



Marktgemeinde Weissenstein

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Villach-Land

Teilbebauungsplan „Müllnerfeld – Neuverordnung 2023“

VERORDNUNG

Anlage: Zeichnerische Darstellung der festgelegten
Bebauungsbedingungen

ERLÄUTERUNGEN

Auftraggeberin

Marktgemeinde Weissenstein
Dorfplatz 10
9721 Weissenstein

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weißenstein

vom 04. April 2024, Zl. 031-3/01/2023

mit der der Teilbebauungsplan Müllnerfeld, Verordnung des Gemeinderates vom 31.07.1997, Zl.: 610-2/97, zuletzt geändert mit Verordnung des Gemeinderates vom 04.07.2003, Zl.: 031-3/3/97/03, neu verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. 59/2021, §§ 48, 50 und 51 wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .77 tlw., .93, 692/10, 692/11, 692/12, 692/13, 692/14, 692/15, 692/16, 692/17, 692/18, 692/19, 692/20, 692/21, 692/22, 692/23, 692/24, 692/25, 692/26, 692/27, 692/28, 692/29, 692/30, 692/31 tlw., 692/32, 692/33, 692/34, 692/35, 692/36, 692/37, 692/38, 692/39, 692/40, 692/41, 692/42, 692/43, 692/44, 692/45 tlw., 692/47, 692/48, 692/49, 692/50, 692/51, 692/52, 692/53, 692/54, 692/55, 692/56, 692/57, 692/58, 692/59, 692/60, 692/61, 692/62, 692/63, 692/64, 692/65, 692/66, 692/67, 692/68, 692/69, 692/70, 692/71, 692/72, 692/74, 692/75, 692/76, alle KG Kellerberg, mit einer Gesamtfläche von ca. 66.837 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind. Die als „Grünland“ festgelegten Grundstücksteile können angerechnet werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und wenn dadurch das durchschnittliche Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht überschritten wird.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 3-4), wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

- (3) Im Verordnungsbereich 1 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bebauungsweise mit 500 m² und bei halboffener Bebauungsweise mit 400 m² festgelegt.
- (4) Im Verordnungsbereich 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000 m² festgelegt.
- (5) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 2 Abs. 1-4 ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel, überdachter Radabstellplatz udgl.).

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogesamtgeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 zu erfolgen. Demnach sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mindestens vier Umfassungsflächen umschlossen sind, in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und die Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Gestaltung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
- (6) Im Verordnungsbereich 1 wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl bei offener Bebauungsweise mit 0,5 und bei halboffener Bebauungsweise mit 0,6 festgelegt.
- (7) Im Verordnungsbereich 2 wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgelegt.
- (8) Bei bereits bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung überschritten ist, sind Umbauten nur dann zulässig, wenn sie den Interessen des Ortsbildes nicht entgegenstehen und max. 20% der Geschoßflächenzahl des Bestandsgebäudes nicht überschreiten.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsbereich 1 werden als zulässige Bebauungsweisen die offene und die halboffene Bebauungsweise gemäß §§ 48 Abs. 6 Z 2-3 K-ROG 2021 festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 wird als zulässige Bebauungsweise die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.
- (3) Eine zusammenhängende Bebauung mit untergeordneten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume löst keine halboffene Bebauungsweise aus.

