



GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

TEILBEBAUUNGSPLAN MOSER LAUNSDORF

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEMÄSS K-GPLG
1995 LGBL NR. 23/1995, IDF : LGBL. NR. 24/2016, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW.
III. ABSCHNITT §§ 31A UND 31B



BETROFFENE PARZELLEN: .273, 1751/2, 1751/8, 1752/1, 1755/1, ALLE KG LAUNSDORF

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

VERORDNUNG

PLAN 01 – UMWIDMUNGSLAGEPLAN

PLAN 02 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES
TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

BEILAGE 01 – BEBAUUNGSKONZEPT

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

GZ:15041-VO-01
KLAGENFURT, AM 21.08.2017

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Im zentralen Ortsbereich von Launsdorf ist die bauliche Verwertung einer Potenzialfläche im Ausmaß von ca. 6.173 m² vorgesehen.

Die Fläche weist derzeit größtenteils die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche auf und soll vorwiegend in Bauland Wohngebiet umgewidmet werden.

Die Umwidmung ist im s.g. „Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren“ abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Strukturelle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung, angebunden an das Wegenetz des Dorfes
- Geordnete Bebauung zur Schaffung eines homogenen Siedlungssystems
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Lage des Projektgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Bing Maps

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom, Zl.

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke .273, 1751/2, 1751/8, 1752/1, 1755/1, alle KG Launsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.173 m², erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .273, 1751/2, 1751/8, 1752/1, 1755/1, alle KG Launsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.173 m².
- (2) Die im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee (Verordnung des Gemeinderates vom 23.07.2007, Zahl: 031-3_2007) festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern im vorliegenden Teilbebauungsplan keine anderen Regelungen verordnet werden.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan (Plan 01) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Moser Launsdorf“ (Plan 02) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufbauend auf den Vorprüfungspunkt 4/2016 ergeben sich folgende Umwidmungen:

a

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 1751/2 tlw. (1.744 m²), GP 1781/8 (210 m²), GP 1752/1 tlw. (1.577 m²), GP 1755/1 tlw. (1.694 m²), KG Launsdorf, insgesamt 5.225 m²

b

Umwidmung von Bauland Geschäftsgebiet in Bauland Wohngebiet, GP .273 tlw. (24 m²), GP 1751/2 tlw. (145 m²), GP 1752/1 tlw. (110 m²), KG Launsdorf, insgesamt 279 m²

c

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in allgemeine Verkehrsfläche, GP 1752/1 tlw. (243 m²), GP 1755/1 tlw. (304 m²), KG Launsdorf, insgesamt 547 m²

d

Umwidmung von Bauland Geschäftsgebiet in allgemeine Verkehrsfläche, GP .273 tlw. (26 m²), GP 1752/1 tlw. (33 m²), KG Launsdorf, insgesamt 59 m²

e

Umwidmung von Bauland Wohngebiet in allgemeine Verkehrsfläche, GP 1755/1 tlw., KG Launsdorf, insgesamt 3 m²

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bauungsweise wird mit 600 m² festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei halboffener Bauungsweise wird mit 450 m² festgelegt.
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) - (2) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Kleinbauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im gesamten Projektgebiet wird mit 0,5 festgelegt.
- (3) Überdachte PKW-Abstellplätze (Carports), Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6, Abs. (2) lit. c, K-BV LGBl Nr. 56/1985 idGF geregelten Wert nicht überschreiten.
- (4) Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.
- (5) Bei Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses, dessen Rohdeckenunterkante 1,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände zu liegen kommt, in die GFZ mit einzurechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Projektgebiet wird die offene und die halboffene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.
- (3) Eine offene Bauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

- (4) Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut bzw. zusammengebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Projektgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt.
- (3) Tiefgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn ihre Rohdeckenunterkante an einer Stelle mehr als 50 cm über das natürliche Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten, Kellereingänge und Keller-
außenstiegen.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über eine neu anzulegende Fahrstraße im direkten Anschluss und in der Flucht der nordwestlich befindlichen Fahrwegparzelle 1744/3, KG Launsdorf.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der neu anzulegenden Verkehrsstraße wird mit 7,00 m festgelegt.
- (3) Die Mindestparzellenbreite der neu anzulegenden Stichstraße wird mit 5,00 m festgelegt.
- (4) Die Mindestparzellenbreite des neu anzulegenden Fußweges wird mit 2,00 m festgelegt.
- (5) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie ein Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.

