



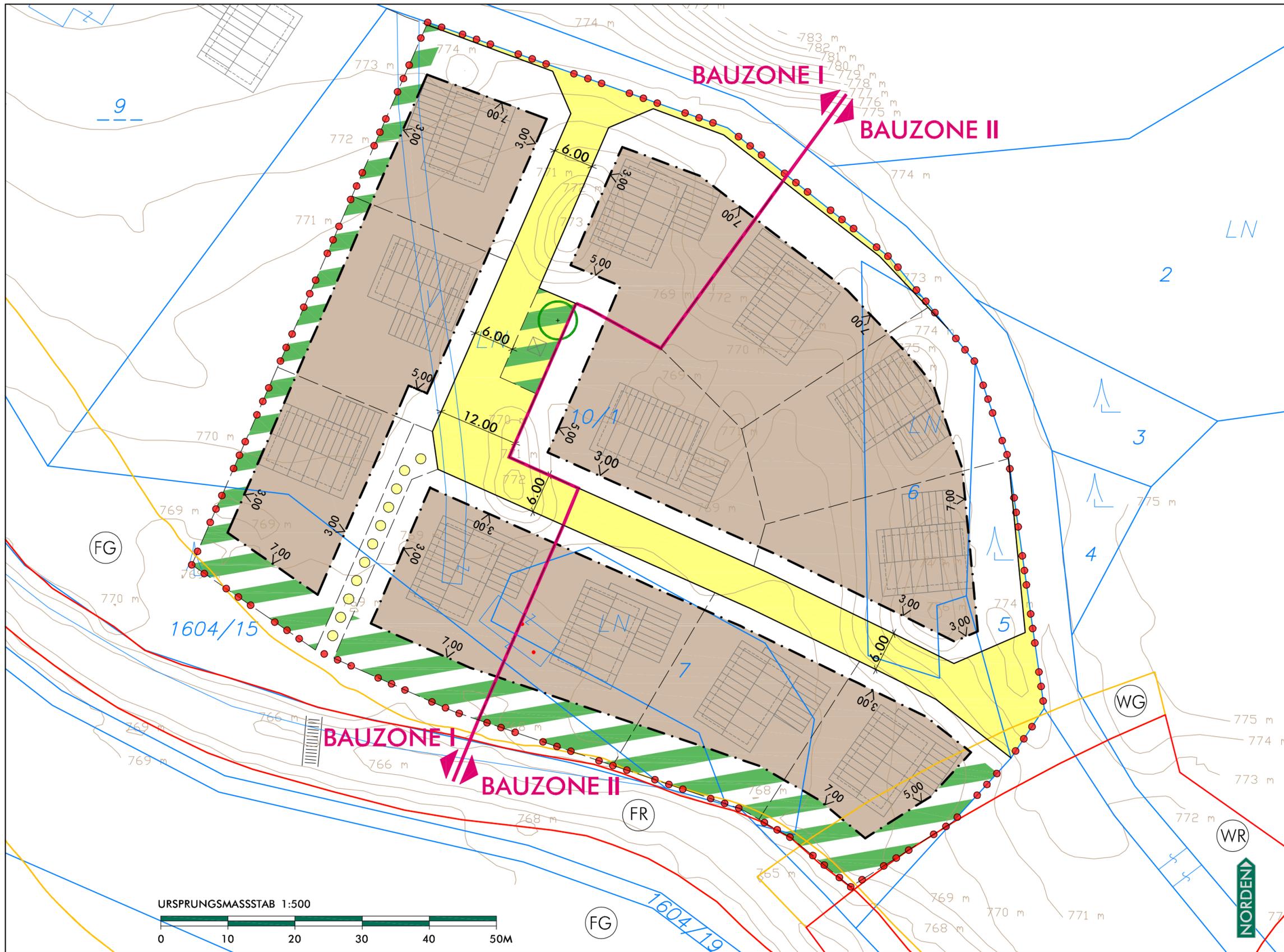
**TBPL BAULANDMODELL GARZAN-GARTEN
ANLAGE 1 - UMWIDMUNGSPLAN 01/2020**

- a** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE IN BAULAND DORFGEBIET, GP 5 TLW. (231 M²), GP 6 TLW. (770 M²), GP 7 TLW. (850 M²), GP 10/1 TLW. (6.241 M²), GP 1604/15 TLW. (832 M²), KG WEISSBRIACH, INSGESAMT 8.924 m²
- b** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 5 TLW. (119 M²), GP 6 TLW. (47 M²), GP 10/1 TLW. (1.034 M²), KG WEISSBRIACH, INSGESAMT 1.200 m²

KUNDMACHUNG
VON:

BIS:

GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM:



GEMEINDE GITSCHTAL
**TEILBEBAUUNGSPLAN
 BAULANDMODELL GARZAN GARTEN**
 ANLAGE 2
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Interne Erschließung mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußwegverbindung
- Bepflanzungsgebot
- Dorflinde

Bebauungsbedingungen

Mindestgröße des Baugrundstückes 650 M²	Bebauungsweise offen, halboffen
Geschossflächenzahl (GFZ) 0.4	Geschossanzahl E + 1
Dachform Satteldach → (V) Walmdach	Art der Nutzung lt. Widmung

- Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- Abgrenzung Bauzonen → (V)
- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- 20.00
 3.00
Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: GP 5, GP 6, GP 7 tlw., GP 10/1 tlw.,
 GP 1604/15 tlw., alle KG Weissbrich
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 10.124 m² (lt. DKM)
 Integriertes Flächenwidmungs- und Bauungsplanungsverfahren gemäß
 K-GplG 1995 LGBL Nr. 23/1995,
 idF: LGBL Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27, bzw. III. Abschnitt
 §§ 31a und 31b

KUNDMACHUNG: VON _____	BIS _____
ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE GITSCHTAL	
VOM _____	ZAHL _____
DER BÜRGERMEISTER	
AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG GENEHMIGUNGSVERMERK	

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt die Grundparzellen 5, 6, 7 tlw., 10/1 tlw., 1604/15 tlw., alle KG Weißbriach, in Form eines Baulandmodells baulich zu verwerten bzw. verwerten zu lassen. Das Planungsgebiet umfasst ca. 10.124 m².

Die Umwidmung ist gemäß den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes im s.g. „Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren“ abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung, angebunden an das bestehende öffentliche Wegenetz
- 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 Planungsgebietes, Plangrundlage: Kagis

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



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

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche befindet sich am Ostrand des Gemeindehauptortes Weißbriach. In der Natur liegt eine kesselförmig nach Süden geneigte Wiesenfläche vor, die im Süden mit einem Viehunterstand bebaut ist. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Gössering in einem Flussbett mit namhafter Begleitvegetation. Im Westen hat sich entlang der Dorfstraße eine bandartige Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern gebildet. Nordseitig grenzen bewaldete Hangbereiche an das Planungsgebiet an, im Osten erstrecken sich flache Wald-Wiesenkomplexe.

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Wohnobjekte sollen in offener und halboffener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technische erforderliche Anlagen, wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl. Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996 idgF.