§ 5 Geschoßanzahl

- (1) Die maximal erlaubte Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen erlaubt.
- (3) Im Verordnungsbereich 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß erlaubt.
- (4) Das Niveau der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf das verglichene Niveau der vorbeiführenden Erschließungsstraße um max. 0,60 m überschreiten.
- (5) Das Vollgeschoß wird mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,00 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert. Ab einer Geschoßhöhe von mehr als 3,00 m gilt ein Geschoß als zwei Vollgeschoße.
- (6) Ein Dachgeschoß ist bis zu einer Kniestockhöhe (Oberkante Pfette, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante) von 1,50 m als ein solches anzusehen. Ab einer Kniestockhöhe von mehr als 1,50 m ist bei der Bemessung der Geschoßanzahl auch das Dachgeschoß als Vollgeschoß anzusehen.
- (7) Ein Kellergeschoß ist dann als Vollgeschoß zu werten, wenn mehr als die Hälfte (bei Hanglagen talseitig gesehen) über das Urgelände reicht.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.
- (2) Lage und Verlauf der Erschließungsstraßen werden in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- a) Einfamilienwohnhäuser: Je Wohneinheit ist pro angefangene 50 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz am Baugrundstück anzuordnen.
- b) Zwei- und Mehrfamilienhäuser: Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze und für jeweils 4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz am Baugrundstück anzuordnen.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. dürfen die Baulinie in einem Höchstmaß von 1,30 m überragen.
- (5) Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen wie Garagen, Carports, Stützmauern, Gartenhäuser, Spielgeräte, Müllhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden. Hin zur Straßengrundgrenze ist dabei ein Abstand von mindestens 1,00 m, gemessen von der äußeren Gebäudeflucht bzw. vom äußeren Gebäudeteil, einzuhalten.
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.
- (7) Nebengebäude dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von 13,00 m in Abstandsflächen bis zu 1,00 m an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige Bestandsbauten auf Nachbargrundstücken in einem Abstand kleiner als 3,00 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (8) Einfriedungen gemäß § 10 dieser Verordnung dürfen bis unmittelbar an die Nachbargrundstücksgrenze bzw. an die Straßengrundstücksgrenze errichtet werden. Im Bereich von Ausfahrten, Kreuzungen und dergleichen ist das freie Sichtfeld gemäß RVS einzuhalten und in Form einer maßstäblichen Planskizze nachzuweisen.
- (9) Im Bereich der Grundstückszufahrten (Hauptzufahrt) ist ein Mindestabstand von Einfahrtstoren oder ähnlichen Abgrenzungen (Schranken udgl.) zur Straßengrundgrenze von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- (10) An Grundstücksgrenzen ohne Baulinien gelten – sofern in dieser Verordnung nicht anders geregelt – die Abstandsbestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV 1985 idgF.).
- (11) Bei Bauführungen im Nahbereich der nördlichen Geländekante ist eine fachlich fundierte geologische Stellungnahme beizubringen.
- (12) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.

§ 8 Dachformen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach festgelegt.
- (2) Der zulässige Dachneigungswinkel wird mit 21°-45° festgelegt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (3) Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind von den Bestimmungen des § 8, Abs. (1) und (2) ausgenommen.
- (4) Bei halboffener Bauweise sind für die beiden aneinandergrenzenden Gebäude dieselben Dachneigungen festzulegen.
- (5) Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (6) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoßräumen dürfen in einer Länge von max. 50 % der Traufenlänge errichtet werden. Die Traufenkante darf dabei nicht unterbrochen werden.

§ 9 Grüngestaltung

- (1) Bei der Begrünung der privaten Freiflächen sind heimische Laub- und Obstgehölze sowie heimische Kleingehölze zu verwenden.
- (2) Straßenseitig sind wandartig geschnittene Heckenpflanzungen nicht zulässig.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen dürfen entlang der Verkehrsflächen nicht zur Ausführung gebracht werden und im übrigen Bereich eine Sichthöhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- (2) Aufbauelemente sind aus Holz, Maschendraht, Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (3) Sämtliche bauliche Einfriedungen müssen eine Transparenz von zumindest 30 % der Zaunfläche aufweisen.

§ 11 Art der Nutzung

- (1) In den als Bauland gewidmeten Bereichen des Planungsgebietes sind Nutzungen gemäß § 18 K-ROG 2021 (Bauland Wohngebiet) zulässig.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Weißenstein in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan Müllnerfeld, Verordnung des Gemeinderates vom 31.07.1997, Zl.: 610-2/97, zuletzt geändert mit Verordnung des Gemeinderates vom 04.07.2003, GZ: 031-3/3/97/03, sowie der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Weißenstein vom 14.09.2021, Zl.: 031-3/01/2021 außer Kraft.

