



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

ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„TOMASCHGRÜNDE- LAUNSDORF“

Beschlussexemplar

November 2018

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Tomaschgründe - Launsdorf“

Verordnung des Gemeinderates vom 08.11.2018

Zahl: 003-3/010/2018-1

Angeschlagen am: 09.11.2018

Abgenommen am: 

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 / 2. Abschnitt - Flächenwidmung	11
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	16
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	18
Anregung im Rahmen der Kundmachung	18
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	18

Genehmigt mit Bescheid vom 26. MRZ. 2019

I. Verordnung

Zl. 3.Ro- 101-1/3-2019

Amt der Kärntner Landesregierung

**Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee
vom 08.11.2018**

Zahl: 003-3/010/2018-1

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Tomaschgründe - Launsdorf“ erlassen wird**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1798/5 sowie für Teilflächen der Grundstücke 1805/1 und 1805/4 der Katastralgemeinde Launsdorf 74514 mit einer Gesamtfläche von 10.502m² (Katasterausmaß).
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) und im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter den Punkten

6a/2018

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 1805/1, 1798/5 und 1805/4 der Katastralgemeinde 74514 Launsdorf im Gesamtausmaß von 1.132m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche,

6b/2018

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 1805/1, 1798/5 und 1805/4 der Katastralgemeinde 74514 Launsdorf im Gesamtausmaß von 8.653m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet

und

6c/2018

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1798/5 der Katastralgemeinde 74514 Launsdorf im Gesamtausmaß von 500m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz

festgelegt wird.

Eine Teilfläche des Grundstückes 1805/4 der Katastralgemeinde 74514 Launsdorf ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee bereits als Bauland - Dorfgebiet gewidmet (Ausmaß 217m²).

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat bei offener Bebauung 700m² und bei halboffener Bebauung 600m² zu betragen.
- (3) 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 Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschößflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,50 festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschößfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschößfläche einzurechnen.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschößfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (5) Miteinbezogen werden alle umbauten Räume die mit einem Dach abgeschlossen sind.
- (6) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone, das Ausmaß von Terrassen und von Sonnenschutzdächern.
- (7) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

§ 5 - Bauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene und halboffene Bauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Bei halboffener Bauungsweise sind die Gebäude (Wohngebäude an Wohngebäude oder Nebengebäude an Nebengebäude) an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen (Anbaupflicht).
- (4) Die halboffene Bauungsweise ist zulässig, wenn zwei oder mehrere Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen.

§ 6 - Geschossanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen festgelegt (Erdgeschoß + 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß + Dachgeschoß).
- (2) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens ist auf das Asphaltniveau der angrenzenden Erschließungsstraße auszurichten und kann bis zu 50cm über dem bestehenden bzw. zu projektierenden Asphaltniveau liegen. Als Bezugspunkt ist der Einbindungsbereich von der Erschließungsstraße heranzuziehen.
- (3) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe von mehr als 3,50m, gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante zählt bei der Festlegung der Geschosse als zwei Geschosse.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,5m zu betragen.
- (3) Die Breite von Gehwegen wird mit mindestens 3,0m festgelegt.
- (4) Geringfügige Änderungen des Verlaufes (siehe Plan 02) und des Ausmaßes der Verkehrsflächen sind, sofern die Mindestbreite nicht unterschritten wird und der

grundsätzliche Charakter der Erschließung erhalten bleibt, im Rahmen der Teilung möglich.

- (5) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m² Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

§ 8 - Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 4,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.
- (3) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln und ist mit einem Abstand von mindestens 6/10 der Traufenhöhe festgelegt und bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit einem Abstand welcher aus den 6/10 der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird.

Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,0m, so ist ein Mindestabstand von 3,0m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten.

- (4) Die Baulinien für Garagen, die eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,5m zur Straßengrenze festgelegt.

Carports (überdachte Abstellplätze) dürfen an die Straßengrundgrenze bis auf 2m herangebaut werden.