- (4) An Grundstücksgrenzen wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BO.
- (5) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9

Dachform, formale Bestimmungen

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptbauwerke wird das Satteldach und das Walmdach mit einer Neigung von 23-35 Grad festgelegt.
- (2) Varianten des Satteldaches (Kärntner Schopf, Halbwalm, Teilwalm) sind zulässig.
- (3) Für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, sind als Dachform auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.
- (4) Zur Eindeckung der Sattel- und Walmdächer ist ausnahmslos kleinteiliges Deckungsmaterial zugelassen.
- (5) Pult- und Flachdächer können auch mit Blechbahnen gedeckt werden.
- (6) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (7) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren, die Aufständereien derselben ist nicht erlaubt.
- (8) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur, dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die Gestaltung der Außenanlagen hat mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu erfolgen.
- (2) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Sichthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 11
Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Als zulässige Nutzung für alle entstehende Gebäude und bauliche Anlagen wird „Wohnen“ (gemäß §3, Abs. 5, K-GplG) festgelegt.

III. Abschnitt

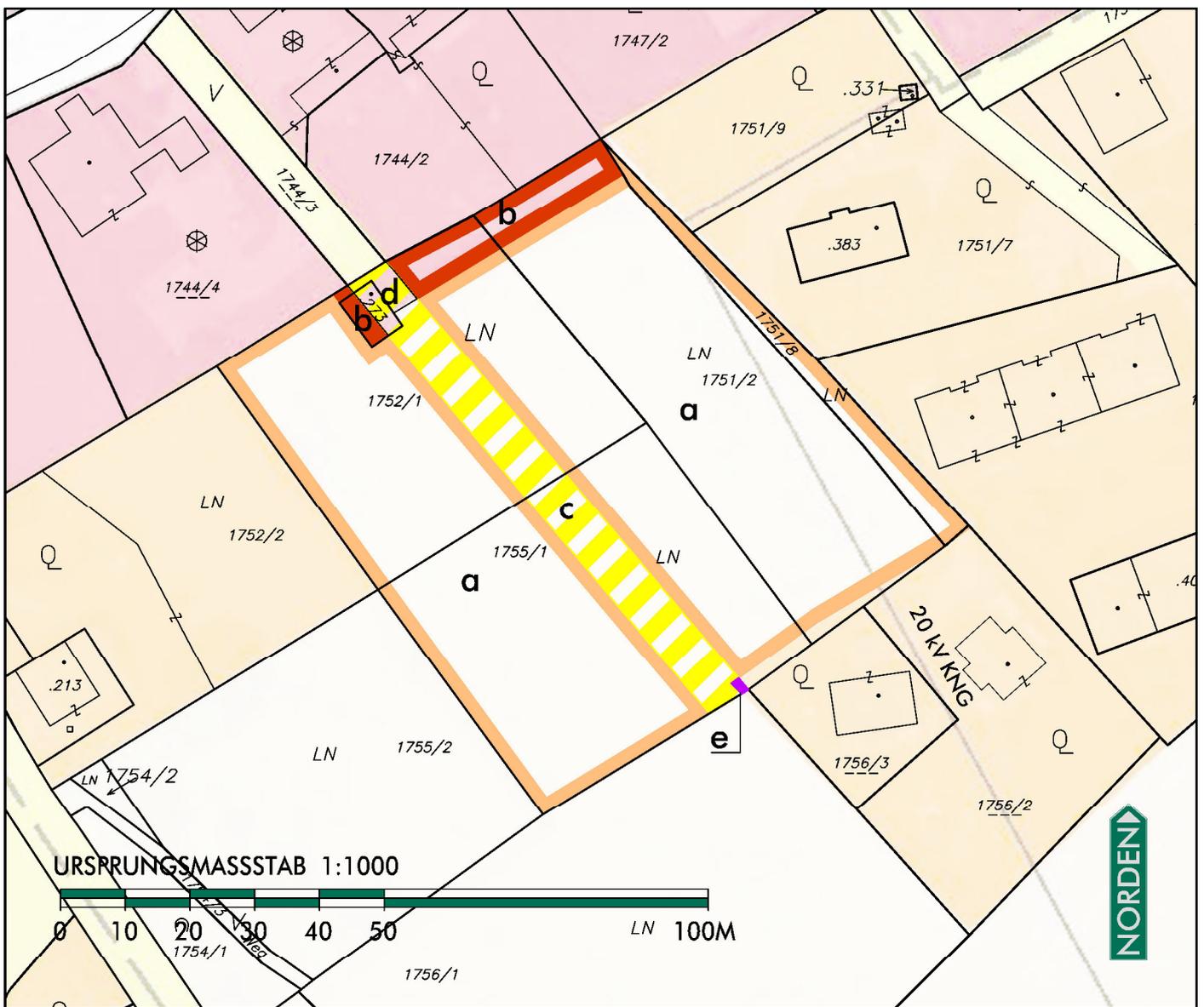
§ 12
Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Launsdorf, am.....

