

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 Marktgemeinde 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 Bauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bauungsweise 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 Bauungsbedingungen in Teilbereichen vom textlichen Bauungsplan 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.

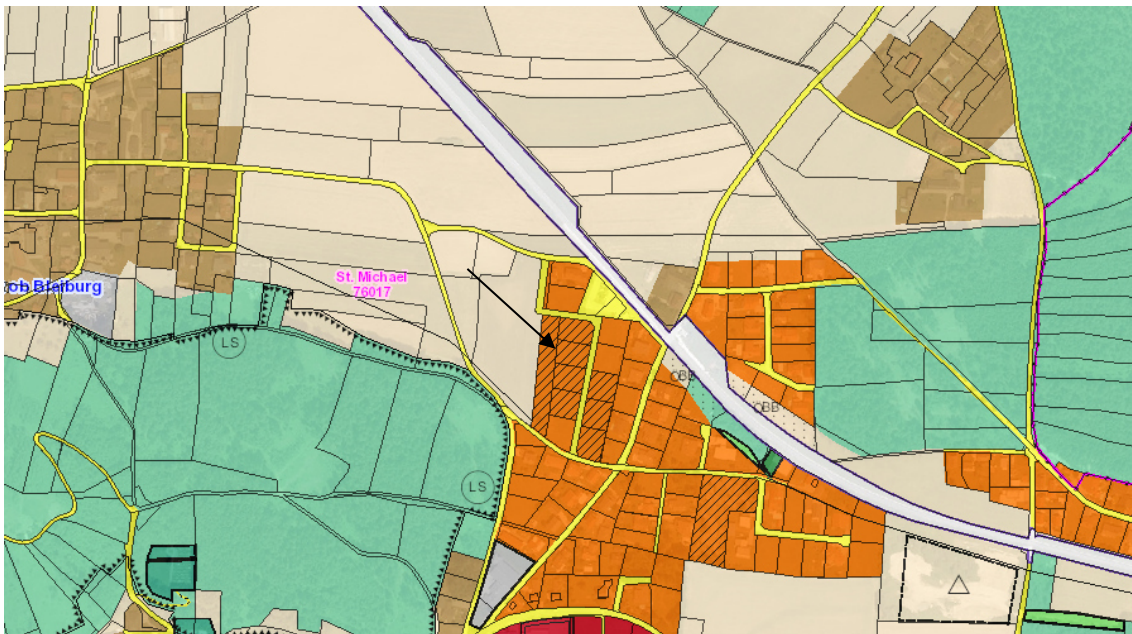


Abbildung 3: Ausschnitt FWP, Quelle: KAGIS

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 Ausnahmebestimmungen 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: Bauungsweise

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 / Dachneigung / Fassadengestaltung

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.

Zu § 11: Schutzmaßnahmen gegen eine Gefährdung durch Oberflächenwässer

In der Stellungnahme der Abt. 12 Wasserwirtschaft beim Amt der Kärntner Landesregierung vom 24.04.2023, Zl. 12-KL-ASV-8944/2023-9 wird mittels der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss“ darauf hingewiesen, dass im Bereich der ggst. Grundstücke eine überwiegend mäßige und zum Teil auch hohe Gefährdung durch Oberflächenwässer zu erwarten ist. Des Weiteren ist in der Stellungnahme angeführt, dass die mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer behebbbar ist. Folglich wird in der Verordnung darauf verwiesen, dass im Bauverfahren sicherzustellen ist, dass entsprechende Schutzmaßnahmen gegen die Gefährdung durch Niederschlagswässer und als Vorsorge vor Überflutungen berücksichtigt werden. In dem Zusammenhang sind die OIB-Richtlinien 3 zu beachten, gegebenenfalls ist ein Gesamt-Oberflächenwasserentsorgungskonzept zu erstellen.