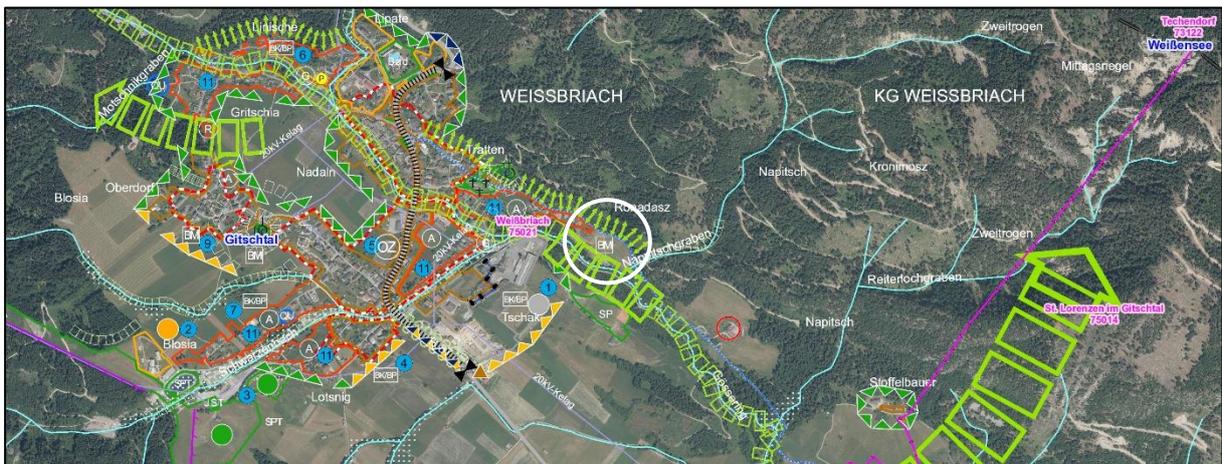
Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße, welche im Bereich des Planungsgebietes auf eine Parzellenbreite von 6,00 m zu vergrößern ist. Ausgehend von der bestehenden Erschließung ist eine neu anzulegende Fahrstraße für die innere Erschließung des Planungsgebietes vorgesehen. Im Südwesten des Planungsgebietes soll eine direkte Fußwegverbindung zu den Sportplätzen über eine neu zu errichtende Brücke über die Gössering geschaffen werden.



Planungsgebiet, Panoramafoto, Blickrichtung Südwest

2. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Gitschtal werden gegenständliche Flächen als Standort für die Realisierung eines Baulandmodells festgelegt: Seitens der Gemeinde sollen verfügbare Flächen für Wohnraumnutzungen bereitgestellt werden. Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung ist der Nachweis einer geordneten Bebauung und Erschließung unter Berücksichtigung der landschafts- und naturräumlichen Gegebenheiten. Entlang der Gössering ist ein Immissionsschutzstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist. Die Hangbereiche nördlich des Planungsgebietes sind im ÖEK als Steilhangbereiche erfasst und daher ebenfalls nicht bebaubar.



Ausschnitt ÖEK (2018), o. M., Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

Entsprechend den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beauftragte die Gemeinde das Raumplanungsbüro Kaufmann mit der Erstellung des vorliegenden Teilbebauungsplanes „Baulandmodell Garzan-Garten“.

Bei diesem Baulandmodell handelt es sich um eine raumordnungsfachlich vertretbare Erweiterung des Gemeindehauptortes Weißbriach in östliche Richtung. Die Flächen befinden sich im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper. Die bereits vorhandene Verkehrserschließung sowie das sanft nach Süden abfallende Gelände sorgen für eine hohe Baulandeignung. Gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht damit den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde.

6. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) – Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006). Auch wenn landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, sind durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen und bei baulicher Verwertung gemäß den Bestimmungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. Beschlussexemplar

Im Vergleich zum Kundmachungsexemplar (datiert vom 15.10.2020) wurde im Beschlussexemplar (datiert vom 19.12.2021) die Zahl der Bauzonen (§ 11) von drei auf zwei Zonen reduziert und deren Abgrenzung in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Anlage 2) entsprechend adaptiert.

Weiters wurde auf Wunsch der angrenzenden Waldeigentümer im Norden und Nordosten des Planungsgebietes die Baulinie in diesem Bereich von 5,00 m auf 7,00 m zurückversetzt. Dadurch soll erhöhte Sicherheit für die neu entstehenden Wohnobjekte erreicht werden.

In allen übrigen Verordnungspunkten entspricht das Beschlussexemplar vollinhaltlich dem Kundmachungsexemplar dieser integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.