



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



GEMEINDE STEINDORF

AM OSSIACHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„RESORT BODENSDORF - WEST“

Kundmachungsexemplar

Bodensdorf, 09.07.2021

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„RESORT BODENSDORF - WEST“

Verordnung des Gemeinderates vom 19.10. 2021

Zahl: 031-2/5/2021

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	6
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	10
II. ERLÄUTERUNGEN	11
Zum 1. Abschnitt – Allgemeines	12
Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung	13
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	17
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	18
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	18

Genehmigt mit Bescheid vom 20. JUNI 2022

Zl. 3Ro- 115-1/3-2022

Amt der Kärntner Landesregierung

I. Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom 19.10. 2021,

Zahl: 031-2/5/2021

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Resort Bodensdorf - West“
erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995,
K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 910/2 und für eine Teilfläche des Grundstückes 910/15 der Katastralgemeinde 72337 Steindorf mit einer Gesamtfläche von 6.650m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See wird insofern geändert, als unter den Punkten

18a/2020

die Umwidmung des Grundstückes 910/2 der Katastralgemeinde Steindorf (72337) im Gesamtausmaß von 6.445m² von derzeit Bauland Wohngebiet - Aufschließungsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet,

und

18b/2020

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 910/15 der Katastralgemeinde Steindorf (72337) im Ausmaß von 205m² von derzeit Bauland Wohngebiet in Bauland Geschäftsgebiet

festgelegt wird.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 1.000m² zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl, das ist das Verhältnis der Summe der Brutto-Geschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (3) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) die Bezugshöhe in der Bauzone 1 510,40müA, in der Bauzone 2 509,70müA und in der Bauzone 3 509,00müA überragt.
- (5) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone und das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern sowie überdachte Stellplätze.
- (6) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,8 festgelegt.

§ 5 - Bauweise

- (1) Im Planungsraum ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.

- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.

§ 6 - Anzahl der Geschoße

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl der Obergeschoße in der jeweiligen Bauzone ist in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 (Nutzungsschablone) festgelegt.
- (2) Als Untergeschoße gelten Geschoße, deren Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) in der Bauzone 1 die absolute Höhe von 510,40m über Adria, in der Bauzone 2 die absolute Höhe von 509,70m über Adria und in der Bauzone 3 die absolute Höhe von 509,00m über Adria nicht überragen. Ausgenommen hiervon sind Hauseingänge und Garagen- bzw. Tiefgarageneinfahrten.
- (3) Die maximal zulässige Südost-Erstreckung des obersten Geschoßes (3. OG) in der Bauzone 1 ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer Baulinie festgelegt. Dieses Geschoß ist zumindest an drei Seiten zurückversetzt zu errichten - an der Nordwestseite um mind. 1,0m und an der Südwestseite um mind. 2,0m. Für die Südostseite ist eine entsprechende Baulinie festgelegt. Die Ausführung ist schematisch in den Rasterfeldern dargestellt. Geländer- und Terrassenkonstruktionen dürfen die Außenmauer im Nordwesten um 1,0m, im Südwesten um 2,0m und im Südosten die Außenmauer bzw. Baulinie um 10,0m überragen.
- (4) Ein Geschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,2m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über eine Gemeindestraße, dem Fischerweg, erschlossen.
- (2) Die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen innerhalb und außerhalb der Baulinien ist zulässig.
- (3) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

§ 8 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02) ersichtlich gemacht.
- (2) Mit der Außenwand eines Gebäudes kann an die Baulinien herangebaut werden sofern in den landesrechtlichen oder bundesrechtlichen Vorschriften (zur Bahnstrecke) nicht größere Abstände vorgeschrieben sind.
- (3) Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idGF dürfen die Baulinie um max. 0,8m überragen.
- (4) In den Bauzonen kennzeichnen innerhalb der festgelegten Baulinien Rasterfelder (schematische Darstellung der Grundrisse der Gebäude ohne Maßangabe; Proportionen und Ausrichtung siehe §9) das maximal zulässige, bebaubare Flächenausmaß pro Geschoßebene für ein einzelnes freistehendes Gebäude. Davon ausgenommen ist das 3. Obergeschoß in der Bauzone 1.