Bei errichtenden Einfahrten ist das Einfahrtstor zurück zu versetzen oder so auszubilden, dass davor eine PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann. Zulässig ist auch die Ausbildung einer trompetenförmigen Parkbucht parallel zur Straße in einem Mindestausmaß von L 6,5m x B 2,5m.

- (5) Für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen (z.B. Gartenhäuser, Einhausungen von Mülltonne, udgl.) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten und flachen Dächern bis zu einer Baukörperlänge von 10,0m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m bzw. Attikahöhe von 3,0m gemessen vom angrenzenden Urgelände des Nachbargrundstückes, je Parzellenseite (je seitliche Nachbargrundgrenze), welche keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50m festgelegt, wobei

eine eventuelle notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

Solche Objekte dürfen giebelseitig mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind (halboffene Bebauung).

- (6) Außerhalb der Baulinien ist die Errichtung von Einfriedungen erlaubt.

§ 9 - Dachform, Dachneigung und Dach

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Walmdächer, Satteldächer und Varianten des Satteldaches (Kärntner Schopf, Teilwalm, Halbwalm) sowie Flachdächer zugelassen, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Die Dachneigung des Hauptdaches wird mit mindestens 18° und maximal 30° festgelegt.
- (4) Bei halboffener Bauweise ist die Dachform des neu entstehenden Gebäudes an jenes, zu welchem Anbaupflicht besteht und bereits errichtet bzw. baubewilligt ist, anzupassen, sodass beide Objekte dieselbe Dachform aufweisen.
- (5) Bei allen Dachformen sind rote, dunkelrote, braune oder dunkelgraue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Davon nicht betroffen sind der Einbau/Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen. Aufständereien derselben sind nicht erlaubt.

§ 10 – 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.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen eine Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten. Betonierete Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 50cm nicht überschreiten

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 St. Georgen am Längsee vom 23. Juli 2007, Zahl: 031-3_2007 außer Kraft.

Der Bürgermeister



Konrad Seunig

Launsdorf, am 08.11.2018

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee vom 08.11.2018, Zahl: 003-3/010/2018-1, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tomaschgründe - Launsdorf“ 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 24/2016.

Gemäß §31a Abs 1a lit. b) K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

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 Bezug nimmt.

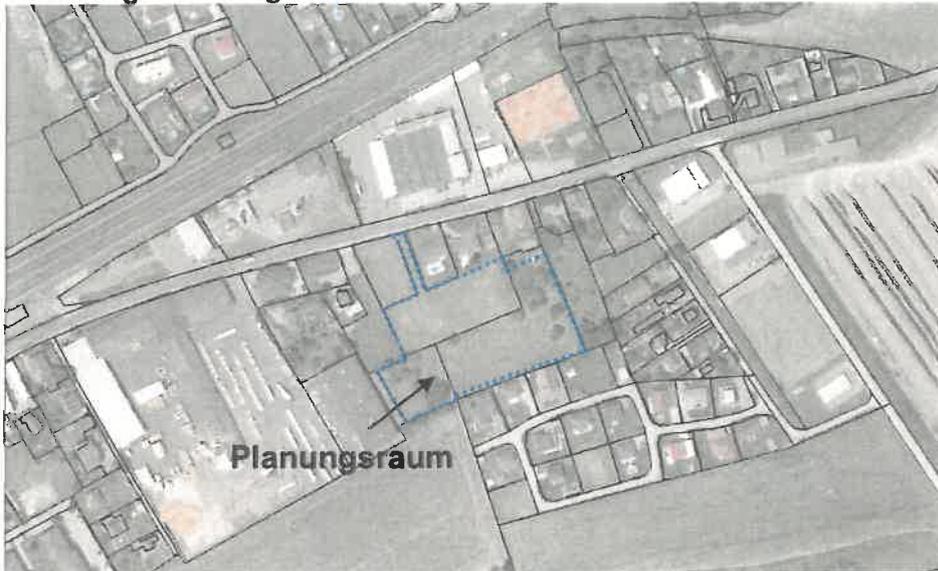
Zum 1. Abschnitt – Allgemeines / 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Launsdorf.

