



STADTGEMEINDE ST. ANDRÄ

TEILBEBAUUNGSPLAN EITWEG - KROBATH

GP 416/2, 416/4, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, ALLE KG EITWEG

NEUVERORDNUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANS AUF DEN GP 416/4, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, KG EITWEG, VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE ST. ANDRÄ VOM 05.04.1984, ZAHL: 031-2/III/1984

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-03
KLAGENFURT A.W., AM 19.12.2022

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä

vom, Zl.

mit der der Teilbebauungsplan Eitweg – Krobath als Neuverordnung des Teilbebauungsplanes auf den GP 416/4, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, KG Eitweg, Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä vom 05.04.1984, Zahl: 031-2/III/1984, 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 416/2, 416/4, 416/10, 416/11, 416/12 und 416/13, alle KG Eitweg, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.844 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 mit 500 m² festgelegt.
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs. (2) ist die Bildung von Grundstücken für infrastrukturell erforderliche Einrichtungen (z. B. Trafo).

§ 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 mit 0,5 festgelegt.
- (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 wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl

- (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 Straßennetz.
- (2) Der Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (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**

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Satteldach und das Walmdach, jeweils mit einer Dachneigung von 20-40°, 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 rote, braune 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.

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 auf den GP 416/4, 416/10, 416/11, 416/12, 416/13, KG Eitweg, Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä vom 05.04.1984, Zahl: 031-2/III/1984, 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 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bebauungsbedingungen i.S. der §§ 47-48 K-ROG 2021	Verordnung TBPL GR 05.04.1984 (Zl. 031-2/III/1984)	Neuverordnung TBPL-Entwurf (Dez. 2022)	Wirkung der Änderung
Mindestgröße der Baugrundstücke	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke laut Vermessungsurkunde	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m ²	Dzt. Grundstücksgrößen zwischen 800 m ² und 900 m ² Die neue Mindestgröße von 500 m ² sichert den Bestand
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke	§ 3 Bauliche Ausnutzung mit 25% vom Nettoland	§ 3 GFZ = 0,5 iVm § 9 Grünflächenanteil von min. 30 % des Baugrundstücks	Dzt. realisierbare GFZ von ca. 0,4 Anhebung auf GFZ 0,5
Geschoßanzahl oder Bauhöhe	§ 5 Geschoßanzahl 1 ½ mit Kniestockhöhe 80 cm	§ 5 max. zwei Vollgeschoße	Obergeschoß auch als Vollgeschoß möglich
Baulinien	§ 7 Baulinien (eng um das geplante Hauptgebäude)	§ 7 Baulinien (3 m von Grundstücksgrenze bzw. 5 m zum Waldrand)	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 (NW-SO-Richtung) Dachneigung 35-40° dunkelgraues Bedachungsmaterial	§ 8 Sattel- und Walmdach Dachneigung 20-40° bei Zubauten und Nebengebäuden auch Pult- und Flachdach Dachfarbe: Rot, Braun, Grau Firstrichtung in Längsachse des Hauptgebäudes	Ergänzung Walmdach Aufweitung der Dachneigung auf „flachere“ Formen bis 20° Zulassung von Flach- und Pultdächern für Zubauten und Nebengebäude Erweiterung des Farbspektrums für Dächer um Rot und Braun

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 Eitweg – Krobath sollen bestimmte Bebauungsbedingungen dahingehend geändert werden (siehe Kap. 1), 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