Weißenstein, am _____

Der Bürgermeister

Harald Haberle

Erläuterungen zur Verordnung

1. Begründung der Neuverordnung

Der derzeit rechtskräftige Teilbebauungsplan Müllnerfeld stammt aus dem Jahr 1997. Seitdem hat sich die Qualität der Plangrundlagen (DKM, Luftbild) wesentlich verbessert. Mit Inkrafttreten des neuen Kärntner Raumordnungsgesetzes am 01.01.2022 haben sich auch die rechtlichen Vorgaben für Teilbebauungspläne geändert. Gemäß den Übergangsbestimmungen dieses Gesetzes (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021) sind die Gemeinden verpflichtet, ihre örtlichen Raumpläne innerhalb von fünf Jahren an die neuen gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Die Marktgemeinde Weißenstein beabsichtigt daher, den Teilbebauungsplan Müllnerfeld zu überarbeiten und neu zu verordnen.

Seit Verordnung des Teilbebauungsplanes Müllnerfeld im Jahr 1997 wurde der Großteil des ca. 6,7 ha großen Planungsgebietes bereits widmungsgemäß bebaut. Im Rahmen der gegenständlichen Neuverordnung sind daher keine weitreichenden Änderungen der Bebauungsbedingungen vorgesehen, sondern lediglich geringfügige Korrekturen in Anpassung an die verbesserten Datengrundlagen sowie die Harmonisierung und Vereinheitlichung von Bebauungsbestimmungen, etwa beim Verlauf der Baulinien.

Weiters sollen die teils komplexen Bestimmungen der ursprünglichen Verordnung, welche die Anwendung in der Praxis erschwert haben, vereinfacht werden. Anstelle von spezifischen Bebauungsbestimmungen für jedes einzelne Baufeld werden zwei Verordnungsbereiche mit homogenen Bebauungsbestimmungen abgegrenzt. VB 1 erstreckt sich über die Einfamilienhausgebiete im Planungsgebiet, VB 2 umfasst die Geschoßwohnbauten im südlichen Bereich. Darüber hinaus werden in der vorliegenden Neuverordnung auch die Bebauungsbedingungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weißenstein, Verordnung vom 14.12.2021, Zl. 031-3/01/2021, berücksichtigt.



Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

2. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandsaufnahme

Das sogenannte „Müllnerfeld“ befindet sich in der Ortschaft Stadelbach, zwischen der B 100 Drautal Straße im Süden und der bewaldeten Geländekante zur Drau hin im Norden. Auf dieser Drauterrasse entstand in den letzten 25 Jahren ein kompakt strukturiertes Wohngebiet, welches überwiegend aus Einfamilienhausbebauung besteht. Lediglich am Südrand des Planungsgebietes sind zwei Geschößwohnbauten vorzufinden. Auf den geschütteten Flächen nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt – ausgehend von der B 100 – über eine ringförmig angelegte Gemeindestraße.

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes befindet sich die Volksschule Stadelbach. Weitere zentralörtliche Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften Puch, Weißenstein und Neu-Feffernitz. Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Stadelbach/Drau“, welche von der Linie 5171 (Feistritz/Drau – Villach Hbf) im Stundentakt bedient wird. Weiters befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Puch bei Villach in radfahrtauglicher Distanz.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

