



Marktgemeinde Grafenstein

Bezirk Klagenfurt

7131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1

Tel.: 04225/2220-0 Fax: 04225/2220-20

e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein

vom 04.04.2024

Zahl: 004-1/01/2024

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Kaiserallee Grafenstein 01/2022“

für Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1, 43/4, jeweils KG Grafenstein (72113), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 16.07.2024, Zahl RO-41-23971/2024-11, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Baubedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan), den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen und der Anlage Generalbebauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein (GR 16.03.2017, Zahl:004-1/1/2017).
Sonstige Erläuterungen dienen der Beschreibung und Bewertung des Vorhabens sowie von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit der Umgebung.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der planlichen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des Generalbebauungsplanes der Marktgemeinde Grafenstein (GR 16.03.2017, Zahl:004-1/1/2017).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein wird wie folgt abgeändert:

01a/2022

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1 und 43/4, KG Grafenstein (72113)

im Ausmaß von 17.563 m²

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
in **Bauland Wohngebiet**

01b/2022

Übernahme Widmungsrechtsbestand Bauland Wohngebiet

Teilfläche Gst. 41/3, KG Grafenstein (72113) im Ausmaß von 445 m².

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bauungsweise mit 450 m²
 - b) für die halboffene Bauungsweise mit 300 m² und
 - c) für die geschlossene Bauungsweise mit 200 m².

2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Wohnbebauungen vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten).
3. Die Grundflächen von Kellergeschossen sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

§ 5

Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweisen sind an einen gemeinsamen Bauantrag und an eine gleichzeitige Bauausführung gebunden.
3. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
4. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Ein Versatz von Hauptgebäuden ist entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien mit Anbauverpflichtung nicht zulässig. Die halboffene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl.), wenn die Nebengebäude udgl. direkt an ein Wohngebäude angebaut sind.
5. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend aneinander gebaut wird. Ein baulicher Versatz von Hauptgebäuden ist entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien mit Anbauverpflichtung nicht zulässig.

§ 6
Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. In der Bebauungszone 1a hat der dreigeschossige Gebäudeanteil mindestens 70 % zu betragen. In der Bebauungszone 1b 40 %.
3. In der Bebauungszone 3 ist eine fortlaufende Varianz von ein- und zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäuteilen mit einer jeweiligen Mindestbreite von 5,00 m herzustellen.
4. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
5. Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszonen 1a und 1b mit 10,00 m
 - b) für die Bebauungszonen 2 und 3 mit 7,50 m
 - c) für die Bebauungszonen 4 und 5 mit 9,00 m; max. Traufenhöhe 7,00 m.
6. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes (z.B. Attikahöhe bei Flachdach) ergibt.
7. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich dem Kaschieren der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 7

Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Die Baulinien haben den Bestimmungen § 7 des Generalbebauungsplanes zu entsprechen.
3. In Abänderung bzw. Ergänzung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten bei offener Bauweise die Abstandsregelungen § 7 Generalbebauungsplan. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.
 - b) Baulinien für überdachte Stellplätze der Bauzone 1c sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
 - c) Baulinien mit Anbauverpflichtung sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Gehwege entlang der Haupteerschließungsstraßen können auch niveaugleich mit der Fahrbahn ausgeführt werden. In diesem Fall ist eine optische Trennung zwischen Gehweg und Erschließungsstraße erforderlich.
3. Je Wohneinheit sind PKW-Abstellplätze auf Eigengrund wie folgt nachzuweisen:
 - a) Wohnungen bis 60 m² mindestens ein Stellplatz.
 - b) Wohnungen bei mehr als 60 m² mindestens zwei Stellplätze.
4. Für sonstige Nutzungen gelten die Bestimmungen § 9 des Generalbebauungsplanes der Marktgemeinde Grafenstein.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachformen für Hauptgebäude sind wie folgt zulässig:
 - a) In den Bebauungszonen 1, 2 und 3 Flachdächer bis 5 Grad Neigung.
 - b) In den Bebauungszonen 4 und 5 Sattel- und Walmdächer.
2. Für eingeschossige Baukörper und für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Sonstige untergeordnete Gebäudeteile sind im Bauverfahren mit Bedachtnahme auf den Ortsbildschutz zu regeln.
3. Dachdeckungsmaterialien für Sattel- und Walmdächer in den Bebauungszonen 4 und 5 sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
4. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
5. In der Bebauungszone 1 sind die Baukörpersituierung, die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung mit der Ortsbildpflegekommission abzusprechen.
6. In den Bebauungszonen 2 bis 5 sind Wohngebäude bzw. alternativ Nebengebäude bzw. Carports mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 4 kWp je Wohneinheit zu versehen. In der Bebauungszone 1 ist eine 50 % Reduzierung zulässig. Sollten im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes keine Förderungen von Land bzw. Bund für Photovoltaikanlagen im Mindestausmaß von 25 % der Errichtungskosten erwirkbar sein oder keine Netzeinspeisung möglich sein bzw. sonstige nicht vom Bauwerber verursachten Hinderungsgründe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gegeben sein, so sind jedenfalls die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine nachträgliche Anbringung einer Photovoltaikanlage herzustellen.

7. Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen sind in die Fassade bzw. in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen und blendarm auszuführen. Aufständereien sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei die Attikahöhe um max. 50 cm überragt werden darf. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
8. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.
9. Die Oberfläche von nicht überdachten PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainsphalt oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünanlage auszuführen. Davon ausgenommen ist die Bebauungszone 1c. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
2. Im Bereich der Bebauungszonen 1a und 1b ist eine zusammenhängende und gestaltete Spiel- und Erholungsfläche - Parkanlage im Mindestausmaß von 500 m² gemäß Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan herzustellen. Mindestens fünf heimische Laubbäume sind zu pflanzen.
3. Der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Kinderspielplatz ist als öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 1.100 m² und mit besonderer Bedachtnahme auf Beschattungsbereiche, Grünbereiche und gruppenweise Bepflanzungen herzustellen.
4. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Freifläche ist als öffentlich zugängliche Grünfläche mit Bepflanzungen sowie reduzierter Möblierung, und Gestaltung herzustellen. Rad-/Gehwege zur Verbindung der Siedlungsbereiche und zur Anbindung an den Bahnhof sind entsprechend Detailplanungen zu errichten.
5. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
6. Für in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Bepflanzungsgebote sind punktuelle bzw. gruppenweise Bepflanzungen gemäß den Bestimmungen Abs. 7 herzustellen.

7. Die Baumbepflanzungen gemäß Abs. 5 und 6 haben jeweils mit heimischen Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu erfolgen.
8. Für in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Strauchbepflanzungsgebote sind durchgehende und blickdicke Strauchbepflanzungen herzustellen.
9. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern auch als solche zu erhalten.
10. Die überdachten Stellplätze in der Bebauungszone 1c sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Carports sind nordseitig so einzuschütten, dass die nordseitig sichtbare Bauhöhe maximal 1,00 m beträgt.
11. Der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Bauverbotsbereich umfasst das Verbot der Errichtung von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen sowie das Verbot von Geländeänderungen im Bereich der bestehenden Böschung. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Rad-/Gehwegen.
12. Bauliche Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament bis 30 cm) von 1,50 m nicht überschreiten.
13. Bauliche Einfriedungen entlang von Straßen und Fußwege sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 30 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
14. Einfriedungen entlang der L 102 sind, ergänzend zu den Bestimmungen Abs. 11 und 12, mit der zuständigen Straßenbauabteilung abzuklären.
15. Eine Bodenauswechslung hat im technischen Ausmaß vor der Errichtung von Hochbauten zu erfolgen.
16. Der Biotoptyp Baumhecke, welcher im Bauverbotsbereich Freihaltebereich Böschung gemäß Abgrenzung Plan 02 Teilbebauungsplan zu liegen kommt, ist zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu erneuern. Die konkrete Ausgestaltung und allfällige Kompensationsmaßnahmen sind mit dem fachlichen Naturschutz abzusprechen.