In der Natur handelt es sich um eine ebene Fläche, die im Norden, Osten, Westen und Süden an gewidmete bzw. bereits bebaute Strukturen anbindet.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die nordseitig vorbeiführende Landesstraße. Die interne Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße mit einer Mindestparzellenbreiten von 6,50 m.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Launsdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird ein Baulandmodell aufgesetzt zur Bereitstellung von zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen. Das Projektgebiet liegt im Siedlungsgebiet von Launsdorf, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe situiert und fußläufig erreichbar sind.

Flächenwidmung:

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tomaschgründe - Launsdorf“ entstehen 10 neue Bauparzellen innerhalb der Siedlungsstruktur von Launsdorf.

Abbildung 2: Ausschnitt FWP



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens wird eine Umwidmung von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Dorfgebiet bzw. in Allgemeine Verkehrsversfläche und geringfügig in Grünland Immissionsschutzfläche vorgenommen.

Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):

Grundsätzlich handelt es sich um eine „innerörtliche Potentialfläche“ die entsprechend der räumlichen Lage und der umgebenden Bebauungsstruktur für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist die Fläche mit dem Symbol BK/BP (Bebauungskonzept/Bebauungsplan) versehen. Demnach ist bei einer geplanten Umwidmung des gegenständlichen Areals ein Bebauungskonzept/eine Bebauungsplanung vorzulegen. Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschließung sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung mittels Bebauungsplanung kann eine Auffüllung dieser Fläche erfolgen.

Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK 2015

Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Bebauungsstruktur:

Die östlich und südlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf. Im Westen ist im unmittelbaren Nachbereich ein Gewerbebetrieb 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 Einfamilienhäuser in offener und/oder halboffener Bauweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden. In der Bebauung ist aber auch Rücksicht auf den Gewerbebetrieb zu nehmen. Demgemäß wird im Südwesten des Planungsgebietes eine Teilfläche in Grünland-Immissionsschutzstreifen umgewidmet, wodurch eine Abstandsfläche zum Gewerbebetrieb normiert wird.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

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

Die **Haupterschließung** erfolgt über die L83 Krappfeld Straße. Davon ausgehend entsteht im Geltungsbereich eine neue Erschließungsstraße. Die Breite der Fahrwegparzelle beträgt 6,5m und entspricht den grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Launsdorf beim Bahnhof der ÖBB.

Technische Infrastruktur:

Für die Ortschaft Launsdorf 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 Launsdorf als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Gemeinde St. Georgen am Längsee als wichtiger Wohnstandort im Umfeld der Stadt St. Veit (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 Eisenbachstrecke 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 Dorfgebiet 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.

Bei halboffener Bebauung ist die Mindestgröße mit 600m² festgelegt, wobei dadurch eine vermeintlich großzügigere Freifläche nutzbar bleibt, da die Bauweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringen.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschosflächenzahl wird entsprechend den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes festgelegt.

Als umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

Zu § 5: Bauweise

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

Halboffene Bauweise: Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinandergelagert und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude, Doppelgarage).

Mit der Festlegung einer Anbaupflicht muss auch bewusst sein, dass bei einer Teilung mit einer Mindestgröße für eine halboffene Bauweise, nur mehr diese Art der Bauweise zulässig ist. Nachdem bereits ein Objekt an der Grundgrenze errichtet wurde, hat sich der Eigentümer des zweiten, evtl. unbebauten Grundstückes an die bereits bestehende Bauweise zu halten und kann nicht eine offene Bauweise ausführen. Genaugenommen ist eine Abteilung für die halboffene Bauweise möglich, wenn bereits ein Objekt in offener Bauweise errichtet wurde.

Zu § 6: Geschosßanzahl

Die Gebäudehöhe wird über die Geschosßanzahl geregelt.