Rasterfelder sind innerhalb der Bauzone, unter Einhaltung der Abstandsflächen untereinander, frei verschiebbar und stellen nicht die absolute Lage sowie die Grundrisslösung dar.

- (5) Außerhalb der Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Garten- und Freiflächengestaltung (z.B. Einfriedungen, Böschungsbefestigungen), Parkplatzgestaltung sowie bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Trafo, Einhausungen für Mülltonnen, Wärmepumpenanlage udgl.) zulässig. Ebenso von der Baulinie nicht berührt sind überdachte Rampen zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß sowie sonstige untergeordnete Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis maximal 3,5m Gebäudehöhe und bis maximal 25,0m² verbaute Grundfläche. Diese untergeordneten Gebäude dürfen bis auf 1,0m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (6) Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung des Abstandes kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.
- (7) Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) sind an keine Baulinien gebunden und sind im Bedarfsfall im Zuge der Bauverhandlung unter Berücksichtigung immissions- und emissionstechnischer Bedürfnisse für den Anrainerschutz und unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes festzulegen.

- (8) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien (u.a. Tiefgarage) sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

§ 9 - Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung der Flachdächer darf maximal 5° und der Pultdächer max. 8° betragen.
- (3) Bei Satteldachausbildung beträgt die max. Firsthöhe in der Bauzone 1 und 2 10,0m sowie in der Bauzone 3 7,0m und wird vom Niveau der Erdgeschoßfußbodenoberkante (§6 Abs.2) gemessen.
- (4) Für Nebengebäude und dgl. sowie für untergeordnete Bauteile oder Anbauten an das Hauptgebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (5) Die Ausrichtung der Hauptgebäude in der Bauzone 1 wird mit Nordwest - Südost festgelegt. Das Längen – Breiten Verhältnis der Baukörper hat mindestens 3:1 zu betragen. Als Vorbau ausgebildete Stieghäuser bleiben in der Ermittlung der Proportionalität unberücksichtigt.
- (6) In der Bauzone 2 und 3 ist keine durchgehende Bebauung zulässig, es ist je Bauzone nur ein selbstständiges Objekt vorzusehen.
- (7) Hinsichtlich der äußeren Gestaltung ist ein positives Gutachten der Ortsbildpflegekommission erforderlich.

§ 10 – Freiraumgestaltung und Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht unterbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.

- (3) Einfriedungen (Zäune, Hecken) dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten.
- (4) Eventuelle Geländeanschüttungen sind mit einem maximalen natürlichen Böschungswinkel von 2:3 (H:T) auszuführen.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 - Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See vom 17.12.2015, Zl. 031-2/2/2015 außer Kraft.

Der Bürgermeister



Georg Kavalir

The stamp is circular and contains the following text: "Gemeinde Steindorf am Ossiacher See" at the top, "Bezirk Feldkirchen" at the bottom, and a central coat of arms.

Bodensdorf, am 10.01.2022

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom 19.10.2021,

Zahl: 031-2/5/2021,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Resort Bodensdorf - West“ erlassen wird.

Gesetzliche Grundlage:

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBL. 71/2018.

Gemäß §31a Abs 1a lit. b) K-GplG 1995 kann der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die **fachlichen Hauptzielsetzungen** sind demnach die Schaffung einer zweckmäßigen, effizienten Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die Umgebungsstruktur maßgeblich Bezug nimmt.