§ 12
Nutzungen

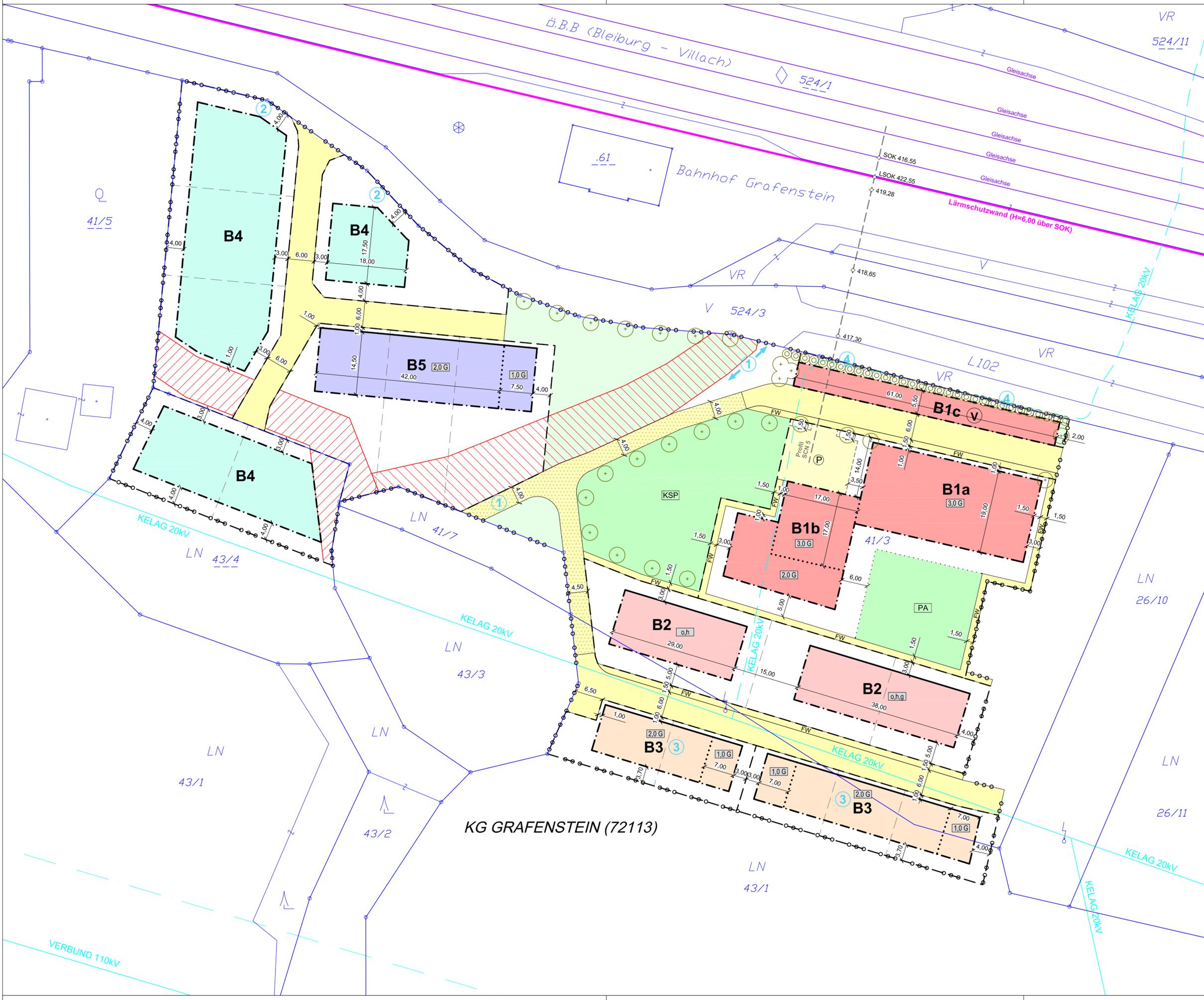
Die Nutzung hat, unter Berücksichtigung sonstiger spezifischer Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan, dem K-ROG 2021 § 18 Wohngebiet zu entsprechen.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Grafenstein) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Mag. Stefan Deutschmann



- ALLGEMEIN**
- Kataster
 - Hochspannungsfreileitung inkl. Bauverbotsbereich
 - 20kV Freileitung (Planung Verlegung)
 - 20kV Kabel (Planung Verlegung)
 - Gleisachse Koralmbahn - symbolische Darstellung
 - Lärmschutzwand (H=6,00 über SOK) - symbolische Darstellung

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
 - ⊔ äußere Begrenzung der Baugrundstücke (V)
 - ⊔ mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
 - ⊔ Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude)
 - ⊔ Baulinie mit Anbauverpflichtung (V)
 - • • Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen/Bebauungszonen
 - B1-5** Bebauungszone 1-5
 - ▨ Bauverbot - Servitut Leitung ÖBB (V) (Abgrenzung lt. Architektengemeinschaft Lagner & Rieder Pinteritsch)
 - ▨ Bauverbot - Freihaltebereich Böschung (V)
 - ▨ Verkehrsfläche, FW...Fußweg / Gehweg
 - ▨ Verkehrsfläche für Einsatzfahrzeuge, kommunale Zwecke, Radweg (V)
 - ▨ Parkplatz und interne Erschließung für Geschosswohnungsbau B1 (V)
 - ▨ Grünzone - Freifläche mit Rad-/Gehwegverbindungen (V)
 - ▨ Spezifische Grünfläche (KSP...Kinderspielfeld, PA...Park) (V)
 - ⊙ Lineares Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
 - ⊙ Gruppierendes Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
 - ⊙ Strauchbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
 - ① Servitut Zufahrt ÖBB
 - ② evtl. Grundabtretung Landesstraße erforderlich
 - ③ Verbindliche Varianz von 1,0 G und 2,0 G (V)
 - ④ Verbindliche teilweise Einschüttung (V)

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	max. Geschosshöhe (GFZ)	Dachform	Bebauungsweise	max. Geschosshöhe	Art der Nutzung
B1a & B1b	450 m²	GFZ 1,0	FD	o	3,0 G	Wohnen
B1c	-	-	FD	-	1,0 G	überdachte Stellplätze
B2	o 450 m² h 300 m² g 200 m²	GFZ 0,6 GFZ 0,7 GFZ 0,8	FD	o, h	2,0 G	Wohnen
B3	h 300 m² g 200 m²	GFZ 0,7 GFZ 0,8	FD	h, g	Wohnen	
B4	o 450 m² h 300 m²	GFZ 0,6 GFZ 0,7	SD, WD	o, h	2,0 G	Wohnen
B5	200 m²	GFZ 0,8	SD, WD	g	Wohnen	

Nutzungsschablonen - unterschiedliche Bebauungszonen:
(Farblich dargestellt sind die Flächen innerhalb der Baulinien der jeweiligen Bebauungszonen)

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	max. Geschosshöhe (GFZ)	Dachform	Bebauungsweise	max. Geschosshöhe	Art der Nutzung
B1a & B1b	450 m²	GFZ 1,0	FD	o	3,0 G	Wohnen
B1c	-	-	FD	-	1,0 G	überdachte Stellplätze
B2	o 450 m² h 300 m² g 200 m²	GFZ 0,6 GFZ 0,7 GFZ 0,8	FD	o, h	2,0 G	Wohnen
B3	h 300 m² g 200 m²	GFZ 0,7 GFZ 0,8	FD	h, g	Wohnen	
B4	o 450 m² h 300 m²	GFZ 0,6 GFZ 0,7	SD, WD	o, h	2,0 G	Wohnen
B5	200 m²	GFZ 0,8	SD, WD	g	Wohnen	