Die Limitierung der Geschosßanzahl von 2 in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes für das Niveau des Erdgeschossfußbodens sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Dass Geschosßhöhen ab 3,5m für zwei Geschosse gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung zusätzlich einschränken.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße (6,5m) ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

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

Zu § 8: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken (ausgenommen bei halboffener Bebauung) festgelegt.

Zu § 9: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Dachform, Dachneigung und Dachfarbe 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 §9 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Zu § 10: 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.

Anregung im Rahmen der Kundmachung

Im Rahmen der Kundmachung vom 07. Juni 2018 bis 05. Juli 2018 sind zur gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine Einwendungen und/oder Anregungen von privaten Personen eingelangt.

Die Stellungnahmen seitens der Prüfbehörden des Amtes der Kärntner Landesregierung sind grundsätzlich positiv. Die Umweltstelle des Amtes der Kärntner Landesregierung (Abt.8 – Uabt. SUP – Strategische Umweltstelle) fordert in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018 Zl. 08-BA-3284/4-2018(002/2018), einen erhöhten baulichen Schallschutz bei den entstehenden Wohngebäuden gemäß der OIB-Richtlinie 5 ein. Diese Vorgabe ist in den nachfolgenden Bauverfahren entsprechend umzusetzen bzw. vorzuschreiben.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

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

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

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Tomaschgründe - Launsdorf"



LEGENDE:

- 6a/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche
- 6b/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland - Dorfgebiet
- 6c/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2018 durch die Verordnung Zahl: 003-3/010/2018-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpLG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Tomaschgründe - Launsdorf" erlassen.

Der Bürgermeister,

 Konrad Seunig

Projekt:
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 "TOMASCHGRÜNDE - LAUNSDORF"

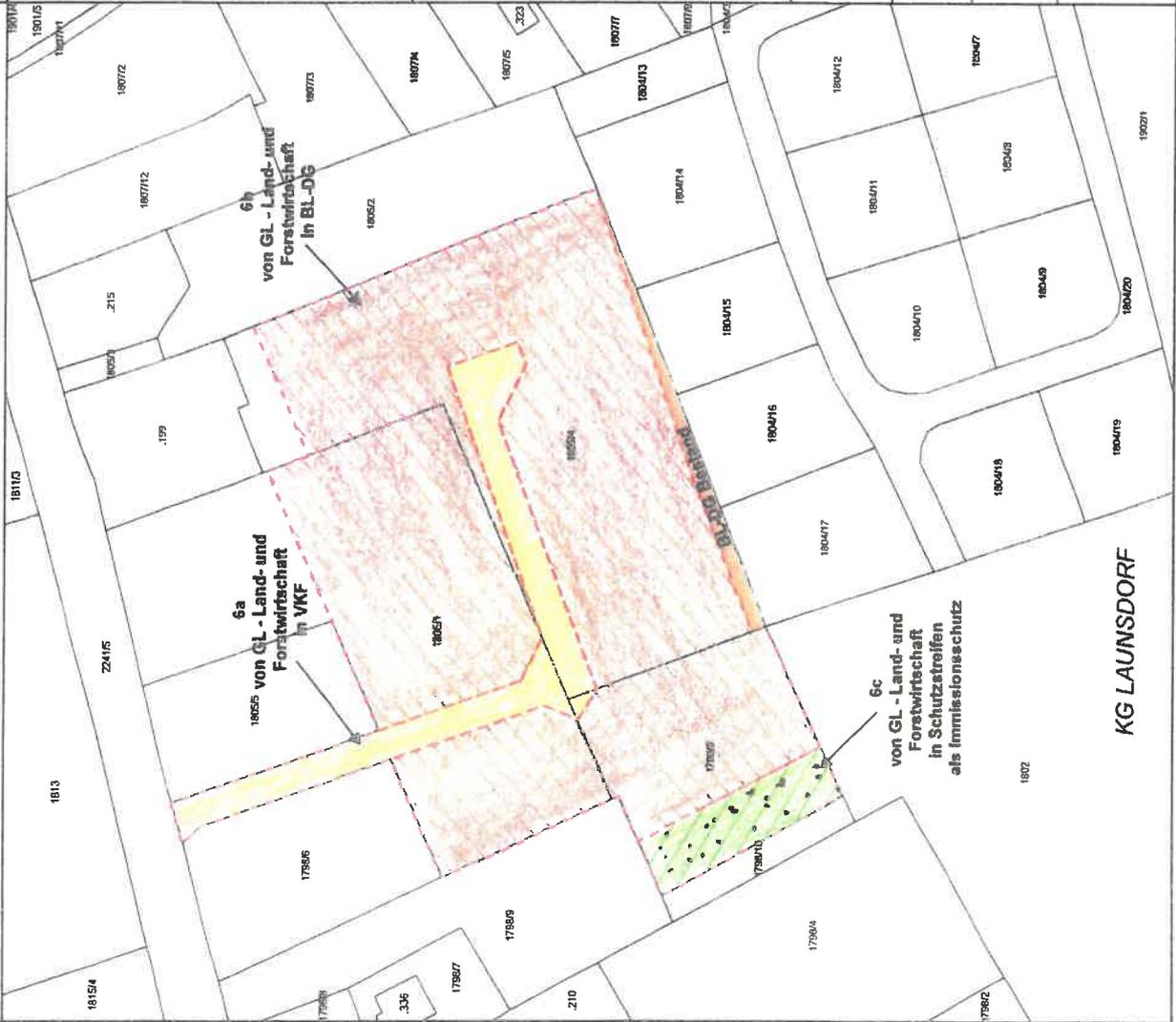
Planbezeichnung:
 PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN

