



STADTGEMEINDE ST. ANDRÄ

TEILBEBAUUNGSPLAN MARIA ROJACH – FASCHING

GP 718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6, 718/7, 718/8, 718/9, 718/10, 718/11,
718/12, 1268/2, 1270/1, 1270/2, 1270/3, ALLE KG LINDHOF

NEUERORDNUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANS VOM 21.11.1984, ZAHL: 031-2/III/1984,
GEÄNDERT MIT VERORDNUNG VOM 26.02.2003, ZAHL: 031-2/III/2003

TEILBEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 48 K-ROG 2021, LGBL. NR. 59/2021



VERORDNUNG

ANLAGE – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER
FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN
MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

GZ:22022-VO-01
KLAGENFURT A.W., AM 19.12.2022

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä

vom, Zl.

mit der der Teilbebauungsplan „Maria Rojach – Fasching“ als Neuverordnung des Teilbebauungsplanes vom 21.11.1984, Zahl: 031-2/III/1984, geändert mit Verordnung vom 26.02.2003, Zahl: 031-2/III/2003, erlassen wird

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

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 718/2, 718/3, 718/4, 718/5, 718/6, 718/7, 718/8, 718/9, 718/10, 718/11, 718/12, 1268/2, 1270/1, 1270/2, 1270/3, alle KG Lindhof, mit einer Gesamtfläche von ca. 14.040 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2 Größe der Baugrundstücke

- (1) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere einer Einlagezahl zugeschriebene Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei
 - a) offener Bauweise mit 500 m²
 - b) halboffener Bauweise mit 350 m²festgelegt.
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung der Abs. (2) ist die Bildung von Grundstücken für infrastrukturell erforderliche Einrichtungen (z. B. Trafo) sowie öffentlich nutzbare Erholungsflächen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximal zulässige GFZ wird bei
 - a) offener Bebauungsweise mit 0,5
 - b) halboffener Bebauungsweise mit 0,6festgelegt.
- (4) Die Berechnung der Bruttogeschoßflächen erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände einschließlich ihrer Konstruktion.
- (5) Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien oder Terrassenflächen sind in die Geschoßflächen einzurechnen – der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Flugdächer (z. B. überdachte KFZ-Stellplätze) sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze uä.
- (7) Keller- und Dachgeschoße werden bei der Berechnung der GFZ anteilmäßig dazugerechnet, wenn es sich um Flächen handelt, wie Wohnungen, sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume, welche den technischen und konstruktiven Voraussetzungen im Sinne der Kärntner Bauvorschriften bzw. der OIB-Richtlinien entsprechen.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5

Geschoßzahl

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig.
- (3) Zusätzlich ist ein teilweise freistehendes Kellergeschoß erlaubt, jedoch darf maximal die Hälfte seiner Außenwandfläche aus dem angrenzenden Urgelände herausragen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.
- (2) Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

§ 7 Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand von Gebäuden oder Gebäudeteilen herangebaut werden.
- (4) Bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenbereiche wie Stufenanlagen, Mauern, Gartenhäuser, Spielgeräte, Pools, Sonnenenergieanlagen uä. können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (5) Carports können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden, jedoch ist hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m (gemessen ab der straßenseitigen Stütze bis Parzellengrenze) einzuhalten.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 8 Dachform und Dachfarben

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Satteldach und das Walmdach, jeweils mit einer Dachneigung von 20-30°, festgelegt.
- (2) Für Zubauten und Nebengebäude sind zusätzlich das Pultdach und das Flachdach erlaubt.
- (3) Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, welche von den Bestimmungen des Abs. (1) abweichen, dürfen ihre Dachform auch bei Umbaumaßnahmen beibehalten.
- (4) Als Dachfarben sind dunkelrote, dunkelbraune und graue Farbtöne zulässig.
- (5) Die Firstrichtung des Hauptgebäudes hat in dessen Längsachse zu erfolgen.