B1a & B1b

450 m²	o
GFZ 1,0	siehe Plan
FD	WG

B1c

-	-
-	1,0 G
FD	überdachte Stellplätze

B2

o 450 m²	h 300 m²	g 200 m²	siehe Plan
GFZ 0,6	GFZ 0,7	GFZ 0,8	2,0 G
FD	WG	WG	WG

B3

h 300 m²	g 200 m²	h, g
GFZ 0,7	GFZ 0,8	siehe Plan
FD	WG	WG

B4

o 450 m²	h 300 m²	o, h
GFZ 0,6	GFZ 0,7	2,0 G
SD, WD	WG	WG

B5

200 m²	g
GFZ 0,8	siehe Plan
SD, WD	WG

"Kaiserallee Grafenstein 01/2022"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber: Marktgemeinde Grafenstein

PROJ/MANAG.: Mag. C. Kavalek	PROJEKT NR.: 40/2023
PLANUNG: Mag. C. Kavalek	DATUM: 04.04.2024 / 16.07.2024
GEZ/LAYOUT: Mag. A. Kubec	MASSTAB: 1:500
GRUNDLAGEN: DKM 04/2022	FLÄCHE: 0,31 m²
	AUSFERTIGUNG: 1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung

9020 Kappelhof 3/1
Bahnhofstraße 35/1
Tel. 046331992
E-Mail: info@kavalirek.at

Kundmachung: 29.09.2023 bis 31.10.2023
Gemeinderatsbeschluss: 04.04.2024
Genehmigungsbescheid: Kärntner Landesregierung
Datum: 16.07.2024
Zahl: RO-41-23971/2024-11

0 5 10 15 20 m
M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2011, der im Westen angrenzenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und den geplanten Wohnnutzungen erfolgte die Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland Wohngebiet.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und der damit verbundenen Möglichkeit bzw. Erfordernis spezifische Nutzungen des Raumes festzulegen, wurden Verkehrs- und Grünflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine entsprechend dem Hauptzweck Wohnen zonale Widmungsfestsetzung Wohngebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen sowie Bauverbotszonen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen im Wesentlichen dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis (Platz 2) „Wohnquartier Kaiserallee“ und dem darauf aufbauenden Masterplan, den konkreten örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen im direkten Vorfeld des Bahnhofes Grafenstein, den Zielsetzungen nach Errichtung einer ortsangepassten Siedlungserweiterung mit besonderer Berücksichtigung von fußläufigen Anbindungen und Grün- und Verweilbereichen, maßvollen Verdichtungen sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Die Umsetzung der Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen von Zonen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen (Bebauungszonen) erforderlich sind und Bebauungsbedingungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein zu treffen sind.

- Planerische Zielsetzungen siehe ad D)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Mindestgrößen von Baugrundstücken, die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und die zulässigen bzw. festgelegten Bebauungsweisen sollen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen bzw. sicherstellen. Aufgrund der hohen Standortqualität für Wohnbebauungen im Verordnungsbereich, im Vorfeld des Bahnhofes Grafenstein, sind bauliche Verdichtungen erforderlich. Damit verbunden sind abweichende und ergänzende Bestimmungen zum Generalbebauungsplan, welcher sich auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht, erforderlich.
- In Verbindung mit sonstigen Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung wie insbesondere Geschossanzahl und Bauhöhen erfolgen maßvolle Verdichtungen. Zudem werden lediglich eingeschränkte Verdichtungsmöglichkeiten im Übergangsbereich (Bebauungszone IV) zur bestehenden Einfamilienhausbebauung im Westen eingeräumt.
- Teilungen innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baugrundstücke sind – auf Basis von Detailplanungen – und unter Berücksichtigung der festgelegten Mindestgrößen und sonstiger Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung zulässig.
- Überdachte Stellplätze und sonstige gebäudeähnliche bauliche Anlagen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- Ein Rechtsanspruch auf die Ausnutzung der max. zulässigen GFZ ist nicht gegeben. Es handelt sich, unter Berücksichtigung z.B. des Ortsbildschutzes, um einen maximal bewilligungsfähigen Rahmen.
- Mit einer an Bedingungen geknüpften halboffenen bzw. geschlossenen Bebauungsweise wird sowohl den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen als auch den Erfordernissen nach Vermeidung und Minimierung absehbarer nachbarschaftlicher

Konfliktpotentiale. Da ein Bauträgerprojekt angedacht ist, führen die Bedingungen in der Praxis zu keinen Einschränkungen.

- Der Begriff Hauptgebäude in § 5 Abs. 4. und 5 umfasst zumindest zweigeschossige Bebauungen. Sonstige Gebäude sowie untergeordnete An- und Zubauten sind vom Versatzverbot ausgenommen.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit der Limitierung von Geschossanzahl und Gebäudehöhe nach unterschiedlichen Bebauungszonen sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen betreffend Dachform, sowohl eine zonal weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung als auch eine ortsverträgliche Höhenabstufung und damit eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimiert werden. Wesentlich ist auch der Erhalt von Blickbeziehungen bzw. Blickachsen nach Süden in die freie Landschaft.
- Die verpflichtende dreigeschossige Bebauung in den Bebauungszonen 1a und 1b soll insbesondere zu einer baulichen Verdichtung in Eignungslage und im Nahbereich zum Bahnhof Grafenstein führen. Zudem ist eine linear angeordnete dreigeschossige Bebauung entlang der L 102 eine wesentliche Intention des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses und des Masterplanes.
- Die verpflichtende Varianz der Geschossigkeit in der Bebauungszone 3 soll eine visuelle Durchlässigkeit nach Süden in den freien Landschaftsraum gewährleisten. In Verbindung mit der von Norden nach Süden abfallenden Geschossigkeit ist dies eine essentielle städtebauliche Zielsetzung des Masterplanes.

Ad § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan nur für Hauptgebäude ist zweckmäßig und ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption des Masterplanes mit einer Flexibilität für die Detailplanungen ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind. Innerhalb der Baulinien für Hauptgebäude ist die

Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig. Nebengebäude können, unter Berücksichtigung sonstiger Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung, die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien überbauen. Nebengebäude schließen jedenfalls eine Wohnfunktion aus.

- Als Hauptgebäude sind gegenständlich Wohngebäude mit dazugehörigen Zu- und Anbauten zu verstehen.
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude ugl. entsprechen, sofern nicht gesondert in Plan 02 geregelt (v.a. Bauzone 1c) den Bestimmungen des Generalbebauungsplanes. Dies gilt bei offener Bauweise auch für die seitlichen Grenzen innerhalb von in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen entsprechen der städtebaulichen Konzeption Masterplan und berücksichtigen die Bestimmungen des Generalbebauungsplanes. Fußläufige Anbindungen (Durchwegung des Siedlungsbereiches) sind essentielle Zielsetzungen des Masterplanes.
- Ein geringfügiger Handlungsspielraum für Detailplanungen betreffend die Errichtung von Verkehrsflächen und diesbezüglichen Teilungen ist in der Praxis erforderlich. Unter geringfügig sind Abweichungen bis max. 3,00 m zu verstehen.
- Die PKW-Stellplatzregelung entspricht den Bestimmungen des Generalbebauungsplanes und war Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Masterplanes.
- Die ringförmige Erschließung im Westen dient als Verbindungsstraße für kommunale Zwecke und für Notfälle (daher reduzierte Breite von 4,00 bis 4,50 m). Zudem Verwendung als Radwegverbindung. In der Bauphase ist eine Verwendung zur Erschließung der Bauzonen 2 und 3 jedenfalls zulässig.

Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit §§ 6 und 9 eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und zonal weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeänderungen.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

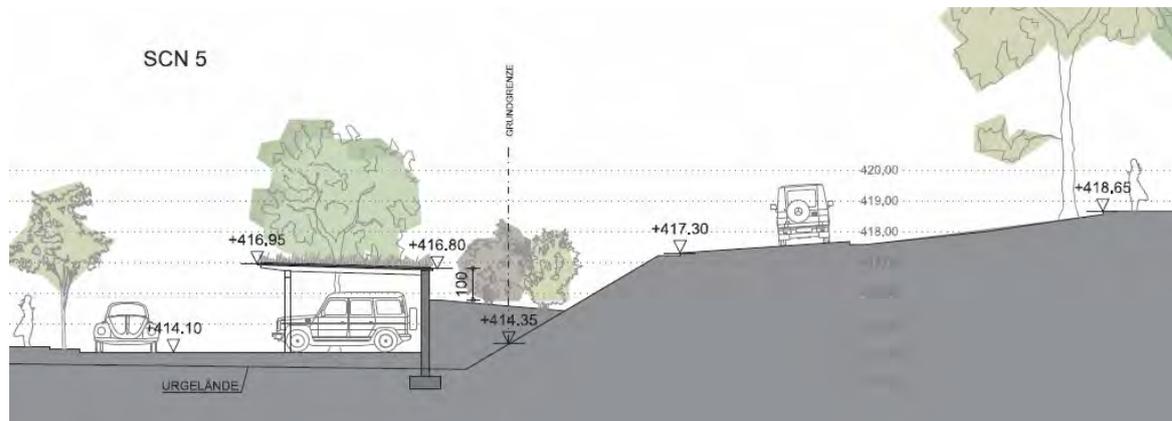
- Die zulässigen Dachformen entsprechen den planerischen Intentionen des Masterplanes und sollen zu zonal einheitlichen Bebauungsgebieten führen. Mit Sattel- und Walmdächern, welche ausschließlich im Bereich der am Plateau liegenden Bebauungszonen 4 und 5 zulässig sind, wird auf die im Westen angrenzende Bebauung reagiert.
- Der Begriff eingeschossiger Baukörper in Abs. 2 umfasst auch diesbezügliche Teile von Hauptgebäuden.
- Die Bestimmungen betreffend die Deckungsmaterialien und die Fassadengestaltung nehmen auf den angrenzenden Siedlungsraum und den Schutz des Ortsbildes Bedacht.
- Die Bindung der Baukörpersituierung, der Baukörperausformung und der Fassadengestaltung im Bereich des Geschosswohnbaues (Bebauungszone 1a und 1b) an eine Abklärung mit der Ortsbildpflegekommission erfolgt zur Sicherstellung einer hohen Planungs- und Umsetzungsqualität und zum Schutz des Ortsbildes. Aufgrund unterschiedlicher ortsverträglicher Lösungsmöglichkeiten im Zuge einer Detailplanung sind gegenständlich – über bestehende Festlegungen hinausgehend - keine detaillierten Vorgaben erforderlich. Die Baukörperausformung umfasst jedenfalls auch die Geschossigkeit und damit auch allfällige höhenmäßige Abtreppungen bzw. Rückversätze von obersten Geschossen.
- Die Bestimmungen betreffend PV-Anlagen entsprechen zeitgemäßen energietechnischen Mindestanforderungen und nehmen auf den Schutz des Ortsbildes bedacht. Die 50 % Reduzierung bezieht sich auf die Bebauungszone Geschosswohnbau und damit auf eine praxisgerechte Umsetzungsmöglichkeit.

- Die Bestimmungen zu den Vorsorgemaßnahmen betreffend die Radonbelastung resultieren aus der Lage in einem Radonvorsorgegebiet.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine entsprechende Durchgrünung erreicht werden.
- Die Errichtung von zusammenhängenden allgemeinen Spiel-/Erholungszonen mit Mindestgrößen im Bereich der Geschosswohnbauten dient der absehbaren Bedarfsdeckung und der gestalterischen Aufwertung der Wohnanlage.
- Die Festlegung des öffentlichen Kinderspielplatzes mit Mindestgröße dient der absehbaren Bedarfsdeckung nicht nur für den gegenständlichen Verordnungsbereich, sondern auch für den bestehenden Siedlungsbereich und den gemäß Masterplan geplanten Siedlungserweiterungen (drei weitere Bauabschnitte).
- Die festgelegte Freifläche dient der Freiraumverbindung (inkl. Sichtverbindung) vom Bahnhof, über den Kinderspielplatz bis zur angrenzenden freien Landschaft (Agrarraum).
- Die linearen Bepflanzungsgebote dienen der Aufwertung und hochwüchsigen Durchgrünung des Siedlungsraumes.
- Die Strauchbepflanzungsgebote dienen der optischen Kaschierung der Carport-Reihe entlang der L 102.
- Die Einschüttungen und die Dachbegrünung im Bereich der Bebauungszone 1c, welche sich entlang der L 102 im Bereich der Zone Geschosswohnbauten erstreckt, sind in Verbindung mit dem Strauchbepflanzungsgeboten ein wesentliches Gestaltungselement zur Minimierung negativer Auswirkungen der Carporthinteransichten auf das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Ortseinfahrt.

Graphik: Auszug Schnitt Masterplan – Einschüttung Carports
ARGE Laggner & Rieder-Pinteritsch Architektur



- Die Errichtung von fußläufigen Verbindungen bzw. von Rad-/Gehwegen ist auch außerhalb von in Plan 02 Teilbebauungsplan konkretisierten Festlegungen zulässig.
- Die Verbote im Bereich der bestehenden Böschung dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem Sicherstellung einer zonalen Grünraumverbindung. Geländeänderungen für die Errichtung von Rad-/Gehwegen udgl. bzw. zur untergeordneten Möblierung sind zulässig.
- Die Regelung von baulichen Einfriedungen dient dem Schutz des Ortsbildes. Aufgrund der zum Teil gegebenen Kurvenlage entlang der L 102 ist die Zulässigkeit von Einfriedungen bzw. sind Auflagen mit der zuständigen Straßenbauabteilung vorab abzuklären.
- Gemäß dem geotechnischen Gutachten der GDP ZT GmbH vom 07.08.2023 ist eine Bodenauswechslung in unterschiedlichen Ausmaßen (abhängig von der Bebauung und dem Untergrund) für die Baureifmachung erforderlich.
- Versicherungsflächen sind auch auf in Plan 02 Teilbebauungsplan spezifisch festgelegten Grünflächen zulässig.

Ad § 12 Nutzungen

- Über die Bestimmungen des K-ROG 2021 hinausgehende Einschränkungen für ein Wohngebiet sind nicht erforderlich. Mischnutzungen hinsichtlich Gemeinbedarfseinrichtungen udgl. entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK.

B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, ÖEK, FLÄWI**B1) K-ROG 2021**

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen. Mit ca. 1,76 ha Baulandneuwidmung wird der Schwellenwert der 10.000 m² überschritten.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung 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.
- Lage im Siedungsschwerpunkt siehe ad B3) FLÄWI

konzeptive Entwicklung des Potentials entlang der L102 hin zum Bahnhof für Geschäfts- und Handelsnutzungen; Formal anspruchsvolle Architektur bei den neu entstehenden Baulichkeiten mit Handels-, Geschäfts- und Wohnnutzungen; Herstellung einer bedarfsgerechten Verkehrsinfrastruktur; Aufwertung des Ortsbildes durch Grünraumgestaltung; Aufrechterhaltung wesentlicher Sichtachsen zur Kirche und zum Schloss Grafenstein - formale und bauliche Unterordnung bei Bauführungen im Umfeld; Im Süden wird das Potenzial mit dem Gefährdungsbereich der anschließenden Hochspannungsleitung begrenzt.