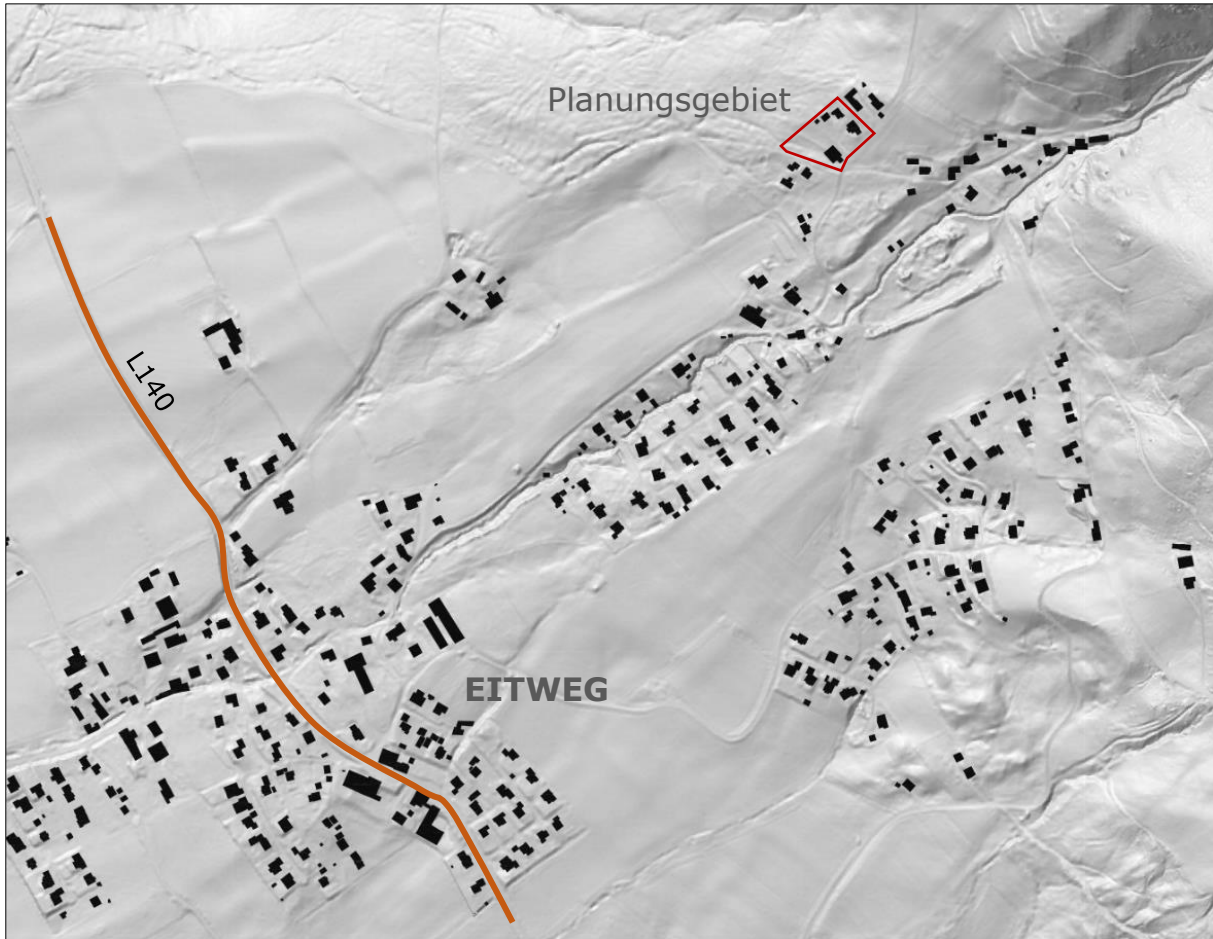
Übersicht Siedlungsgebiet Eitweg (Quelle: KAGIS)



Umgriff Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

Für die Beurteilung der städtebaulichen Situation wird eine Feinuntersuchung der umliegenden Bebauungsstrukturen vorgenommen. Als Untersuchungsraum dient der Siedlungsbereich Eitweg, beginnend von der Ortsmitte an der Landesstraße L140 (Gemmersdorfer Straße) bis zum vorliegenden Planungsgebiet.

Die Grundstruktur des Untersuchungsraumes gliedert sich in mehrere weitgehend kompakte Siedlungsbereiche, die als planmäßig angelegte Neubaugebiete im Nahbereich von bestehenden Hofstellen entstanden sind. Beeinflusst wird die Grundstruktur vom Eitwegbach, der hinsichtlich der vorherrschenden Morphologie und dem Erschließungsnetz den Bereich durch lineare Formen prägt.