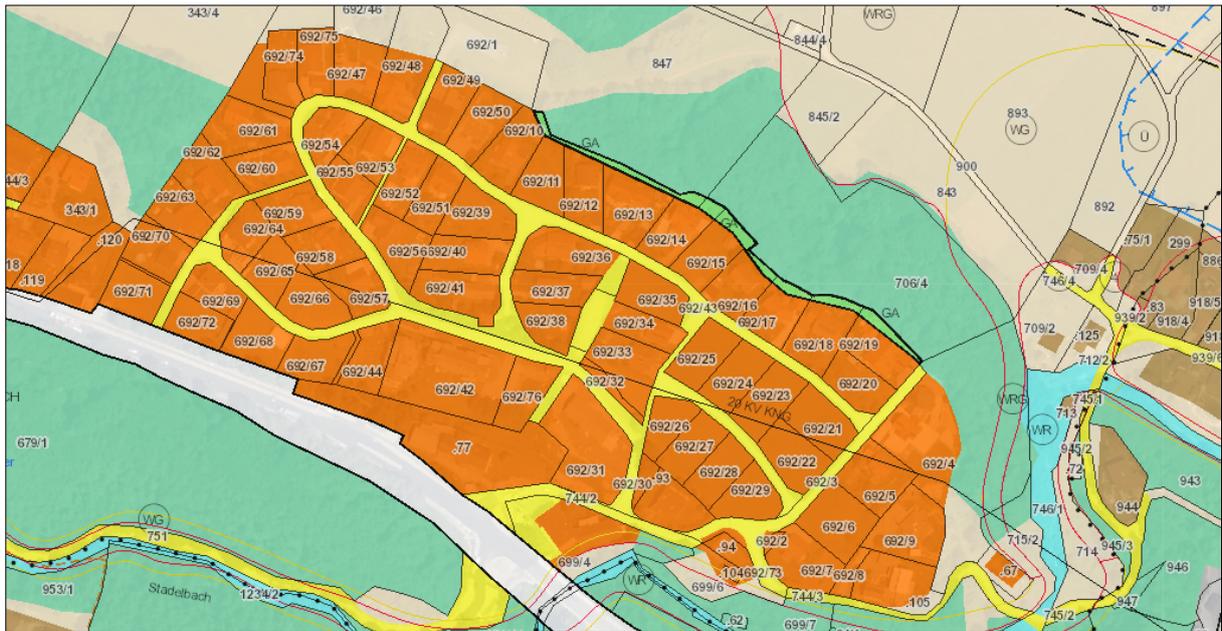
Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Weißenstein wird Stadelbach als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit u.a. für Wohnfunktion erfasst. Das Planungsgebiet dieser Verordnung befindet sich vollständig innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen naturräumlich bedingt lediglich in nordwestliche Richtung.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Weißenstein (Quelle: KAGIS)