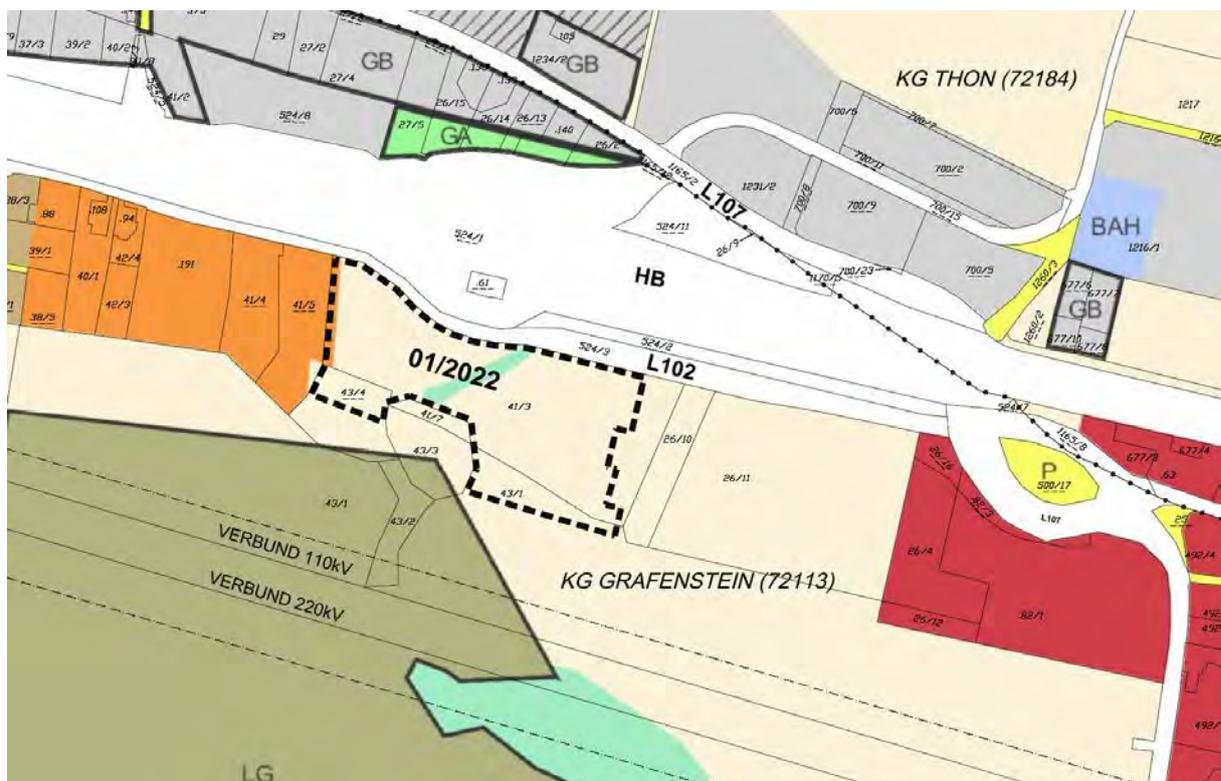
- Entsprechend der zentrumsnahen Lage und der Lage direkt südlich des Bahnhofes Grafenstein, einer der wenigen direkten Anschlusspunkte an die Koralmbahn in Kärnten, handelt es sich um einen Standortraum, welcher insbesondere für verdichtete Wohnbauformen und zentrumsnäher auch für zentrumsbildende Gemeinbedarfseinrichtungen (inkl. Geschäfts- und Handelsnutzungen) prädestiniert ist. Die Verfügbarkeit des Standortraumes ist als Glücksfall anzusehen. In der Standortqualität vergleichbare und verfügbare Baulandreserven sind in der Marktgemeinde Grafenstein nicht gegeben.
- Entsprechend den Standortqualitäten, der Größe des Entwicklungsbereiches von 4,00 ha und spezifischen städtebaulichen Anforderungen des Standortraumes wurde 2022 entsprechend den Vorgaben der Abt. 3 UA FRO ein städtebaulicher Wettbewerb („Wohnquartier Kaiserallee“), welcher gemäß Ausschreibung als Grundlage für die Umwidmung in Form einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung dienen sollte, durchgeführt. Nach diversen Diskussionen dient gemäß Beschlussfassung Gemeinderat das zweitgereichte Projekt, welches in weiterer Folge vom Preisträger ARGE Laggner & Rieder-Pinteritsch Architektur intensiver bearbeitet wurde (Erstellung Masterplan), als Grundlage für die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Von den vier Bauabschnitten des Masterplanes wird gemäß Vorgabe der Abt. 3 UA FRO die westliche (gegenständlicher Verordnungsbereich) für die Erstellung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit für eine allfällige Umwidmung „freigegeben“.

untergeordnet und ausschließlich im Übergangsbereich zur bestehenden Einfamilienhausbebauung für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen vorgesehen.

B3) FLÄWI

- Der Verordnungsbereich ist gemäß dem ÖEK 2011 räumlich dem Gemeindehauptort Grafenstein zuordenbar und liegt in Verbindung mit der zentralörtlichen Ausstattung des Gemeindehauptortes und der konkreten Lage im unmittelbaren Vorfeldbereich des Bahnhofes Grafenstein in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit sind entsprechend den Bestimmungen des K-ROG 2021 Baulandneuwidmungen im Ausmaß von über 800 m² mit einem § 15 Abs. 5 Gutachten überhaupt erst möglich.

Graphik: Auszug KAGIS - FLÄWI Marktgemeinde Grafenstein



- Die Voraussetzungen für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß dem K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden Gründen gegeben und im öffentlichen Interesse gelegen:
 - Das Vorhaben entspricht wesentlichen Zielsetzungen des ÖEK 2011.

- Mit dem städtebaulichen Wettbewerb und dem nachfolgenden Masterplan wurden Planungsgrundlagen geschaffen, welche öffentliche Interessen wie v.a. Bau-, Wohn-, Grünraum- und Verweilqualitäten, fußläufige Anbindungen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen. Damit verbunden ist auch eine Eingliederung des Vorhabens Wohnbebauungen in das Orts- und Landschaftsbild.
- Der Bedarf nach Geschosswohnbauten (Eigentumswohnungen) und verdichteter Flachbauten (Reihen- und Doppelhäuser) im Gemeindehauptort Grafenstein, angrenzend an das Ortszentrum und den Bahnhof Grafenstein ist im gegenständlichen Ausmaß (ca. 19 Eigentumswohnungen und ca. 12 Wohneinheiten im verdichteten Flachbau) nachvollziehbar gegeben. Aufgrund der hohen Qualität des Standortraumes erfolgt eine Bedarfsdeckung für Einfamilienwohnhausbauten nur untergeordnet (6) im Übergangsbereich zu der bestehenden Einfamilienwohnhausbebauung. Der Bedarfsnachweis und die Verfügbarkeit werden zudem mit einer privatrechtlichen Vereinbarung in Form einer besicherten Bauungsverpflichtung, für welche die gegenständliche Verordnung als Basis dient, sichergestellt.
- Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Qualität des Standortraumes in Form der fußläufigen Anbindung an den hochrangigsten öffentlichen Verkehrsträger Koralmbahn sowie der im Nahbereich gegebenen zentralörtlichen Einrichtungen (inkl. Nahversorger, Volksschule und Apotheke) handelt es sich grundsätzlich um die Schaffung energieeffizienter räumlicher Strukturen. Wo sonst, wenn nicht in diesen Bereich, sollte eine Siedlungsentwicklung forciert werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Ergänzung zur Koralmbahn auch durch den Postbus - Haltestelle in ca. 365 m (fußläufige Entfernung) beim Kreisverkehr, Anbindung insbesondere nach Klagenfurt gegeben.
- Die Baulandeignung des Verordnungsbereiches ist grundsätzlich gegeben (KELAG-Leitungen sind zu verlegen; hinsichtlich der schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern liegt ein Gutachten der GDP ZT GmbH vom 15.09.2023 vor - Umsetzung im Bauverfahren; hinsichtlich der geotechnischen Baulandeignung liegt ein Gutachten der