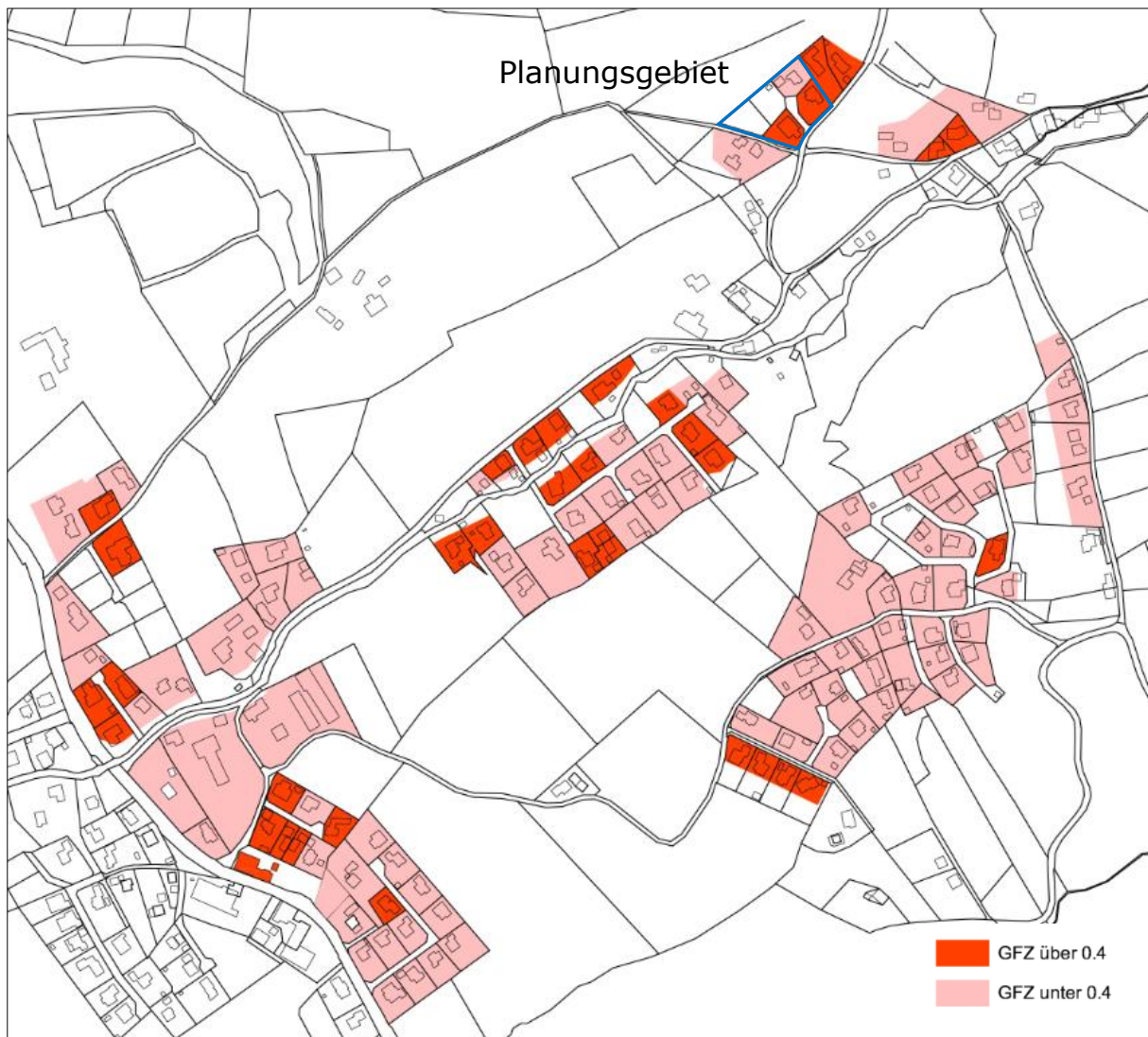


Schwarzplan Eitweg (Quelle: KAGIS)

Das Planungsgebiet selbst liegt bereits am Fuße des beginnenden Berglandes der Koralpe im Bereich des Eingangs zum sogenannten „Schlossgraben“. Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes steigt mit einem mittleren Höhenunterschied von ca. 10 m nach Nord an.

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 Geschößflächenzahlen über 0,4 erkennbar ist (siehe nachfolgende Abbildung). Bei der Geschößigkeit der Hauptgebäude sind vorwiegend Erdgeschoß+Dachgeschoß aber auch zwei Vollgeschoße feststellbar. Hinsichtlich der Bebauungsweisen besteht ausschließlich die offene Bebauung. Dementsprechend verhält sich die Gebäudestellung innerhalb der Baugrundstücke mit den erforderlichen Abständen „frei“ nach der jeweils günstigsten Ausnutzung des Bauplatzes.

Insgesamt stellt sich eine ortstypische Einfamilienhausstruktur in weitgehend kompakten Formen dar.