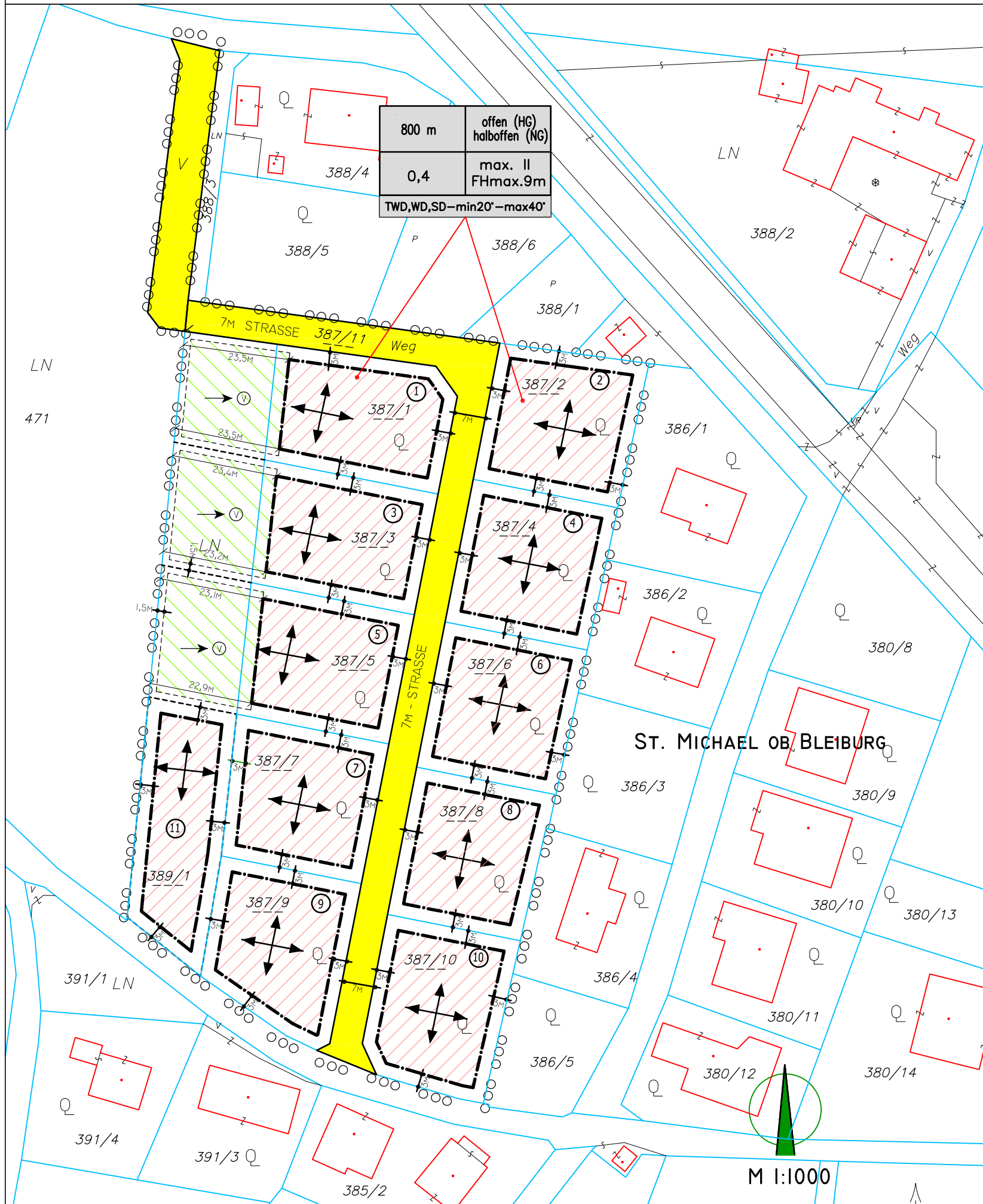
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 12: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. Zeichnerische Darstellungen

- ▶ Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



LEGENDE:

- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- TWD,WD,SD DACHFORM: WD=WALMDACH, SD=SATTELDACH,TWD=TEILWALMDACH
- FH FIRSHÖHE
- 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 Abs.5
- ⊕ VERWEIS AUF DEN WORTLAUT

| NUTZUNGSSCHABLONE | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Mindestgröße der Baugrundstücke | Bebauungsweise |
| Geschoßflächenzahl | Geschoßanzahl Firshöhe |
| Dachform / Dachneigung | |

VERMERK DES GEMEINDERATES:


Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz on Bleiburg vom 17.07.2023 Zahl: 031/4/3-21-2023

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PLANBEZEICHNUNG:
TEILBEBAUUNGSPLAN

| | | |
|-----------|-----------|------------|
| PROJEKT: | DATEI: | DATUM: |
| JR021 | *TBPL01 | 17.07.2023 |
| MASZSTAB: | PLAN: | GEPRÜFT: |
| M 1:1000 | Plan - 01 | sje |

M 1:1000

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
|  | Unterzeichner | Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg |
| | Datum/Zeit-UTC | 2023-08-30T14:18:04+02:00 |
| | Aussteller-Zertifikat | a-sign-corporate-07 |
| | Serien-Nr. | 1628742100 |
| Prüfinformation | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at | |
| Hinweis | Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde. | |