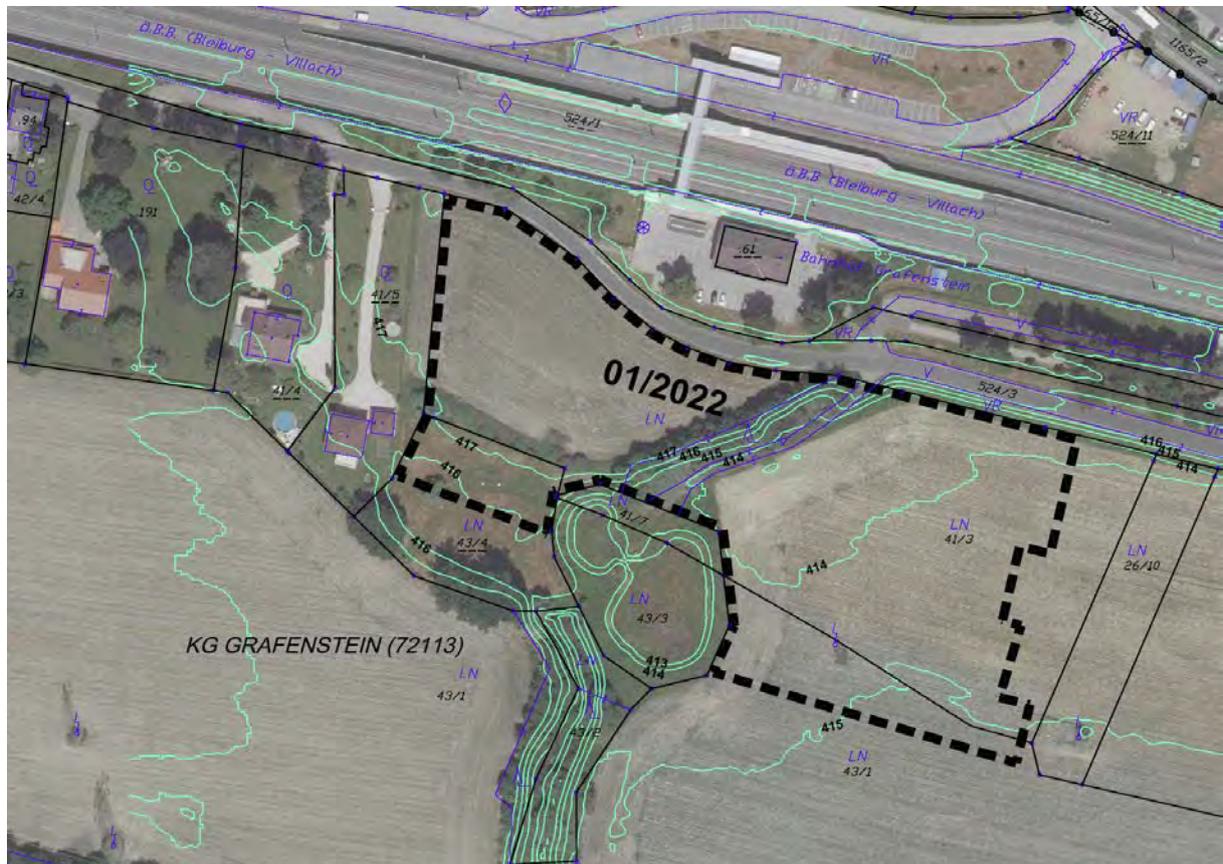
GDP ZT GmbH vom 07.08.2023 vor - Bodenauswechslung erforderlich – diese hat gemäß Verordnung vor Hochbautätigkeiten zu erfolgen; Böschungen werden gemäß der gegenständlichen Verordnung von einer Bebauungsmöglichkeit ausgenommen; auf die Problematik der Radonbelastung wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert). Die Koralmbahn im Norden wird von einer durchgehenden Lärmschutzwand begleitet. Gemäß Stellungnahme der Abt. 8 UA-SUP vom 25.10.2023 ist im Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 vorzuschreiben (maßgeblicher Außenlärmpegel 55 dB in der Nacht).

Die L 102 im Norden weist geringe Verkehrsfrequenzen und eine 50 km/h Beschränkung auf. Die im Süden im unmittelbaren Nahbereich angrenzende Widmung Grünland Lehmgrube ist entsprechend den Bestimmungen des MinroG im 100 m Schutzbereich z.B. zum Bauland Wohngebiet (im Westen rechtskräftig bereits gegeben) bergbaurechtlich nicht umsetzbar.

- Die Wärmeversorgung soll mit der Nahwärme (Standort Biomasseheizwerk im Gemeindehauptort Grafenstein) erfolgen.
- Die Anbindung an das regionale (L 102 und L 107) und überregionale Straßennetz (B 70 und A 2) ist gegeben.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind – unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung (weitere drei Bauabschnitte) wirtschaftlich herstellbar.
- Siehe ergänzend E) Umwelterheblichkeitsprüfung

C) Bestand - Umgebung

Graphik: Auszug KAGIS - Orthofoto



Der gegenständliche Verordnungsbereich (1,76 ha, geplant sind insbesondere eine Geschosswohnanlage bestehend aus zwei Baukörpern mit ca. 19 Wohnungen, ca. 12 Bauparzellen für Reihen- bzw. Doppelwohnhäuser, 6 Bauparzellen für freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, interne Grünanlage, Kinderspielplatz, Freiraumflächen, Bepflanzungen und Verkehrserschließungen) liegt im westlichen Siedlungsbereich des Gemeindehauptortes Grafenstein, direkt südlich bzw. südöstlich des Bahnhofes Grafenstein (direkte Anbindung an die Koralmbahn gegeben).

Aktuell handelt es sich mit Ausnahme von Böschungsflächen noch um landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei die Böden im östlichen Verordnungsbereich (Bebauungszonen 1 bis 3) eine mittlere (3) Produktionsfunktion aufweisen. Die Gemeinde Grafenstein wird generell von Böden mit hoher (4) bis sehr bedeutender (5a, 5b) Produktionsfunktion geprägt.

Weitgehend nördlich entlang der L 102 (bzw. südlich der Koralmbahn) ist eine Geh-/Radweganbindung sowohl nach Osten ins Ortszentrum (inkl. Bushaltestelle in Bereich Kreisverkehr) als auch Richtung Westen (nach Klagenfurt) gegeben. Herausragendes orts- und landschaftsbildprägendes Element ist die Kaiserallee (inkl. mittig verlaufender Rad-/Gehweg) zwischen der L 102 und der Koralmbahn. Dass die Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbes die Kaiserallee als Titel verwendete ohne dass die Vorgabe erfolgte, dass sich diese in den Projektkonzeptionen wiederfinden sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Die Bahnüberführung (inkl. Überführung L 102) in Dammlage im Osten zum Ort hin bildet eine wesentliche und damit auch funktionale visuelle Barriere zum Ortszentrum um das Gemeindeamt. Die Koralmbahn im Norden weist noch die stärkere Barrierewirkung auf. Damit handelt es sich beim Wohnquartier Kaiserallee weitgehend um einen „eigenständigen“ Siedlungsbereich. Dies spiegelte sich auch in den unterschiedlichen Wettbewerbsergebnissen wieder.

