. Anstatt der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser ist ein Gruppenwohnbau mit mehreren kleineren Wohneinheiten im leistbaren Segment geplant. Hinzu kommt der kleinere Grundstückszuschnitt im betreffenden Bereich. Dies erfordert eine maßvolle Nachverdichtung, ohne dass hierdurch das Grundkonzept geändert wird.



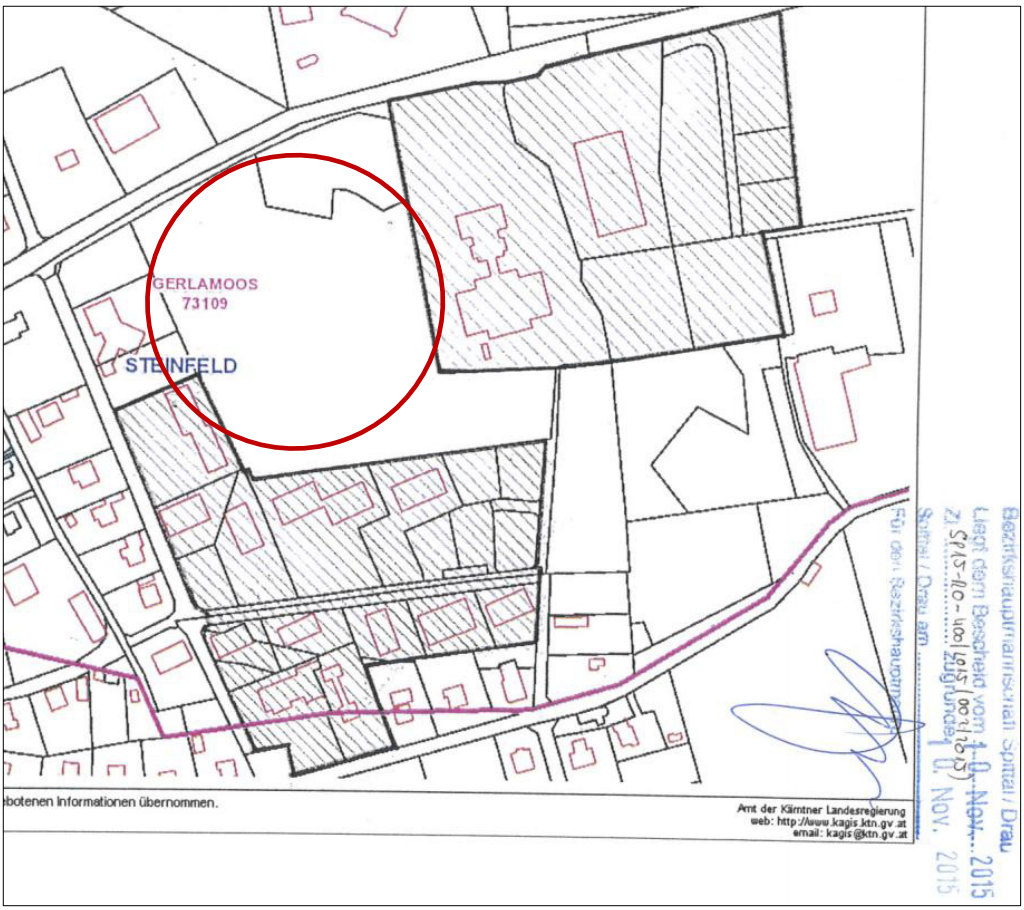
Gestaltungskonzept vom Architekturbüro SHARE Architects vom 23.06.2020

Begründet wird die Erhöhung der GFZ u.a. dadurch, dass durch die aktuelle Marktlage (hohe Baukosten, Trend zu kleineren Wohneinheiten) ein konkreter Bedarf besteht, der an der betreffenden Stelle in geeigneter Weise umgesetzt werden kann. Für die bereits realisierte Bestandsbebauung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die zulässige Bauhöhe und Geschoßanzahl nicht geändert wurden. Die einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken bleiben unverändert.

Im Weiteren ist anzumerken, dass gemäß textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Steinfeld (vom 11.09.2015, Zahl 031-0/15) in der unmittelbaren Umgebung bauliche Dichten von GFZ 1,0 festgelegt sind. Im Sinne eines städtebaulichen Übergangs ist die maßvolle Anhebung im betreffenden Bereich aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar.

§ 3 Abs. 4 textlicher Bebauungsplan
Die zulässige GFZ darf

a) in den in den Anlagen 1 bis 6 dargestellten (markierten schraffierten) Zonen die GFZ 1,0 nicht überschreiten,
b) bei allen sonstigen Gebäuden 0,6 nicht überschreiten,



Ausschnitt Anlage 1 des textlichen Bebauungsplanes

Die maßvolle Nachverdichtung von GFZ 0,6 auf 0,8 entspricht überdies den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Steinfeld (Beschlussfassung 2026). Als verordnetes Ziel für den Siedlungsraum werden „Kompakte Siedlungen mit Einrichtungen der Grundversorgung“ gelistet. Maßnahmen sind u.a. die Lenkung der Siedlungstätigkeit auf den festgelegten Siedlungsschwerpunkt Steinfeld und die Neubautätigkeit vorwiegend in verdichteter kompakter Form bzw. die Nachverdichtung bestehender Baulücken.

