



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M ■ +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



MARKTGEMEINDE FEISTRITZ OB BLEIBURG
TRŽNA OBČINA BISTRICA NAD PLIBERKOM

Teilbebauungsplan

„Jernej-Gründe – St. Michael“

/ Neufassung 2023

Kundmachungsexemplar

St. Michael | Šmihel, 08.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	3
1. Abschnitt - Allgemeines	3
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	4
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
II. ERLÄUTERUNGEN	10
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	10
Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	15
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	17
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	17

I. Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

vom __.__.__,

Zahl: _____

mit der der Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe - St. Michael“ durch den Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe - St. Michael“ / Neufassung 2023 ersetzt wird.

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

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Jernej-Gründe - St. Michael“ vom 28.06.2010, Zahl: 031/4/3-11-2010, wird wie folgt neu gefasst [Neufassung]:

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9, 387/10, 387/11 und 389/1 der Katastralgemeinde St. Michael mit einer Gesamtfläche von ca. 15.415m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 800 m² zu betragen.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).
- (3) Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 01 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgelegt.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten). Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht einbezogen.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50m, gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußboden, aus

dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände hervorragt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt.

- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 4 - Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat im Planungsraum grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen (gilt für Hauptgebäude).
- (2) Eine halboffene Bebauungsweise für Objekte nach § 7 Abs. (4) ist jedoch zulässig (gilt für Nebengebäude), wenn die gegenseitige Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.

§ 5 - Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.
- (3) Die Oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem verglichen natürlichen Gelände liegen.
- (4) Eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß ist nur in geringem technischem Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (5) Die Frishöhe wird auf max. 9,0m beschränkt, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

§ 6 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7,0m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 7 – Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt. Untergeordnete Anbauten oder freistehende Kleinobjekte bis 25m² Grundfläche, die eine Firsthöhe von 3,0m nicht überschreiten, dürfen mit ihrer äußersten Dachbegrenzung bis auf 1,5m an die straßenseitige Grundgrenze herangerückt werden.
- (3) Der Abstand der Baulinie (u.a. für Wohngebäude) zum Nachbargrundstück beträgt mind. 3,0m bzw. für traufenständige Gebäude (=Traufenseite der Grundstücksgrenze zugewandt) mind. die halbe Verschneidungshöhe; für giebelständige Gebäude (=Giebelseite der Grundstücksgrenze zugewandt) die halbe Firsthöhe.
- (4) Untergeordnete Gebäude, Nebengebäude, und bauliche Anlagen (z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.) mit einer Baukörperlänge vom maximal 11,0m und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,2m, welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5m. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 11,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.

Solche Gebäude und baulichen Anlagen dürfen mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) weitgehend ident sind.

- (5) In der ausgewiesenen Gartenzone der Grundstücke 1, 3 und 5 dürfen untergeordnete Gebäude, Kleinbauwerke, Nebengebäude, Pavillons, Garten- bzw. Gewächshäuser, Gerätehütten und dgl. mit einer Baukörperlänge vom maximal 8,0m (inkl. Dachvorsprung) und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,2m, (gemessen vom angrenzenden natürlichen Gelände) welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5m (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze ist nicht zulässig).
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports).
- (7) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.
- (8) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum öffentlichen Weg verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle)
- (9) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (10) Die übrigen Baulinien von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind entsprechend den Kärntner Bauvorschriften festzulegen.

§ 8 - Grünanlagen

- (1) Baugrundstücke können eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,5m betragen. Hecken dürfen nicht höher als 2,0m über dem verglichenen natürlichen Gelände ausgeführt werden. Für Hecken sind bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden.

- (2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30% des Baugrundstücks festzulegen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

§ 9 - Firstrichtung

- (1) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.

§ 10 - Dachform / Dachneigung / Fassadengestaltung

- (1) Als Dachform sind Sattel-, Teilwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 40° zugelassen.
- (2) Bei der Errichtung von Gaupen, Dachkern und dergleichen darf deren Gesamtlänge maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (3) Untergeordnete Teile können als flachgeneigte Dächer, Flachdächer oder Pultdächer ausgeführt werden.
- (4) Abweichungen von §10 Abs. 1 sind in besonders gelagerten Fällen möglich und im Baubewilligungsverfahren abzusprechen; dabei sind die Kriterien des Ortsbildes sowie der umliegende Objektbestand zu berücksichtigen.
- (5) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (6) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.
- (7) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe - St. Michael“ Zahl: 031/4/3-11-2010 vom 28.06.2010, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Hermann Srienz

St. Michael, am __. __. ____

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg mit welcher der Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe - St. Michael“ vom 28.06.2010, Zahl: 031/4/3-11-2010, neu gefasst wird.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Generelles zur Neufassung

Der bestehende Teilebauungsplan wurde Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, dass vor Freigabe eines Aufschließungsgebietes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m² einen Teilbebauungsplan zu erlassen ist, erstellt.