Foto: Barriere Bahnüberführung im Osten Richtung Ortszentrum



Foto: westlicher Verordnungsbereich in Plateaulage und mit Anbindung an EF-Siedlungsstrukturen, L 102, Kaiserallee und Barriere Koralmbahn



Der westliche Verordnungsbereich (Bebauungszone 4 und 5) liegt in erhöhter Plateaulage, während der östliche Verordnungsbereich, durch eine Böschung getrennt, ca. 4,00 m tiefer liegt.

Im Norden wird der Verordnungsbereich durch die L 102 begrenzt, welche im gegenständlichen Bereich eine 50 km/h Beschränkung aufweist. In weiterer Folge grenzen im Norden die Kaiserallee und die Koralmbahn (wesentliche Barrierewirkung) an. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt von der L 102 (eine Zufahrt für den westlichen Verordnungsbereich und eine zentrale Zufahrt für den östlichen Bereich). Die zentrale Zufahrt für den östlichen Bereich dient in weiterer Folge auch für die Erschließung der Bauabschnitte 2 bis 4 des Masterplanes.

Im Westen ist ein direkter Anschluss an bestehende Einfamilienhausbebauungen (Widmung Bauland Wohngebiet, bis 2 geschossige Bauungen, Sattel- und Walmdächer) gegeben.

Im Süden grenzen primär landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Pufferbereich zu den 110 bzw. 220 KV-Leitungen gemäß den Planungszielsetzungen der Marktgemeinde Grafenstein auch in weiterer Folge nicht bebaut werden sollten. Zudem grenzt zwischen dem westlichen und östlichen Verordnungsbereich ein

Sickerbecken (mit Naherholungscharakter) der ÖBB an, welches auch eine Verkehrserschließung mit einer direkten Anbindung an die L 102 aufweist.

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Siedlungserweiterungspotentiale (Bauabschnitte 2 bis 4 gemäß Masterplan).

Die Entfernung in Straßenkilometer zum Ortszentrum um das Gemeindeamt beträgt ca. 380 m).

Eine Radonbelastung ist gemäß der Lage in einem Radonvorsorgegebiet gegeben.

Der Verordnungsbereich wird von oberirdischen und verkabelten 20 KV Leitungen, welche im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens verlegt werden sollten, gequert. Zudem wird der westliche Verordnungsbereich durch eine Leitung der ÖBB mit einem nicht bebaubaren Servitutsstreifen gequert.

Foto. Blick zum alten Bahnhof (links neuer Zugang) mit Böschung (Trennung westlicher und östlicher Verordnungsbereich, Erhaltung Grünzone - Biotop)



Foto: Blick von Westen nach Osten zur Ortschaft Grafenstein
Links: Lärmschutzwand Koralmbahn, Kaiserallee und L 102



Raumplanerisch handelt es sich grundsätzlich um ein vorrangig zu entwickelndes Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Grafenstein, welches aufgrund der Zentrumsnähe und der direkten Anbindung an die Koralmbahn das höchste Standortpotential für verdichtete Wohnbebauung in der Marktgemeinde Grafenstein aufweist und auch landesweit als bevorzugter diesbezüglicher Eignungsstandort zu beurteilen ist.

D) Planerische Zielsetzungen

D1 Städtebaulicher Wettbewerb - Masterplan

Für das gesamte Siedlungserweiterungspotential (ca. 4,0 ha) südlich der Kaiserallee wurde aufbauend auf den städtebaulichen Wettbewerb „Wohnquartier Kaiserallee“ und mit Einbeziehung der Abt. 3 UA FRO und der Marktgemeinde Grafenstein vom zweitgereihten Preisträger (ARGE Laggner & Rieder-Pinteritsch Architektur) ein Masterplan als Grundlage für die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erstellt.

Die wesentlichen generellen Zielsetzungen des Masterplanes – mit Schwerpunkt für den gegenständlichen Verordnungsbereich - sind:

- Bedachtnahme auf die hohe Standortqualität im unmittelbaren Anknüpfungsbereich zur Koralmbahn und im Nahbereich zum Ortszentrum.
- Generell unterschiedliche städtebauliche Konzeption zwischen der westlichen „Restfläche“, welche in Plateaulage direkt an eine bestehende Einfamilienhausstruktur angrenzt und dem ca. 4,0 m tiefer liegenden und großflächigen Entwicklungsbereichen.
- Im Bereich der westlichen „Restfläche“ erfolgt insbesondere eine Bedachtnahme auf die angrenzende Siedlungsstruktur und damit verbunden eine maximale 2-geschossige Bebauung mit Höhenbegrenzung, mit geringfügigen Verdichtungen und mit Sattel- und Walmdächern.
- Im Bereich des großflächigen Siedlungserweiterungspotentials erfolgt eine eigenständige städtebauliche Konzeption, welche sich durch eine einheitliche Dachform (Flachdach), durch zonal unterschiedliche Höhenentwicklungen, durch maßvolle und zonal unterschiedliche Verdichtungen, durch eine Konzentration des Geschosswohnbaues im Norden entlang der L 102 mit Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden und der Errichtung eines zentralen Grünraumpplatzes (Erholungs- und Spielfläche mit mindestens 500 m²), durch eine von Norden nach Süden höhenmäßige Abstufung der Bebauung, durch die Erhaltung von Sichtbeziehungen in den südlich angrenzenden Agrarraum und damit verbundene Baukörpersituierungen und höhenmäßige Abstufungen auszeichnet

- Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Mindestausmaß von ca. 1.100 m², welcher sowohl im Übergangsbereich zwischen den Bebauungstufen I (westliche Restfläche) und II liegt als auch in Verbindung mit einer Freiraumzone zum Bahnhof hin eine durchgängige Grünachse zwischen dem Bahnhof im Norden und dem Agrarraum im Süden bildet.
- Erhaltung des Freiraumes im Vorfeld des Bahnhofes, Erhaltung von Blickbeziehungen nach Süden und Erhaltung der bestehenden Böschung vor jeglicher Bebauung.
- Absolute Höhenbegrenzung der zweigeschossigen Bebauungen und damit Schaffung einheitlicher und beruhigter Höhenentwicklungen.
- Aufteilung des Verkehrsaufkommens mit ringförmiger „Noterschließung“ für Schneeräumung udgl. und Bedachtnahme auf die Erschließung des ÖBB-Beckens.
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußweganbindungen.
- Dachgrünung des Siedlungsbereiches und weitgehende Einschüttung der Carports entlang der L 102 sowie Nutzung der Anschüttungen für durchgehende Strauchbepflanzungen (optische Kaschierung der Carports). Die Aufnahme der Kaiserallee als Gestaltungselement und damit verbunden alleearartige Bepflanzungen im Wohnquartier Kaiserallee und eine durchgehende gestalterische Anbindung an das Ortszentrum Grafenstein im Ost sind nicht Bestandteil der planerischen Konzeption.
- Vor allem mit der geplanten Holzbauweise, der Nahwärmeversorgung und den Anbindungspunkten an den öffentlichen Nahverkehr wird auf zeitgemäße Problematiken wie CO₂ und Energie reagiert.