Die maßvolle Nachverdichtung im betreffenden Bereich entspricht den zuvor genannten Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung, ist städtebaulich vertretbar, zumal keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung und den bereits realisierten Bestand zu erwarten sind und schafft dringend benötigten Wohnraum im bedarfsgerechten leistbaren Segment. Die Änderungen stehen somit im öffentlichen Interesse.

3. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vom 17.06.2020, Zl. 031-1/4/2020, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung am 24.08.2020, Zl. 03-Ro-116-1/5-2020, ersetzt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Inzwischen sind aus den ursprünglich zwei Grundstücken Nr. 8/1 und 8/2, beide KG 73109 Gerlamoos, zahlreiche Grundstücksteilungen hervorgegangen.

ad § 2 Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan wird **keine Änderung** vorgenommen. Es wird auf die betreffenden Widmungspunkte hingewiesen.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Keine Änderung. Der zweite Absatz wurde sinngemäß umformuliert.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird im Verordnungsbereich 2 von GFZ 0,6 auf 0,8 angehoben. Die Maßnahme dient der Ermöglichung einer Gruppenbauweise von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im leistbaren bedarfsgerechten Segment. Hinsichtlich Höhenentwicklung und sonstigen Bebauungsbedingungen werden keine Änderungen vorgenommen, die im

Widerspruch zum ursprüngliche Gestaltungskonzept stehen (siehe Ausführungen zur Änderung „Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke“ ab Seite 3).

In den Verordnungsbereichen 1, 3 und 4 bleiben die GFZ-Werte unverändert. Es wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit eine tabellarische Darstellung gegliedert nach Verordnungsbereichen gewählt.

Die Methodik der GFZ-Berechnung bleibt ebenso unverändert. Es wurde lediglich in Teilen sinngemäß umformuliert.

ad § 5 Bebauungsweise

Die zulässigen Bebauungsweisen werden tabellarisch gegliedert nach Verordnungsbereichen dargestellt. Die im vorangegangenen Bebauungsplan genannte „besondere“ Bauweise für den Verordnungsbereich 2 wird durch die offene, halboffene und geschlossene Bauweise ersetzt. Hierdurch besteht keine Änderung gegenüber dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept, da die beabsichtigte Anordnung der Wohnobjekte als Gruppe alle Bauweisen (offen, halboffen und geschlossen) umfasst. Eine Ausnahmeregelung bezüglich der Abstandsbestimmungen ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Die planerische Grundintention hinsichtlich der Anordnung der Gebäude wird bereits durch das Bauliniengefüge erwirkt. Der Hinweis auf das Gestaltungskonzept im vorangegangenen Bebauungsplan wird in der vorliegenden Verordnung nicht mehr aufgenommen, da es dem Bestimmtheitsgebot einer Verordnung nicht gerecht wird.

ad § 6 Geschoßanzahl

Keine Änderung, lediglich tabellarische Darstellung nach Verordnungsbereichen.

ad § 7 Baulinien

Bei Baulinien mit Anbauverpflichtung wurde im vorangegangenen Bebauungsplan auf einen „verpflichtenden partiellen Anbau“ hingewiesen. Nunmehr wird auf die Formulierung wegen der Eindeutigkeit der Anbauverpflichtung verzichtet.

Die Überschreitungsmöglichkeiten von Baulinien werden tabellarisch dargestellt, ohne dass inhaltliche Änderungen vorgenommen wurden.

ad § 8 Dachformen

Keine Änderung. Die Dachformen wurden als eigenen Paragrafen aufgenommen (zuvor Baugestaltung).

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Keine Änderung.

ad § 10 Baugestaltung

Keine Änderung.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Keine Änderung. Auf das Zeichen „-> V“ (Verweis auf den Wortlaut der Verordnung) wurde wegen Eindeutigkeit („auf den mit Bepflanzungsgebot belegten Flächen“ …) verzichtet.

Hinsichtlich der Gestaltung der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche und der Vorgärten ist generell nach der in der Gemeinde aufliegenden „Guideline“ vorzugehen.

ad § 12 In- und Außerkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt. Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ vom 17.06.2020 tritt betreffend der Bebauungsbedinungen (Bebauungsplan) außer Kraft, nicht jedoch hinsichtlich der Festlegungen im Flächenwidmung (siehe § 2 dieser Verordnung).

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Marktgemeinde Steinfeld
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-03T11:05:33Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1486930654
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.steinfeld.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	