4. Flächenwidmungsplan

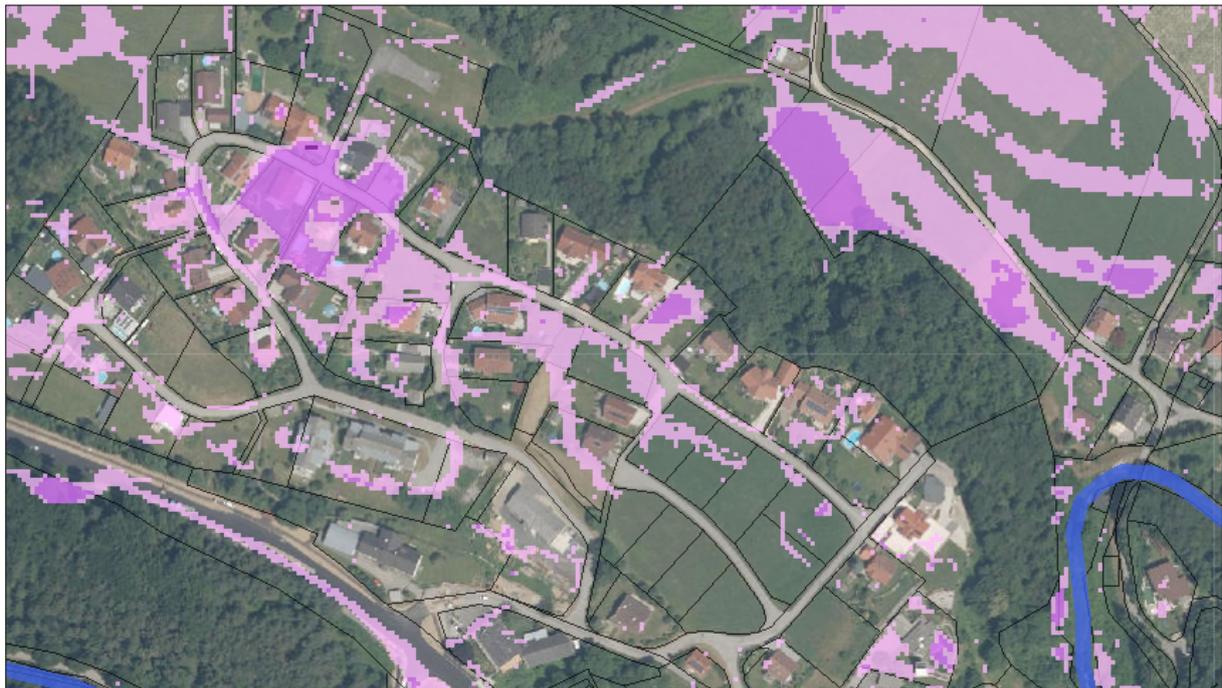
Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein sind sämtliche Baugrundstücke im Planungsgebiet als Bauland Wohngebiet gewidmet. Im Nahbereich der nördlichen Geländekante besteht zum Teil die Widmung Grünland Garten. Die Erschließungsstraßen sind als Allgemeine Verkehrsflächen erfasst. Der als Verkehrsfläche gewidmete linsenförmige Anger im zentralen Planungsgebiet soll in einem parallel laufenden Verfahren die Widmung Grünland Garten erhalten. Die Flächen dieses Angers wurden den benachbarten privaten Grundeigentümern übertragen, da der an dieser Stelle geplante Spielplatz auf einer größeren Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes angelegt wurde. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der WLV und BWV.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein (Quelle: KAGIS)

Hinweiskarte Oberflächenabfluss

In den zentralen Bereichen des westlichen Planungsgebietes herrscht laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss ein hohe Gefährdungsgrad vor, sodass besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwasser zu achten ist.



Ausschnitt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich der Verordnung

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wurde gegenüber dem ursprünglichen Teilbebauungsplan geringfügig verkleinert. Konkret wurden die geschütteten Flächen im äußersten Nordwesten des Gebietes (GP 692/1, GP 692/46 und GP 692/45 tlw.) aus dem Geltungsbereich der Verordnung entfernt. Diese Flächen können aufgrund der Instabilität des Untergrundes nicht als Bauland gewidmet werden, weshalb die Vorschreibung von Bebauungsbestimmungen für diesen Bereich obsolet ist.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde ursprünglich für jedes Baufeld einzeln vorgegeben. Durch die Festlegung von zwei Verordnungsbereichen wurden diese Bestimmungen harmonisiert. Zur Ermöglichung flächensparender Bauformen wurden die Mindestgrößen von Baugrundstücken etwas herabgesetzt. Die Definition eines Baugrundstückes entspricht jener des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weißenstein.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

In Verbindung mit den geringeren Grundstücksgrößen wurde die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke etwas angehoben. Bei den vorgeschriebenen GFZ-Maximalwerten (0,5-0,6 im VB 1 bzw. 0,8 im VB 2) handelt es sich um übliche Obergrenzen für Einfamilienhausbebauung bzw. Geschoßwohnbebauung im ländlichen Raum. Die Bestimmungen zur Berechnung der GFZ wurden aus dem Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Weißenstein übernommen.

§ 4 Bebauungsweise

Auch die Bestimmungen zu den erlaubten Bebauungsweisen wurden nicht mehr auf das einzelne Baufeld bezogen, sondern für den jeweiligen Verordnungsbereich einheitlich festgelegt. Im gesamten VB 1 sind nunmehr die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig, sodass hier Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Im VB 2 ist wie bisher lediglich die offene Bebauungsweise erlaubt. Die Definition der jeweiligen Bebauungsweise ist den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (§ 48 Abs. 6 Z 2-3 K-ROG 2021) zu entnehmen.