§ 9 Bau- und Grüngestaltung

- (1) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (2) Der Grünflächenanteil hat mindestens 30 % des Baugrundstückes zu betragen. Diesem Grünflächenanteil können sickerfähige Pflasterungen, Schotter-flächen und mit Vegetation bedeckte Gründächer zugerechnet werden.
- (3) Privatgärten sind mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere für die mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Andrä in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan vom 21.11.1984, Zahl: 031-2/III/1984, geändert mit Verordnung vom 26.02.2003, Zahl: 031-2/III/2003, außer Kraft.

St. Andrä, am _____

Die Bürgermeisterin

Maria Knauder

Angeschlagen am _____

Abgenommen am _____

Erläuterungen zur Verordnung

1. Übersicht zur Änderung

Gegenüber dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan aus dem Jahr 1984, geändert im Jahr 2003, wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bebauungsbedingungen i.S. der §§ 47-48 K-ROG 2021	Verordnung TBPL GR 21.11.1984 (Zl. 031-2/III/1984), geändert GR 26.02.2003 (Zl. 031-2/III/2003)	Neuverordnung TBPL-Entwurf (Dez. 2022)	Wirkung der Änderung
Mindestgröße der Baugrundstücke	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke laut Vermessungsurkunde	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke: offene Bebauung 500 m ² halboffene Bebauung 350 m ²	Dzt. Grundstücksgrößen zwischen 800 m ² und 900 m ² Teilungen bei Doppelhausbebauung möglich.
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke	§ 3 Bauliche Ausnutzung mit 25% vom Nettoland	§ 3 offene Beb. GFZ = 0,5 halboffene Beb. GFZ = 0,6 iVm § 9 Grünflächenanteil von min. 30 % des Baugrundstücks	Dzt. realisierbare GFZ von ca. 0,4 Anhebung auf GFZ 0,5 bei offener Bebauung und GFZ 0,6 bei halboffener Bebauung
Bebauungsweise	§ 4 offene „Verbauung“	§ 4 offene und halboffene	Ergänzung durch die halboffene Bebauung
Geschoßzahl oder Bauhöhe	§ 5 Geschoßzahl 1 ½ bis 2 ohne Begrenzung der Kniestockhöhe	§ 5 max. zwei Vollgeschoße	Keine Änderung
Baulinien	§ 7 Baulinien (eng um das geplante Hauptgebäude)	§ 7 Baulinien (3 m von Grundstücksgrenze mit punktuellen Unterschreitungen wegen Bestand bzw. 10 m zur äußeren Randeingrünung und Sicherung innerer Grünzüge)	Ausweitung des Baufeldes auf die nutzbare Fläche des Baugrundstücks
Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.)	§ 8 Satteldach mit Hauptfirstrichtung (West-Ost-Richtung) Dachneigung 18-40° dunkles , kleinformatiges Material	§ 8 Sattel- und Walmdach Dachneigung 20-30° bei Zubauten und Nebengebäuden auch Pult- und Flachdach Dachfarbe: dunkelrote, dunkelbraune und graue Farbtöne Firstrichtung in Längsachse des Hauptgebäudes	Ergänzung Walmdach Aufweitung der Dachneigung auf „flachere“ Formen bis 20-30° Zulassung von Flach- und Pultdächern für Zubauten und Nebengebäude Konkretisierung des Farbspektrums für Dächer

Neben den Änderungen der Bebauungsbedingungen wurden Ergänzungen hinsichtlich ihrer Interpretation vorgenommen, wie z. B. Definitionen zur Ermittlung der GFZ, Überschreitungsmöglichkeit der Baulinie für Carports.

Im Weiteren wurde die Neuverordnung durch Vorgaben hinsichtlich der Stellplatzpflicht und der äußeren Gestaltung von Sonnenenergiepaneele und Bepflanzung der Privatgärten ergänzt.

2. Begründung der Neuverordnung

Mit der Neuverordnung des Teilbebauungsplanes Maria Rojach - Fasching sollen bestimmte Bebauungsbedingungen (siehe Kap. 1) dahingehend geändert werden,

dass einerseits die sich **geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen** im Umfeld und andererseits die inzwischen **konkretisierten Zielsetzungen der Raumplanung** in die zukünftige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes einfließen.