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 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 und Zulassen eines zweiten Vollgeschoßes statt Dachgeschoß, entsprechend der ortsüblichen Bebauungsstrukturen
- 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 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

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 (Quelle: KAGIS)

4.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Siedlungsansatz etwa 1 km östlich des Ortszentrums von Eitweg, am Hangfuß der Koralpe, im Einzugsbereich des Eitweger Baches. Ursprünglich bestand in diesem Bereich ein landwirtschaftliches Streusiedlungsgebiet, in den letzten Jahrzehnten sind zwischen den Hofstellen planmäßig angelegte Neubaugebiete entstanden. Das Planungsgebiet besteht aus fünf Bauparzellen, welche in einem Hangbereich direkt an der Verbindungsstraße nach Hartelsberg zu liegen kommen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt ausgehend von der L 140 Gemmersdorfer Straße im Ortszentrum von Eitweg über das bestehende Gemeindefußnetz. Die Erschließung der einzelnen Bauparzellen erfolgt über eine private Stichstraße. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 1 km Entfernung im Ortszentrum von Eitweg. Diese wird mehrmals täglich von Bussen der Linien 5472 (St. Paul – Wolfsberg) und 5466 (St. Michael ob Bleiburg – Ragglach) bedient.

4.3 Bebauungsstrukturen

Das Planungsgebiet umfasst fünf Bauparzellen, von welchen derzeit drei mit Einfamilienhäusern aus der jüngsten Bauperiode bebaut sind. Auf einer weiteren Parzelle befindet sich ein Nebengebäude in Form einer Garage. Die Baugrundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von etwa 800 m² auf. Die bestehenden Einfamilienhäuser verfügen über 1,5 bis 2 Vollgeschoße und sind mit Satteldächern gedeckt, nur das Garagengebäude verfügt über ein Walmdach. Als Dachfarben sind graue und rote Farbtöne vorherrschend. In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes liegen in Bezug auf Dichte, Bauform und Dachform ähnliche Strukturen vor.

4.4 Technische Infrastruktur

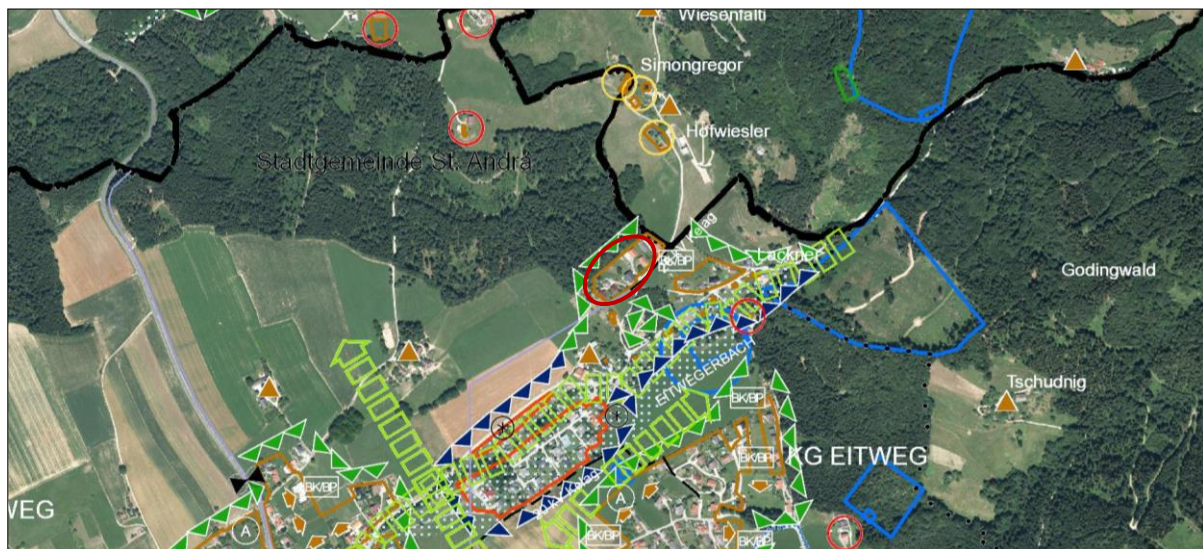
Das Planungsgebiet ist infrastrukturell und technisch vollständig erschlossen. Sämtliche Bauparzellen verfügen über Anschlüsse an das öffentliche Wasserleitungs- und Kanalisationssystem. Die Energieversorgung erfolgt über das lokale Leitungsnetz der Kelag.