Der Bürgermeister:

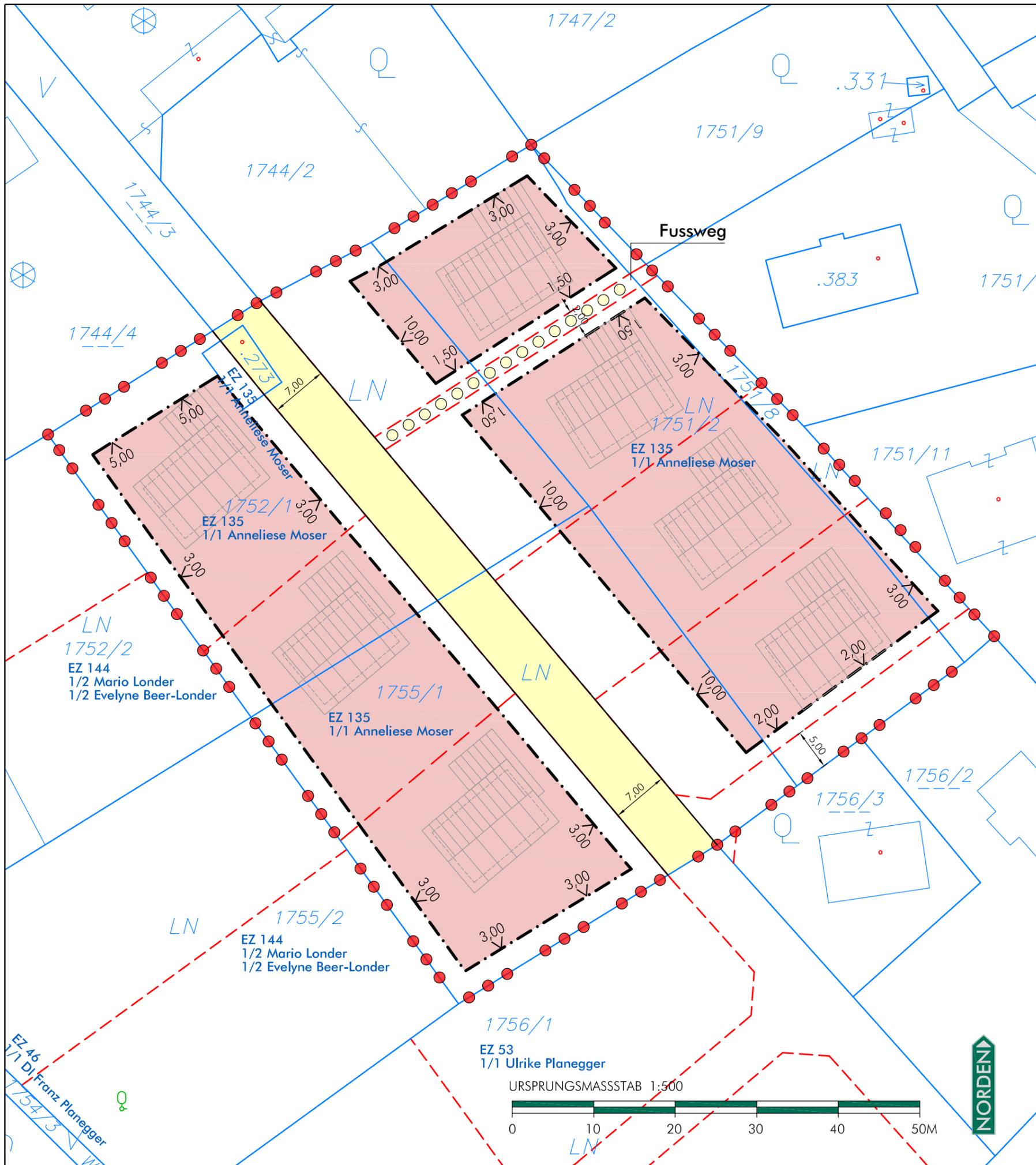
Konrad Seunig



**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 MOSER LAUNSDORF
 PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN**