Um die baurechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von Vorhaben entsprechend der zuvor genannten Intentionen zu schaffen, ist die Neuverordnung des Teilbebauungsplanes **erforderlich**.

Städtebauliche Analyse



Übersicht Siedlungsgebiet Ma. Rojach (Quelle: KAGIS)



Umgriff Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

Für die Beurteilung der städtebaulichen Situation wird eine Feinuntersuchung der umliegenden Bebauungsstrukturen vorgenommen. Als Untersuchungsraum dient der Siedlungsbereich der Ortschaft Maria Rojach.

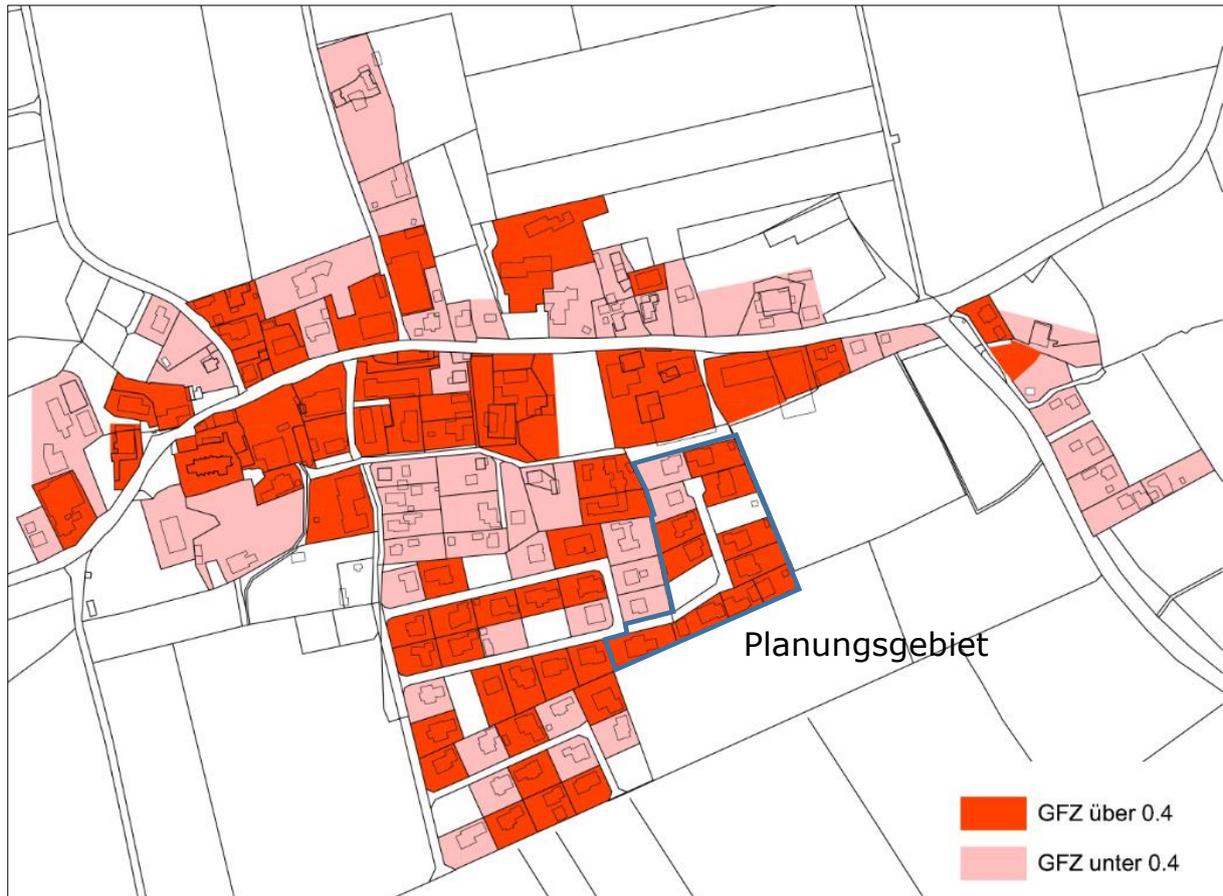
Der Ort weist eine sehr kompakte Siedlungsstruktur auf. Dieser gliedert sich in einen älteren Ortskern entlang der L143 (Ettendorfer Straße) und einem planmäßig angelegten Neubaugebiet südlich davon. Insgesamt handelt es sich um einen weitgehend abgeschlossenen Siedlungskörper, geprägt durch geringe Baulandreserven und klar definierten Siedlungsränder.