N  MAISTAB M 1:1 000
 PROJEKT: JRO22
 DATEI: TBPL-Tomaschgründe-Umwid.mxd
 DATUM: 08.11.2018


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-fernej.at
 www.raumplanung-fernej.at

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Tomaschgründe - Launsdorf"



LEGENDE:

- 6a/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche
- 6b/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland - Dorfgebiet
- 6c/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am ___2018 durch die Verordnung Zahl: _____ gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Tomaschgründe" erlassen.

Der Bürgermeister
Konrad Seunig

Projekt:
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"TOMASCHGRÜNDE"**

Planbezeichnung:
PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN

N MAGSTAB
M 1:1 000
PROJEKT: JRO22
DATEI: Tomaschgründe_TB_Umwid.mxd
DATUM: 18.04.2018

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T: +43 (0) 42 32/37 37 5
M: +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-ferne.at
www.raumplanung-ferne.at

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 "TOMASCHGRÜNDE - LAUNSDORF"

PLAN 02: TEILBEBAUUNGSPLAN
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- LEGENDE:**
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
 - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
 - BAULINIE
 - DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, TWD=TEILWALMDACH, FD=FLACHDACH
 - BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METERN
 - BEGRENZUNG WEG
 - BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND - DORFGEBIET
 - IMMISSIONSSCHUTZSTREIFEN
 - VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR ENHETLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Mindestgröße u. Maximalgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweite
max. Geschosshöhe	maximale Geschosshöhe
max. Geschosshöhe	maximale Geschosshöhe
Dachform / Dachneigung	

o - offene Bebauung
 ho - halbhohe Bebauung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2018 durch die Verordnung Zsh. 003-3/010/2018-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung die Bebauungsplanung "Tomaschgründe - Launsdorf" erlassen.

(Signature)
 Konrad Seunig
 BÜRGERMEISTER

PROJEKT:
 TEILBEBAUUNGSPLAN
 "TOMASCHGRÜNDE - LAUNSDORF"

PLANBEZEICHNUNG:
 TEILBEBAUUNGSPLAN



PROJEKT:	PROJEKT:
JROZZ:	DATEI: *TBL-Tomaschgründe.beschl
MASZSTAB:	DATEI: 06.11.2018
M 1:1000	BLATT:
	Plan - 02
	GEPRÜFT:
	sjje