§ 5 Geschoßanzahl

Die maximal zulässige Geschoßanzahl orientiert sich an den Bestimmungen der ursprünglichen Verordnung und wird ebenfalls vereinheitlicht. Im gesamten VB 1 sind nunmehr zwei Vollgeschoße zulässig. Im VB 2, in welchem sich die Geschoßwohnbauten befinden, ist zusätzlich ein Dachgeschoß erlaubt. Die Definitionen von Dach- und Kellergeschoßen wurden aus dem Textlichen Bebauungsplan übernommen.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz. Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen wurden gegenüber der ursprünglichen Verordnung nicht wesentlich geändert. Die vorgeschriebenen Mindeststellplätze je Wohneinheit entsprechen den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes.

§ 7 Baulinien

Im Gegensatz zum ursprünglichen Teilbebauungsplan wurden lediglich Baulinien für Hauptgebäude festgelegt. Nebengebäude wie Garagen, Carports oder Gartenhütten sind zukünftig auch außerhalb der Baulinien zulässig, wobei hin zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke mit untergeordneten Bauführungen, was aus ortsplanerischer Sicht vertretbar erscheint, da die Bauflucht vom Straßenraum aus maßgeblich durch die deutlich höheren Hauptgebäude geprägt wird. Die maximale Länge von Nebengebäuden an der

Grundstücksgrenze wird gemäß den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weißenstein beschränkt.

Die Baulinie für Hauptgebäude wird im Sinne der Gleichbehandlung der einzelnen Eigentümer einheitlich mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Eine Ausnahme bildet die nördlichste Gebäudereihe des Planungsgebietes, welche gemäß den Intentionen des ursprünglichen Teilbebauungsplanes um ca. 6-20 m zurückversetzt errichtet wurde. Diese zurückversetzte Bauflucht sollte zum Erhalt des Straßenbildes auch zukünftig beibehalten werden, weshalb die Baulinie in diesem Bereich mit einem Abstand von 6,00 m zur Grundstücksgrenze festgelegt wurde.

Darüber hinaus wurden beim Verlauf der Baulinien kleinräumige Anpassungen an die Bestandsbebauung bzw. an den aktuellen Kataster vorgenommen. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken wurden nunmehr keine Baulinien mehr festgelegt, da diese Bereiche für das Ortsbild kaum Relevanz aufweisen und hier ohnehin die Abstandsvorschriften gemäß §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften zur Anwendung gelangen.

§ 8 Dachformen

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird wie bisher ausschließlich das Satteldach festgelegt. Dadurch soll in Verbindung mit den Vorgaben zur Dachneigung und Dachfarbe die Harmonie der Dachlandschaft erhalten bleiben. Weiters werden Vorgaben für Sonnenenergieanlagen sowie Dachgauben neu in den Teilbebauungsplan aufgenommen.

§ 9 Grüngestaltung

Die Bestimmungen zur Grüngestaltung entsprechen jenen der ursprünglichen Verordnung. Zielsetzung ist eine maßgebliche Durchgrünung des Planungsgebietes mit einheimischen Gehölzen.

§ 10 Einfriedungen

Die Vorgaben zur Materialität und Höhe von Einfriedungen entsprechen weitgehend den bisherigen Bestimmungen und sollen auch weiterhin ein dörfliches Straßenbild im Planungsgebiet gewährleisten.

§ 11 Art der Nutzung

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet orientieren sich an den gesetzlichen Bestimmungen für Bauland Wohngebiet gemäß § 18 K-ROG 2021.

§ 12 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan tritt gemäß § 51 K-ROG 2021 in Verbindung mit § 15 K-AGO mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Weißenstein inkraft. Gleichzeitig wird der Textliche Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser Verordnung außer Kraft gesetzt. Dessen wesentliche Bestimmungen wurden aber in gegenständlichen Teilbebauungsplan übernommen.