Schwarzplan Ma. Rojach (Quelle: KAGIS)

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand im Neubaugebiet von Maria Rojach. Die Grundflächen sind – bis auf eine Ausnahme – bereits bebaut. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, wodurch der Siedlungsabschluss Richtung Osten strukturell verfestigt wird.

In Folge der Analyse der städtebaulichen Kennziffern (Maße der baulichen Nutzung) innerhalb des Untersuchungsraumes wurde festgestellt, dass in den vergleichbaren planmäßig angelegten Siedlungsgebieten eine Häufung von Geschoßflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,5 erkennbar ist (siehe nachfolgende Abbildung). Auch die eingeräumte GFZ bis 0,6 bei halboffener Bebauung ist durchaus repräsentativ, zumal verdichtete Bauformen den Ortskern von Maria Rojach prägen. Dementsprechend ist auch die Erweiterung der halboffenen Bauweise mit der ortsüblichen Bebauungsstruktur durchwegs vereinbar.



Bauliche Dichte im Untersuchungsraum Eitweg (Quelle: KAGIS)

Anhand der Feinuntersuchung zu den Bebauungsstrukturen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung lässt sich feststellen, dass die Änderungen der Bebauungsbedingungen zum vorliegenden Teilbebauungsplan den städtebaulichen Kennziffern des Gebietes entsprechen. Der Ortsüblichkeit der vergleichbaren Strukturen wird entsprochen. Es werden hierdurch keine sogenannten „Ausreißer“ geschaffen, von denen Nutzungskonflikte ausgehen könnten.

Zielsetzungen der Verordnung

Es werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 K-ROG 2021 verfolgt. Dabei insbesondere die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft in Verbindung mit dem Gebot der **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung. Durch die Einräumung der maßvollen Nachverdichtung im Bestand wird eine konkrete Maßnahme zur Zielerreichung umgesetzt.

Dieser Begründung werden im Detail folgende Zielsetzungen zu Grunde gelegt:

- Einräumen einer **maßvollen Nachverdichtung** durch Anhebung der GFZ von ca. 0,4 auf 0,5 bzw. von 0,6 bei halboffener Bebauung und dem Zulassen der halboffenen Bauweise
- Sicherung einer **flächensparenden Bauweise** durch Festlegung eines Mindestgrünflächenanteils von mindestens 30 % des Baugrundstückes

- Moderate Anpassung der Dachformen und Dachneigungen unter Rücksichtnahme auf das bestehende **Orts- und Landschaftsbild**
- Weiterführung der **geordneten baulichen Entwicklung** durch Klarstellung bei der Interpretation einzelner Bebauungsbedingungen
- Bereitstellung von neuem **Wohnraum** und Möglichkeiten zur **Qualitätsverbesserungen** im Bestand
- **Aktualisierung** einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

3. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung, Änderung oder Neuverordnung von Teilbebauungsplänen bildet seit 01.01.2022 das neue Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021). Die Vorgaben für Teilbebauungspläne sind im § 48 dieses Gesetzes geregelt.

Als Mindestinhalte von Teilbebauungsplänen werden in § 48 Abs. 5 & 11 K-ROG 2021 folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Bauungsweise
- Verlauf der Verkehrsflächen
- Begrenzung der Baugrundstücke
- Baulinien

Weiters können in Teilbebauungsplänen auch die Inhalte des Generellen Bebauungsplanes neu geregelt werden, wie etwa folgende Bestimmungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Änderungen gegenüber den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (künftig: Generellen Bebauungsplanes) müssen entsprechend begründet werden.