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. Unmittelbar nordwestlich des Planungsgebietes schließt Nadelwald an.

5. Planerische Vorgaben

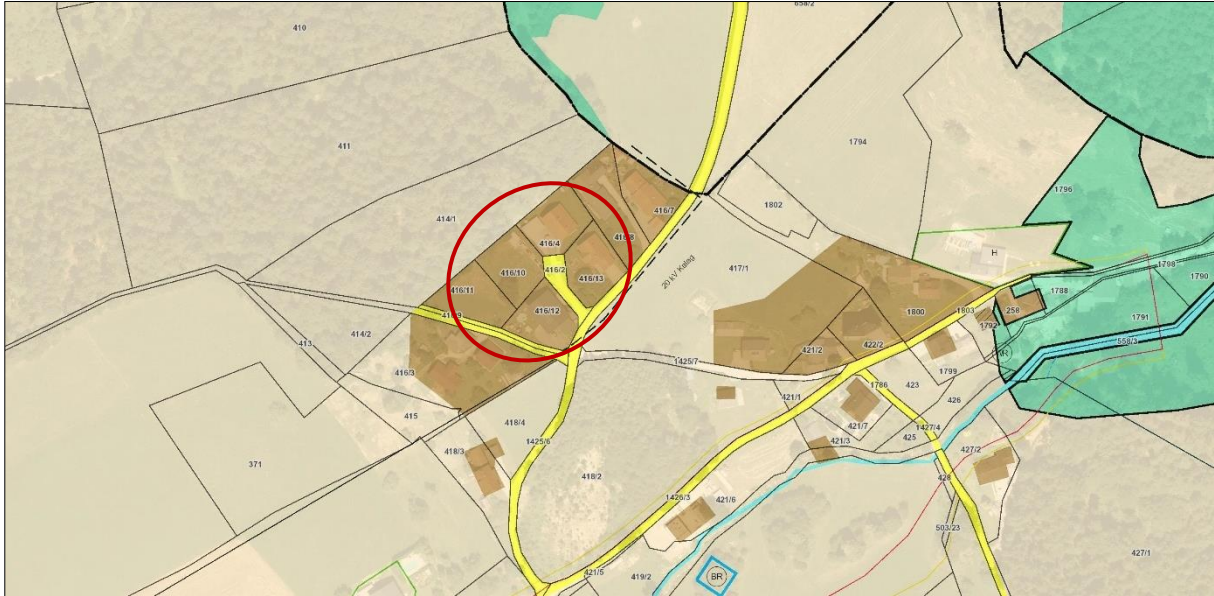
5.1 Örtliches Entwicklungskonzept



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

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä aus dem Jahr 2010 wird Eitweg als Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit u.a. für Wohnfunktion festgelegt. Das gesamte Planungsgebiet liegt naturgemäß innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Diese orientieren sich im Westen des Planungsgebietes aus naturräumlichen Gründen am Widmungsbestand. Östlich der Gemeindestraße bestehen größere Siedlungserweiterungspotenziale.

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 Dorfgebiet gewidmet. Die private Stichstraße sowie die vorbeiführende Gemeindestraße verfügen über die Widmung Allgemeine Verkehrsfläche. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahren-zonen der WLVI oder BWV.

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 wird eine einheitliche Mindestgröße von 500 m² für das gesamte Planungsgebiet festgelegt.

§ 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 und zur ortsüblichen Bebauung der Umgebung wird im Planungsgebiet eine maximal zulässige GFZ von 0,5 festgelegt. Zur Konkretisierung werden die in die GFZ einzurechnenden Flächen eindeutig definiert.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird wie bisher ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt. Dadurch soll der ländliche Charakter des gegenständlichen Siedlungsgebietes gewahrt bleiben.

§ 5 Geschoßanzahl

Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird in Anpassung an die bestehende und umgebende Bebauung 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 Stichstraße. 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 bestehende und 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.

§ 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. 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 Thujahecken bepflanzt werden. Zur Vermeidung von lokalen Hitzeinseln wird ergänzend empfohlen, pro 100 m² asphaltierter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen.

7. Fotodokumentation