Aufbauend auf den Vorprüfungspunkt 4/2016 ergeben sich folgende Umwidmungen:

- a
 UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND WOHNGEBIET, GP 1751/2 tlw. (1.744 m²), GP 1751/8 tlw. (210 m²), GP 1752/1 tlw. (1.577 m²), GP 1755/1 tlw. (1.694 m²), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 5.225 m²
- b
 UMWIDMUNG VON BAULAND GESCHÄFTSGEBIET IN BAULAND WOHNGEBIET, GP .273 tlw. (24 m²), GP 1751/2 tlw. (145 m²), GP 1752/1 tlw. (110 m²), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 279 m²
- c
 UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 1752/1 tlw. (243 m²), GP 1755/1 tlw. (304 m²), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 547 m²
- d
 UMWIDMUNG VON BAULAND GESCHÄFTSGEBIET IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP .273 tlw. (26 m²), GP 1752/1 tlw. (33 m²), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 59 m²
- e
 UMWIDMUNG VON BAULAND WOHNGEBIET IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 1755/1 tlw. , KG LAUNSDORF, 3 m²



GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE
 TEILBEBAUUNGSPLAN
 MOSER LAUNSDORF
 PLAN 02
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußwegverbindung

Bebauungsbedingungen

Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m ² (offene Bebauung) 450 m ² (halboffene Bebauung)	Bebauungsweise offene Bebauung halboffene Bebauung
Maximale Geschossflächenzahl 0.5	Maximale Geschossanzahl Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
Dachform und Dachneigung Satteldach oder Walmdach 23° - 35°	Art der Nutzung Wohnnutzung (Gemäß K-GPLG § 3, Abs. 5)

- 1257 Kataster
- - - mögliche Parzellierung (unverbindlich)
- Bebauungsvorschlag
- * 20.00 * 3.00 v Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: .273, 1751/2, 1751/8, 1752/1,
 1755/1 alle KG Launsdorf
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: 6.173 m² (lt. Grundbuch)

Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungs-
 verfahren gemäß K-GplG 1995 LGBL Nr. 23/1995,
 iDF: LGBL Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27, bzw. III.
 Abschnitt §§ 31a und 31b

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
 DES TEILBEBAUUNGSPLANES

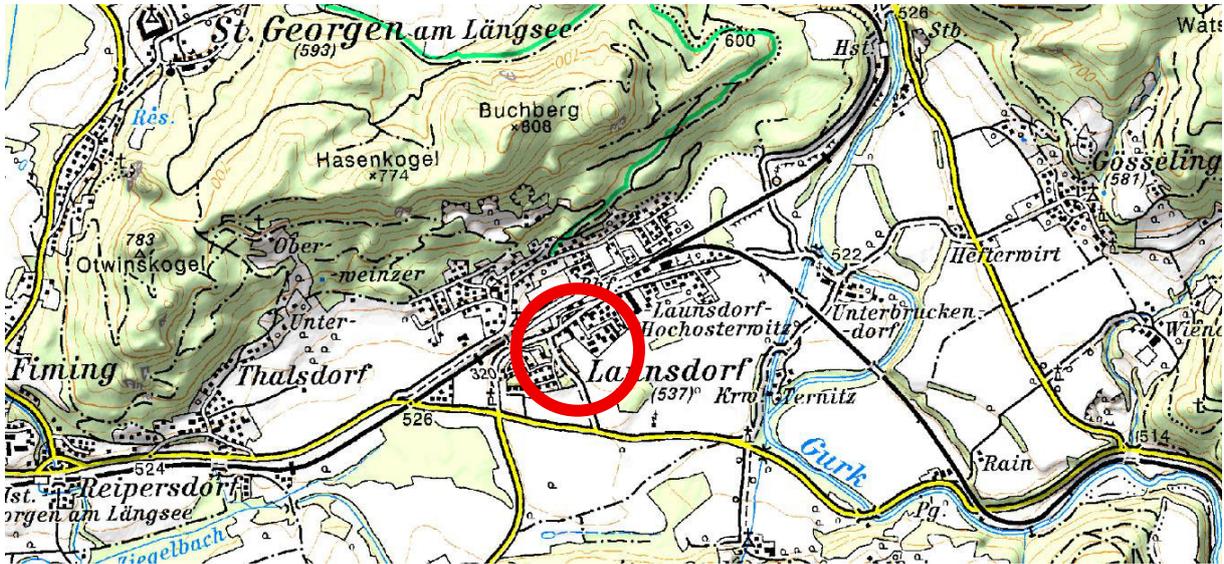
TEILBEBAUUNGSPLAN MOSER LAUNSDORF
 GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
 DI JOHANN KAUFMANN
 RAUMPLANUNG - STADTDESIGN
 A-9020 KLAGENFURT MIESSTALER STRASSE 18
 TEL 0463/959857 FAX-5 team@kaufmann-direct.com www.zt-kaufmann.at