Darüber hinaus können in Teilbebauungsplänen gemäß § 48 Abs. 5 Z 6-13 K-ROG 2021 optional auch folgende Inhalte aufgenommen werden:

- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung
- Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume uä.
- die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) 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
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen)

4. Beschreibung des Planungsgebietes



Planungsgebiet mit umgebender Bebauung, südliches Neubaugebiet von Maria Rojach
(Quelle: KAGIS)

4.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Maria Rojach. Hier hat sich in den letzten Jahrzehnten ein kompakt strukturiertes Einfamilienhausgebiet entwickelt. Das weitgehend ebene Planungsgebiet umfasst 14 Bauparzellen, welche bereits überwiegend baulich verwertet wurden. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes grenzt eine agrargewerblich genutzte Liegenschaft mit mehreren Hallenbauwerken an. Im Ortskern von Maria Rojach und damit in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich zahlreiche zentralörtliche Einrichtungen (u.a. Volksschule, Nahversorger, Bankstelle, Feuerwehr, Kulturstadl, Kirche).

4.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt ausgehend von der L143 (Ettendorfer Straße), welche den Ortskern von Maria Rojach durchquert. Auf Höhe des Nahversorgers zweigt eine Gemeindestraße in südliche Richtung ab, welche die Hauptzufahrt zum Planungsgebiet darstellt. Die Erschließung der einzelnen Bauparzellen erfolgt über eine gemeindeeigene Stichstraße. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird über die nahegelegene Bushaltestelle Maria Rojach

Ortsmitte sichergestellt. Diese wird mehrmals täglich von Bussen der Linien 5472 (St. Paul – Wolfsberg) und 5466 (St. Michael ob Bleiburg – Ragglach) bedient.

4.3 Städtebauliche Strukturen

Im Planungsgebiet besteht ausschließlich Einfamilienhausbebauung aus der jüngsten Bauperiode. Die Baugrundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von etwa 800 m² auf. Die bestehenden Einfamilienhäuser weisen meist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß auf. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer mit mittelsteilen Dachneigungen bis ca. 40° vorzufinden. Als Dachfarben sind graue, braune und rote Farbtöne vorherrschend. Neben den Wohngebäuden finden sich auf den meisten Bauparzellen auch Nebengebäude in Form von Garagen, Carports, Gartenhütten, Swimmingpools udgl. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes liegen in Bezug auf Dichte, Bauform und Dachform ähnliche Strukturen vor.

4.4 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell vollständig erschlossen. Sämtliche Bauparzellen verfügen über Anschlüsse an das öffentliche Wasserleitungs- und Kanalisationssystem. Die Energieversorgung erfolgt über das lokale Leitungsnetz der Kelag.

4.5 Grüngestaltung

Die Freiflächen auf den einzelnen Bauparzellen im Planungsgebiet werden überwiegend gärtnerisch genutzt und weisen eine maßgebliche Bepflanzung, bestehend aus Laubbäumen, Sträuchern und Hecken auf. Auf den öffentlichen Fahrwegparzellen ist hingegen keine Bepflanzung vorzufinden. Partiiell beherrschen Thujenhecken das Straßenbild. Insgesamt macht das Planungsgebiet, aber auch die umgebenden Siedlungsgebiete einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