Zum 1. Abschnitt – Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Bodensdorf, zwischen der Bahnlinie und der Ossiacher Straße. In der Natur handelt es sich um eine weitgehend ebene Wiesenfläche, die im Norden an gewidmete und bebaute Strukturen anbindet.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die westseitig vorbeiführende Gemeindestraße.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche im Siedlungsgebiet von Bodensdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten Verkehr unter Berücksichtigung der Erhaltung eines hohen Grünanteils
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern unter Berücksichtigung der Umgebungssituation u.a. Erhaltung von Sichtachsen zum See

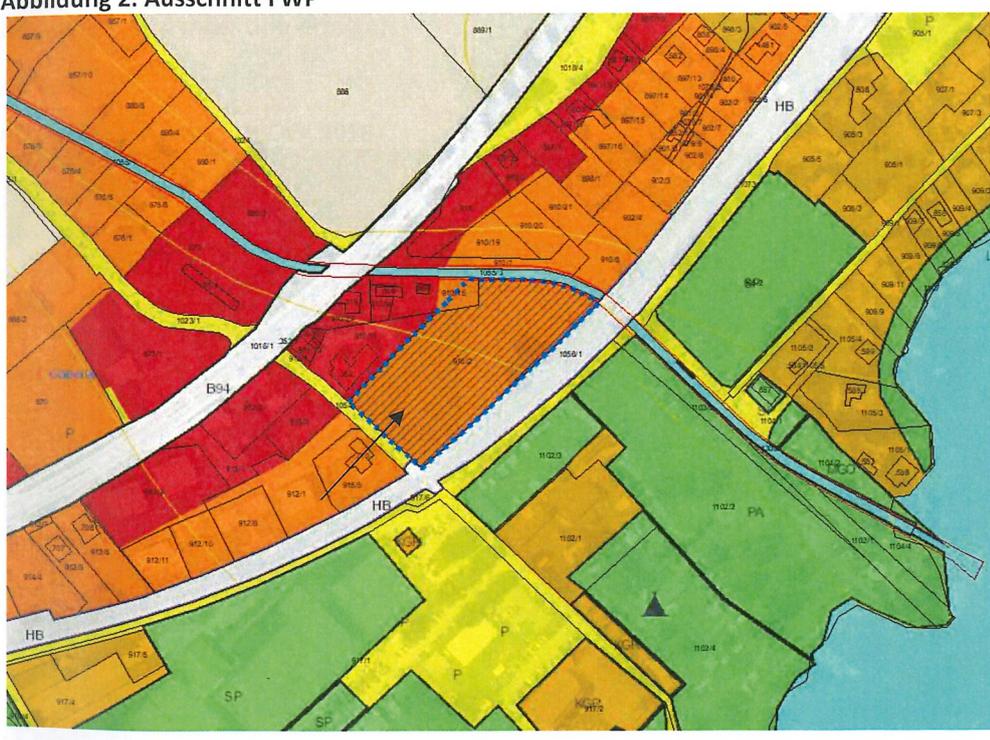
Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Errichtung von Hauptwohnsitzwohnungen für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen befürwortet. Das Projektgebiet liegt im Siedlungsgebiet von Bodensdorf, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe situiert und fußläufig erreichbar sind.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Resort Bodensdorf - West“ entstehen 5 Gebäudekomplexe innerhalb der Siedlungsstruktur von Bodensdorf.

Abbildung 2: Ausschnitt FWP



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens wird eine Umwidmung von derzeit Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet bzw. von Bauland Wohngebiet in Bauland Geschäftsgebiet vorgenommen.

Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):

Im örtlichen Entwicklungskonzept befindet sich die Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen von Bodensdorf und ist mit der Sonderinformation Nr. 21 belegt.

Sonderinformation Nr. 21: Bei Inwertsetzung der Parkplatzfläche muss in Hinblick auf die bestehende Bahntrasse eine Anbindung an den Seeuferbereich gegeben sein.

Grundsätzlich handelt es sich um eine Inwertsetzung einer Potentialfläche im Siedlungsbereich von Bodensdorf. Gemäß den Angaben der Gemeinde sind die Anschließungsvoraussetzungen in diesem Bereich gegeben bzw. im Nahbereich vorhanden. Das örtliche Entwicklungskonzept sieht in diesem Bereich auch eine alternative Nutzung als Parkplatz im Nahbereich zum Strandbad vor. Nachdem jedoch eine Umstrukturierung des Parkplatzes südlich der Bahn erfolgte, ist die Erfordernis von zusätzlichen PKW-Abstellflächen nicht gegeben. Somit kann eine Wohnbebauung entsprechend der ursprünglichen Intention erfolgen.

Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK 2016



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Bebauungsstruktur:

Die östlich und westlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung auf. Im Norden, in unmittelbarer Anbindung, ist ein viergeschoßiger touristischer Betrieb vorliegend.

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 ein mehrgeschoßiger Wohnbau in offener Bauweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden. In der Bauweise ist auf den Hotelbetrieb und die angrenzende Einfamilienhausbebauung Rücksicht zu nehmen. Durch die differenziert festgelegte Geschößanzahl und Ausrichtung der Gebäude wird die Umgebung maßgeblich berücksichtigt um keine solitär wirkende Bauweise zu erhalten.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupterschließung** erfolgt ausgehend von der B94 Ossiacher Straße über die Gemeindestraße (Fischerweg). Davon ausgehend entsteht im Geltungsbereich eine neue Erschließungsstraße. Die Abstellplätze werden hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht. Dadurch wird ein hoher Grünflächenanteil im Planungsgebiet gewährleistet. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof befinden sich im Ortsbereich von Bodensdorf.

Technische Infrastruktur:

Für die Ortschaft Bodensdorf sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Nahbereich des Geltungsbereiches.

Mit der geplanten Ortserweiterung kann sowohl die Funktion von Bodensdorf als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See als wichtiger Wohnstandort im Umfeld der Stadt Villach (Suburbanisierungsgemeinde) weiter gestärkt werden.

Umweltprüfung:

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für das vorliegende Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 – AKL erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Naturschutz:

Im Planungsgebiet selbst liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Ferner werden auch keine naturräumlich hochwertigen Gebiete durch die geplante Umnutzung des Projektgebietes berührt oder beeinträchtigt. Folglich sind im Planungsraum keine Schutzgebiete, Gefahrenbereiche und Nutzungskonflikte mit anderen Raumnutzungen vorhanden.

Lärmberechnung und Lärmkontingentierung:

Infolge der räumlichen Lage und der Entfernung zur Landesstraße L83 und zur Eisenbahnstrecke ist eine gewisse Beeinträchtigung durch den von der Landesstraße und von der Eisenbahn ausgehenden Lärm gegeben. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen sind immissionsseitig umzusetzen. Von der geplanten Neubebauung im Planungsgebiet werden keine unzumutbaren oder unüblichen Lärmemissionen ausgehen.

Widmungskonformität:

Die Ortsüblichkeit berücksichtigend wird das Neubaugebiet als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet.

Luftgüte:

Hinsichtlich einer Verschlechterung der Luftgüte sind keine Probleme zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Neubebauung ist unter Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Ferner sollte damit eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt. Als umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

Zu § 5: Bebauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Zu § 6: Anzahl der Geschoße

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl geregelt.

Die Limitierung der Geschoßanzahl von 2 bis 3 Vollgeschoßen in Verbindung mit der Dachform und mit der Festlegung des Bezugspunktes für das Niveau des Erdgeschoßfußbodens sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Mit den genauen Festlegungen für das dritte Obergeschoß in der Bauzone 1 wird eine zusätzliche Aufgliederung des Planungsgebietes erwirkt.

Dass Geschoßhöhen ab 3,2m für zwei Geschoße gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung zusätzlich einschränken.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 8: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien für die Hauptgebäude erfolgt zugleich eine Strukturierung des Planungsgebietes. Dadurch werden unter anderem Blickdurchlässigkeiten zum See definiert.

Zu § 9: Dachform, Dachneigung, äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Hauptziel der Festlegungen im §9 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Zu § 10: Freiraumgestaltung und Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 11: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert. Ferner wird klargestellt, dass der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See für den Geltungsbereich dieser Verordnung außer Kraft tritt.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1 000)

- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1 000)