Mit der Neufassung sollen die Verordnung und die zeichnerische Darstellung, die integrierender Bestandteil der Verordnung ist, im Wesentlichen in zwei Punkten abgeändert werden. Die festgelegte zeitliche Abfolge wird nicht mehr verordnet und im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird die Konfiguration der Grundstücke abgeändert bzw. das nordwestlichste Baufenster aufgehoben. Die Verordnung wird auch dahingehend geändert, dass mit der Streichung des Verweises auf die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes (§1 Abs. 3) jene Bebauungsbedingungen, die für dieses Bebaugbiet relevant sind, in die Verordnung aufgenommen werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmung im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 idgF §48 Abs. 8 erster Satz - „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen. (...)“

Die wesentliche Änderung betrifft demnach die **Aufhebung der zeitlichen Abfolge der Bebauung** die zur verbesserten Mobilisierung der Baugrundstücke beitragen soll, da eine große Nachfrage besteht und die Fläche ein überschaubares Ausmaß hat. Darüber hinaus bindet das Planungsgebiet an drei Seiten an gewidmete und weitgehend bebaute Flächen an. In der Grundstruktur erfolgt die Bebauung beidseitig des bereits vorhandenen Aufschließungsweges und wird auch durch die Änderung der Baufenster beibehalten bzw. verstärkt, indem im Nordwesten kein Baufenster mehr festgelegt wird.

Alle anderen Bebauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung annähernd gleich, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt. Ferner hat diese Änderungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Ortsbild, da keine höhere und dichtere Bebauung ermöglicht wird und ein hoher Grünflächenteil nachzuweisen ist.

Somit wird mit der gegenständlichen Verordnung eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachliche Hauptzielsetzung stellt die Schaffung einer geordneten Bebauung dar, die auf die umgebende Bebauungsstruktur maßgeblich Bezug nimmt. Demnach soll mit diesem Planwerk für den vorgesehenen Siedlungsbereich ein homogenes Erscheinungs- und Ortsbild unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- ▶ Geordnete bauliche Entwicklung dieser Fläche fürs Wohnen
- ▶ Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche
- ▶ Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Bereitstellung von zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen befürwortet. Das Projektgebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde in St. Michael ob Bleiburg, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert sind.

Lage im Raum

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nördlichen Randbereich von St. Michael und ist im Flächenwidmungsplan als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen. Weiters wurde mit dem Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 20.10.1999, Zahl: Ro-23/7/1999 die Fläche als Aufschließungsgebiet festgelegt und im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes 2012 neuerlich verordnet.

In der Natur handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche, die im Süden und Osten an gewidmetes und bebautes Bauland angrenzt. Im Norden wird die Fläche vom Parkplatz der Eisenbahnhaltestelle und einer Wohnbebauung begrenzt. Dieser Bereich weist im Ort St. Michael eine hohe Lagegunst für eine Wohnbebauung auf.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: KAGIS

Bebauungsstruktur

Die südlich, nördlich und östlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den umgebenden Bestand eingegliedert werden.

Demnach entsprechen die spezifischen Festlegungen den konkreten örtlichen Gegebenheiten, den Zielsetzungen nach Errichtung einer ortsangepassten und harmonischen Siedlungserweiterung mit besonderer Berücksichtigung einer einheitlichen Höhenentwicklung, der Sicherstellung einer Eingliederung der Siedlungserweiterung in den bestehenden Siedlungsverband, eine angepasste bauliche Verdichtung und effiziente Verkehrserschließung und eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke. Demnach weichen die Bebauungsbedingungen in Teilbereichen vom textlichen Bebauungsplan der Gemeinde ab.

Örtliches Entwicklungskonzept



Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK, Quelle: KAGIS

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde befindet sich die Fläche innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen. Das Siedlungsleitbild sieht für das angesprochene Areal grundsätzlich eine geordnete Siedlungsentwicklung auf Basis von Bebauungsplänen und Bebauungskonzepten vor.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg ist die Fläche als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen. Weiters wurde mit dem Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 20.10.1999, Zahl: Ro-23/7/1999 die Fläche als Aufschließungsgebiet festgelegt und im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes 2012 neuerlich verordnet. Mittlerweile ist für drei Grundstücke eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgt.