5. Planerische Vorgaben

5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

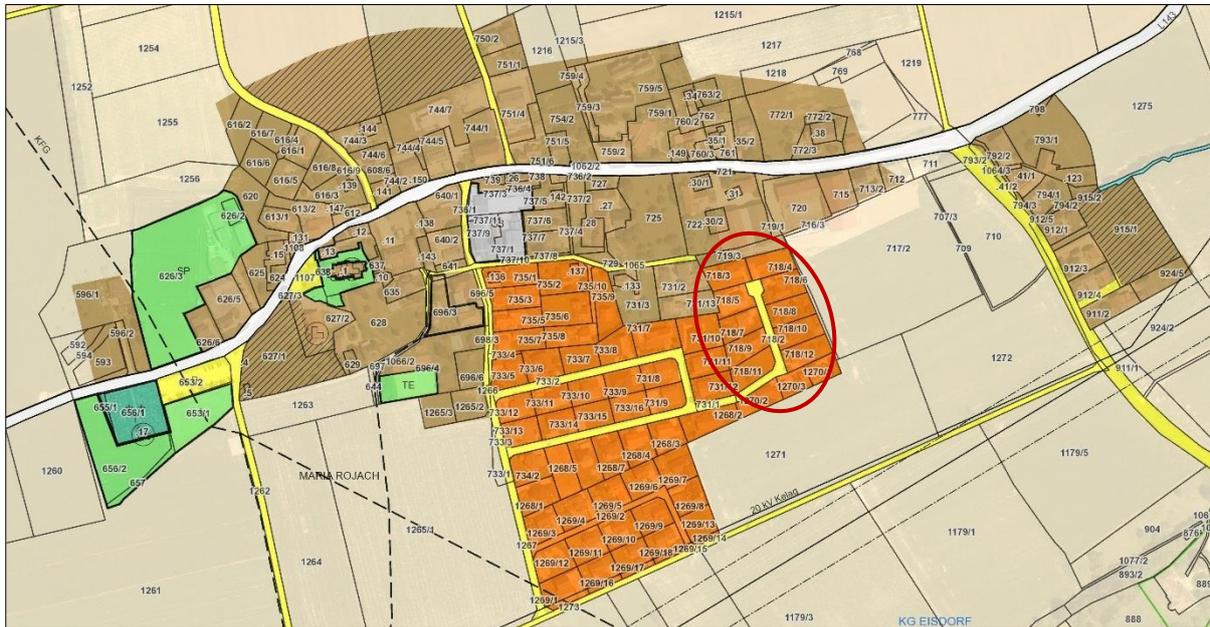


Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä (Quelle: KAGIS)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä aus dem Jahr 2010 wird Maria Rojach als Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit u.a. für Wohnfunktion festgelegt. Das gesamte Planungsgebiet liegt naturgemäß

innerhalb der Siedlungsgrenzen. Erweiterungspotenziale bestehen insbesondere im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet.

5.2 Flächenwidmungsplan



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä (Quelle: KAGIS)

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä sind sämtliche Bau-parzellen im Planungsgebiet als Bauland Wohngebiet gewidmet. Die Erschließungsstraße verfügt über die Widmung Allgemeine Verkehrsfläche. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV. Der Ortskern von Maria Rojach ist überwiegend als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

6. Erläuterungen zu den Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung bleibt gegenüber dem ursprünglichen Teilbebauungsplan unverändert.

§ 2 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde im ursprünglichen Teilbebauungsplan durch eine Vermessungsurkunde geregelt. Nunmehr werden einheitliche Werte für das gesamte Planungsgebiet festgelegt. Bei offener Bebauung beträgt die Mindestgröße 500 m², bei halboffener Bebauung 350 m². Diese Werte ermöglichen eine flächensparende Parzellierung und Bebauung.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wurde ursprünglich über die bauliche Ausnutzbarkeit mit 25 % des Nettolandes festgelegt. Diese Kennzahl entspricht nicht mehr den Bestimmungen des K-ROG 2021, wonach die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl anzugeben ist. Analog zu den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde St. Andrä wird bei offener Bebauung eine maximal zulässige GFZ von 0,5 und bei halboffener Bebauung eine max. GFZ von 0,6 festgelegt. Zur Konkretisierung werden die in die GFZ einzurechnenden Flächen eindeutig definiert.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen werden neben der offenen Bebauung nun auch die halboffene Bebauung festgelegt. Dadurch sollen flächensparende Bauformen ermöglicht werden. Zugleich wird dem kompakten Siedlungskörper der Ortschaft Maria Rojach Rechnung getragen.