BEARBEITUNG: DI JOHANN KAUFMANN/TRÖ DATUM: 21.08.2017 PLANNR.: 15041-TBPL M1: 500 Ziviltechniker - bürgen für Qualität.

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Lage des Projektgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o.M.

Das Projektgebiet befindet sich in der Ortschaft Launsdorf, südlich der durchführenden L83 Krappfeld Straße. In der Natur handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche, die im Norden und Osten an gewidmetes und bebautes Bauland angrenzt. Im Osten wird die Fläche von einem Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnbauten und im Norden von Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Es ist geplant, das Areal mit Einfamilienhäusern zu verwerten. Dabei sollen Wohnobjekte in offener und halboffener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen entstehen.

Bei gegenständlicher Verwertung handelt es sich um eine Schließung des Siedlungsgebietes im zentralen Bereich des Hauptortes der Gemeinde. Diese Entwicklungsabsicht entspricht den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde.

2. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen am Längsee befindet sich das Areal innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen bzw. ist dieses als Entwicklungspotenzial ausgewiesen und für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Mit dem Zeichen BK/BP – Bebauungskonzept/ Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für eine Umwidmung mindestens ein Bebauungskonzept vorzulegen ist, um eine effiziente Bebauung und Erschließung zu garantieren. Bei der Ausgestaltung des Erschließungskonzeptes sind auch die angrenzenden Entwicklungspotenziale zu berücksichtigen.

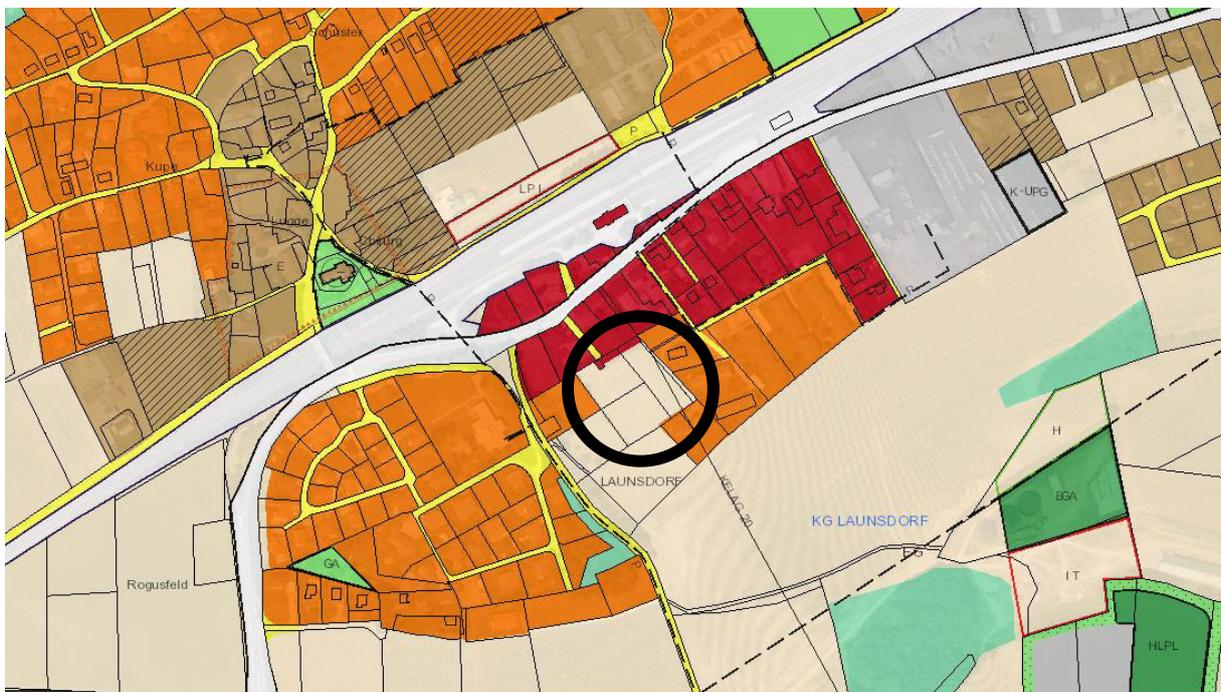
Vorliegende Arbeit (Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) entspricht diesen Zielsetzungen vollinhaltlich.



Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde St. Georgen am Längsee, Quelle: KAGIS, o.M.

3. Flächenwidmungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan liegt im Projektgebiet größtenteils die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen vor. Ein Streifen von ca. 10,00 m im Norden des Projektgebietes ist als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet. Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Areal großteils als Bauland Wohngebiet gewidmet werden. Die durchführende Erschließungsstraße wird in Allgemeine Verkehrsfläche umgewidmet.



Flächenwidmungsplan Gemeinde St. Georgen am Längsee, Quelle: KAGIS, o.M.

4. Technische Infrastruktur

Auf Grund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Lagebedingt verfügt das Projektgebiet über ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Das Projektgebiet soll durch Einfamilienhausbebauung verwertet werden. Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden. Ebenso steht das gemeindliche Erschließungsnetz am Grundstück, sodass auch diesbezüglich durch die geplante Siedlungserweiterung keine weiteren Kosten auf die Gemeinde zukommen sollten.

Für die Verwertung des gegenständlichen Baugrundstückes besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

6. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes 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

Das Projektgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) bewirtschaftet und es liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Darüber hinaus bestehen weder auf der Projektfläche, noch in unmittelbarer Umgebung, Brunnen- oder Quellschutzgebiete oder sonstige Einschränkungen in Hinblick auf natürliche Ressourcen.

Lärberechnung und Lärmkontingentierung

Relevant in diesem Zusammenhang sind die beiden überörtlichen Straßenverbindungen, im Norden die L83 Krappfelder Straße (JDTV 2015: 4.000; 10 % Lastverkehr) und im Süden die B82 Seeberg Straße (JDTV 2015: 2.913; 11 % Lastverkehr), welche allerdings in maßgeblicher Entfernung zum Projektgebiet liegen. Für gegenständlichen Bereich stehen keine Lärmmessungsunterlagen (Lärmkarten) zur Verfügung.

Weiters ist die durch den Ort Launsdorf führende ÖBB Bahnstrecke Kronprinz-Rudolf-Bahn (Villach-St. Veit-Leoben) zu erwähnen. Laut Lärmkarte liegt das Projektgebiet außerhalb der Grenzwertlinie des Nacht-Lärmpegels von Haupt-eisenbahnstrecken.

Widmungskonformität

Die Ortsüblichkeit berücksichtigend, wird das Neubaugebiet als Bauland Wohngebiet gewidmet.

Luftgüte

Hinsichtlich einer Verschlechterung der Luftgüte sind keine Probleme zu erwarten.

Erholungsflächen

Durch das vorliegende Siedlungsprojekt werden keine Erholungsflächen beeinträchtigt.

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 Projektgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

7. Erfassung der umzuwidmenden Flächen

Umwidmungsflächen a-e: abzüglich einer bereits bestehenden Bauland Wohngebietswidmung im Ausmaß von 60 m² (südlicher Randstreifen).

Diese 60 m² verursachen die Differenz zwischen dem gesamten Projektgebiet (6.173 m²) und der Summe der Umwidmungsflächen im Projektgebiet (6.113 m²).