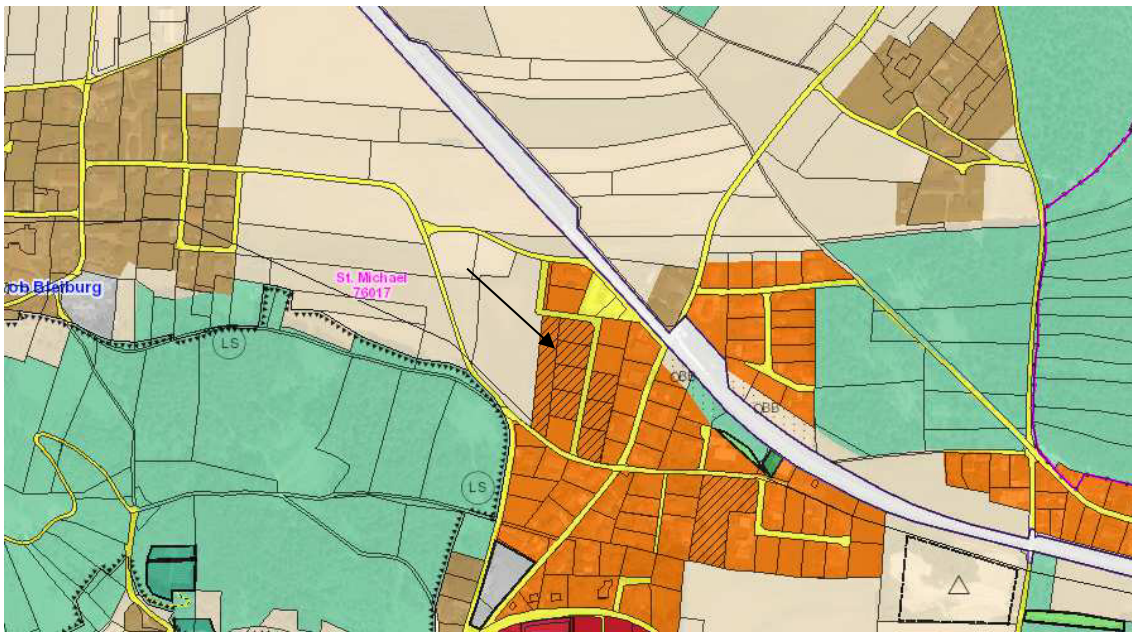


Abbildung 3: Ausschnitt FWP, Quelle: KAGIS

Erschließung und technische Infrastruktur

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand bereits vorhanden.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für erforderliche Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmerebestimmungen im Abs. 2 unterschritten werden darf.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die Festlegungen beschreiben die Berechnung der GFZ und sind den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst.

Zu § 4: Bebauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an einer Seite der Grundstücksgrenze gemeinsam errichtet werden und ist ausschließlich für Nebengebäude udgl. zulässig.

Zu § 5: Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht nur über die Geschoßanzahl geregelt, sondern auch über die maximale Firsthöhe. Mit der Festlegung der maximalen Firsthöhe zusätzlich zur Geschoßanzahl (geregelter Höhenentwicklung), wird auf das Ortsbild entsprechend Rücksicht genommen (keine Störung der Sichtbeziehungen).

Firsthöhe bezeichnet die ab Fertigniveau FOK Erdgeschoß bis zur Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) gemessenen Höhe.

Mit der Limitierung der Geschoßanzahl (2 Vollgeschoße) sollte in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, der Geschoßhöhe sowie der Höhe der Erdgeschoßfußoberkante eine weitgehend einheitliche und vor allem eine maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Die Bestimmungen sind der umgebenden Bebauung bzw. dem gegenwärtigen Baucharakter dieses Siedlungsbereiches angepasst.

Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich. Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

Die Mindestbreiten von Erschließungsstraßen umfassen auch die erforderlichen Nebenanlagen; damit sind Bankette, Entwässerungsmulden, Sickerstreifen und dgl. gemeint.

Zu § 7: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Bebauungsweise festgelegt.

Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe, die sich aus dem Abstand vom verglichenen natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer, ergibt.

Das natürliche verglichene Gelände ist das Urgelände, das seit mindestens 3 Jahren unverändert ist und rechtsgültig besteht.

Zu § 8: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen und Geländegestaltung im Teilbebauungsplan aufgenommen. Folglich wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt.

Zu § 9: Firstrichtung

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung durch einen Doppelpfeil gekennzeichnet. Damit wird die Ausrichtung des Hauptdaches vorgeschrieben. Neben- oder Querdächer sind davon jedoch nicht betroffen.

Ebenso dürfen alle untergeordneten Dachflächen, wie z. B. Gaupen davon abweichen.

Zu §10: Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Hauptziel der Festlegungen im §10 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes.