§ 5 Geschoßanzahl

Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird wie bisher mit zwei Vollgeschoßen festgelegt. Um den Umgang mit freistehenden Kellergeschoßen einheitlich zu regeln, wurde eine diesbezügliche Bestimmung neu aufgenommen.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Da das Gebiet verkehrsmäßig bereits vollständig erschlossen ist, werden in der zeichnerischen Darstellung keine neuen Verkehrsflächen festgelegt. Die Mindestbreite der Verkehrsflächen orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, wird ergänzend eine Mindeststellplatzzahl von 2 PKW-Abstellplätzen je Wohneinheit vorgeschrieben. Diese Abstellplätze müssen vom Bauwerber auf Eigengrund nachgewiesen werden.

§ 7 Baulinien

Die Baulinien wurden geringfügig an die geänderte Grundstücksstruktur sowie an die bestehende Bebauung angepasst. Carports und bauliche Anlagen zur Gestaltung von Außenanlagen (z.B. Gartenhütten, Mauern, Spielgeräte) können nunmehr auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Damit wird den GrundeigentümerInnen ein größerer und raumordnungsfachlich vertretbarer Spielraum bei der Gestaltung der Gartenbereiche eingeräumt.

§ 8 Dachform und Dachfarben

In Anpassung an die umgebende Bebauung ist als Dachform neben dem Satteldach nunmehr auch das Walmdach zulässig. In Zusammenhang mit den Vorgaben zur Dachneigung und Dachfarbe wird die bestehende Harmonie der Dachlandschaft jedenfalls gewahrt. Andere Dachformen für Zubauten sind möglich, sofern zwischen Zubauten und Hauptgebäude ein ausgewogenes Verhältnis der Baumassen gewährleistet bleibt und der Zubau sich dem Hauptgebäude formal unterordnet.

Die erlaubte Dachneigung wird nun mit 20° – bis 30° festgelegt. Bestehende Objekte, welche derzeit über steilere Satteldächer verfügen, sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Auch bei der Verordnung der zulässigen Dachfarben (dunkelrot, dunkelbraun, grau) wird auf die bestehende Dachlandschaft der gesamten Neubausiedlung von Maria Rojach Bezug genommen.

Zugunsten des durchaus intakten Ortsbildes wird die dachparallele oder in die Dachhaut integrierte Montage von Sonnenenergiepaneelen vorgeschrieben.

§ 9 Bau- und Grüngestaltung

Die Vorgaben zur Baugestaltung dienen dem Schutz des Ortsbildes in gegenständlichem Siedlungsgebiet. Durch den vorgeschriebenen Mindestgrünflächenanteil soll die Versiegelung beschränkt werden, sodass anfallende Meteorwässer vor Ort versickert werden. Dabei können begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige Pflastersysteme sowie Kalkschotterdecken dem 30%-igen Grünflächenanteil zugerechnet werden. Weiters soll durch die Bestimmungen zur

Grüngestaltung eine maßgebliche Bepflanzung des Planungsgebietes mit heimischen Gehölzen erzielt werden. Insbesondere die Parzellenränder sollten möglichst mit heimischen Sträuchern und Stauden statt mit linearen Thujenhecken bepflanzt werden. Zur Vermeidung von lokalen Hitzeinseln wird ergänzend empfohlen, pro 100 m² asphaltierter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen.



Thujenhecken



Heimische Sträucher und Stauden

Bei der Neufestlegung der §§ 2, 3, 4, 5 und 7 handelt es sich um raumordnungsfachlich zweckmäßige und kontrollierte Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Empfehlung:

Zur Vermeidung von lokalen Hitzeinseln wird ergänzend empfohlen, pro 100 m² asphaltierter Fläche des Straßenbandes und der Vorplatzbereiche der einzelnen Anwohner jeweils einen heimischen, breitkronigen Laubbaum zu pflanzen.

7. Fotos aus dem Planungsgebiet und Umgebung