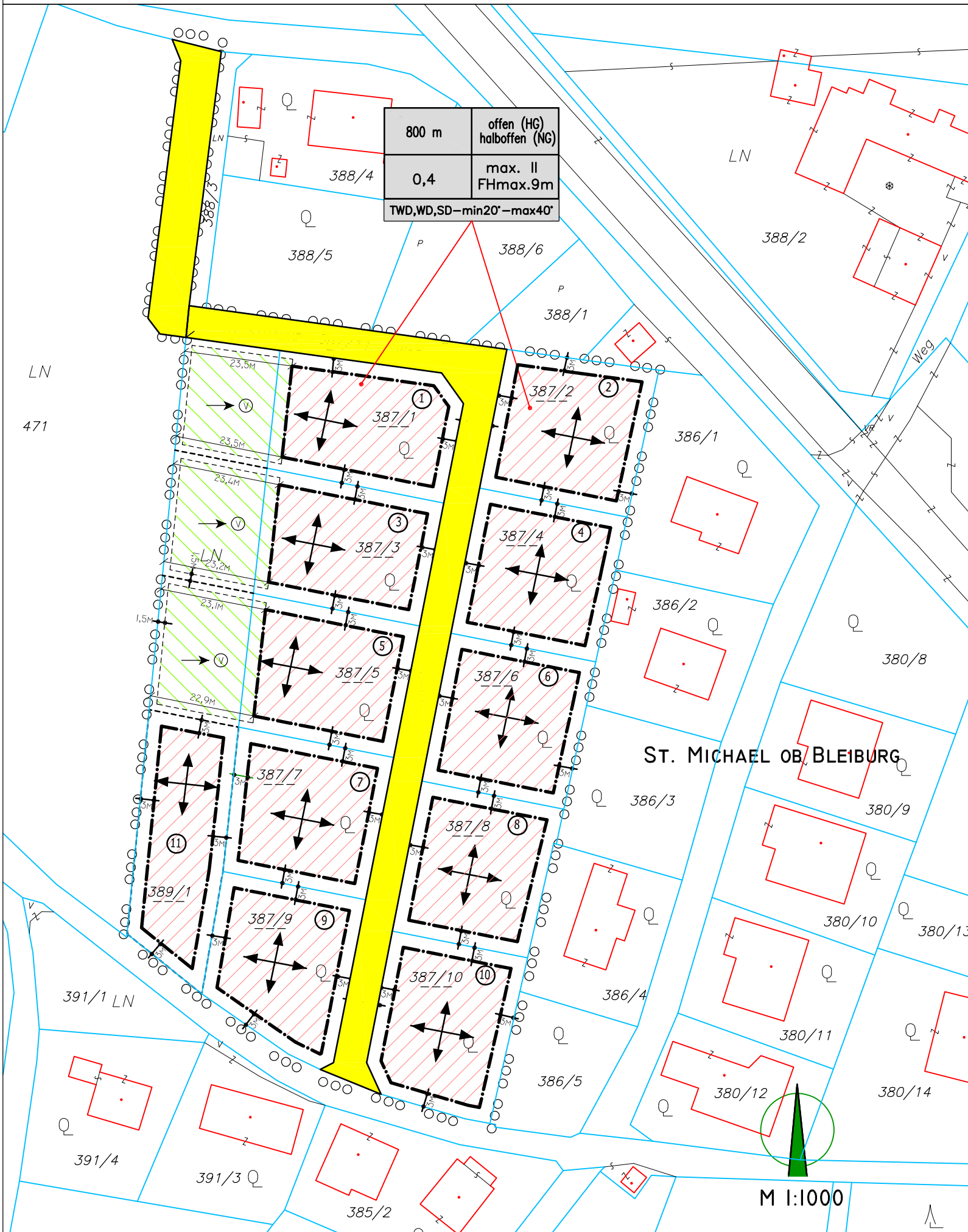
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 11: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. Zeichnerische Darstellungen

- ▶ Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)



LEGENDE:

- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- TWD,WD,SD DACHFORM: WD=WALMDACH, SD=SATTELDACH,TWD=TEILWALMDACH
- FH FIRSTHÖHE
- HG HG=Hauptgebäude, NG=Nebengebäude
- ↔ FIRSTRICHTUNG
- 7,0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-WOHNGEBIET FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- GARTENZONE → ⑦ §7 Abs.5
- ⑦ VERWEIS AUF DEN WORTLAUT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl Firsthöhe
Dachform / Dachneigung	

VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

vom _____ Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:
TEILBEBAUUNGSPLAN
JERNEJ-GRÜNDE - ST. MICHAEL/NEUFASSUNG 2023

PLANBEZEICHNUNG:
TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI:	
JR021	*TBPL01	08.02.2023
MASZSTAB:	PLAN:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 01	sije