D2 Ergänzende Zielsetzungen der gegenständlichen Verordnung

- Formalrechtliche Umsetzung der Zielsetzungen des Masterplanes unter Berücksichtigung von Bestimmungen des Generalbebauungsplanes der Marktgemeinde Grafenstein und Vorgaben der Marktgemeinde Grafenstein.
- Präzisierung von Grünraum-, Bau- und Gestaltungszielsetzungen.
- Ermöglichung eines geringfügigen Planungsspielraumes für Detailplanungen und damit für eine praxisgerechte Umsetzung.

- Bindung des Geschosswohnbaues (Bebauungsstufe 1a und 1b) an die Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission und damit Sicherstellung einer hohen Umsetzungsqualität.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Für die gegenständlich geplante Siedlungserweiterung der Marktgemeinde Grafenstein sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

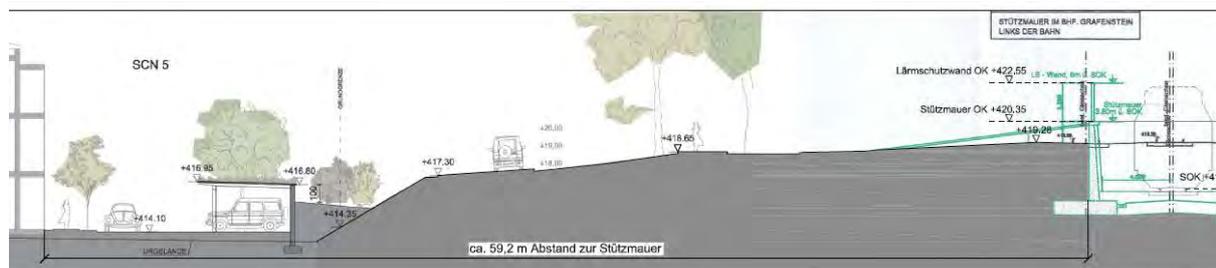
Begründung:

- Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung mit ca. 1,76 ha, wobei die Fläche innerhalb der Baulinien ca. 0,59 ha beträgt, mit ca. 40 Wohneinheiten, mit zonalen Festlegungen für Geschosswohnbauten, verdichtete Flachbauten und untergeordnet für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen. Die Umwidmung in Bauland Wohngebiet entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2011 der Marktgemeinde Grafenstein, der im Westen angrenzenden Baulandwidmung und dem Widmungszweck Wohnbebauung.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen herstellbar. Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der L 102, wobei die beiden internen Erschließungsstraßen für den östlichen Verordnungsbereich in weiterer Folge auch von den Bauabschnitten 2 bis 4 (Basis Masterplan) genutzt werden und damit jedenfalls auch eine wirtschaftliche Erschließung darstellt.
- Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Hinsichtlich der schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern liegt ein Gutachten der GDP ZT GmbH vom 15.09.2023 vor (Umsetzung im Bauverfahren). Hinsichtlich der geotechnischen Baulandeignung liegt ein Gutachten der GDP ZT GmbH vom 07.08.2023 vor (Bodenauswechslung erforderlich - diese hat gemäß Verordnung vor Hochbautätigkeiten zu erfolgen).
- Die 20 kV Leitungen werden verlegt. Die 110 und die 220 KV Leitungen im Süden sind mindestens 75 m vom Verordnungsbereich entfernt.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Lage angrenzend an den Siedlungsverband, den bestehenden Siedlungsaußengrenzen und den auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbes bzw. des Masterplanes

vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen als nicht erheblich beurteilt werden. Direkt zur bestehenden Wohnsiedlung im Westen erfolgen zweigeschossige Bebauungen ohne besondere Verdichtungen.

- Natura 2000-Gebiete und sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind von den geplanten Bebauungen nicht betroffen. Die bestehende Böschung (Wald lt. Kataster – nicht in der Natur, Biotoptyp Baumhecke) ist gemäß den Bestimmungen der Verordnung von Bebauungen freizuhalten.
- Bei den in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen weist lediglich der östliche Verordnungsbereich Böden mit einer mittleren (3) Produktionsfunktion auf. Für die Flächeninanspruchnahme überwiegt das öffentliche Interesse an den Wohnbebauungen das öffentliche Interesse an der Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage Boden. Dies unter Berücksichtigung der generell sehr guten Bodenqualität in der Gemeinde (charakteristisch sind Böden mit hoher (4) bis sehr bedeutender (5a, 5b) Produktionsfunktion) und der einmaligen Standortqualität für Wohnbebauungen im direkten Vorfeld des Bahnhofes Grafenstein (Anbindung an die Koralmbahn) und in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum des Gemeindehauptortes. Es handelt sich um einen prädestinierten Wohnstandort von regionaler Bedeutung – insbesondere für verdichtete Wohnbauformen.
- Eine sparsame Verwendung von Grund und Boden erfolgt nicht nur durch verdichtete Wohnbauformen, sondern auch durch reduzierte Parzellengrößen für die wenigen freistehenden Einfamilienhausbebauungen. Dass PKW-Abstellplätze zum Teil bzw. überwiegend nicht in Tiefgaragen unterzubringen sind, ist der wenig geglückten Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbes zu verdanken. Das gilt auch für fehlende Vorgaben betreffend einer baulichen Mindestdichte und alleeartigen Bepflanzungen (Aufnahme der Kaiserallee als gestalterisches Element für das Bebauungsquartier „Kaiserallee“).
- Im Bereich der Koralmbahn im Norden anschließend wurden durchgehend Lärmschutzwände (Höhe 6,0 m über der Schienenoberkante, Entfernung ca. 59 m bis zur Baulinie Wohnbebauung im Verordnungsbereich) errichtet. Gemäß Stellungnahme der Abt. 8 UA-SUP vom 25.10.2023 ist im Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 vorzuschreiben (maßgeblicher Außenlärmpegel 55 dB in der Nacht).

Profil: Zusammenführung Profil ARGE Architekten und ÖBB - Koralmbahn



- Auf die Problematik der Radonbelastung wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert.
- Die L 102 weist eine geringe Verkehrsfrequenz und eine 50 km/h Beschränkung auf. Die Aufenthaltsräume und die Wohnungen orientieren sich entsprechend der städtebaulichen Konzeption nach Süden.
- Die Widmung Grünland Lehmgrube im Süden anschließend wurde bis dato nicht konsumiert. Eine bergbaurechtliche Bewilligung liegt nicht vor. Eine Konsumation im Nahbereich (100 m) zum Verordnungsraum ist auszuschließen. Entsprechend den Rechtsbeständen Bauland Wohngebiet sind bereits erhebliche bergbaurechtliche Einschränkungen gegeben.

F) Auflageverfahren

Insbesondere folgende behördlichen Stellungnahmen zur Kundmachung des Verordnungsentwurfes vom 29.09.2023 bis 31.10.2023 sind im Bauverfahren zu berücksichtigen:

- Abt. 8 UA-SUP vom 25.10.2023 (Vorschreibung erhöhter baulicher Lärmschutz)
- Abt. 8 UA-GGM vom 06.03.2024 (Auflagen Oberflächenwässerverbringung, Sondermaßnahmen Standsicherheit, Bodenfunktionsbewertung).
- Abt. 8 UA Naturschutz vom 30.10.2023 (Biotoptyp Baumhecke).

Anlage:

- Generalbebauungsplan (textlicher Bebauungsplan) der Marktgemeinde Grafenstein (GR 16.03.2017, Zahl:004-1/1/2017).



MARKTGEMEINDE GRAFENSTEIN

Bezirk Klagenfurt

9131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1

Tel: 04225/2220, Fax: 04225/2220-20

e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des
08. MAI 2017

AZ: 004-1/1/2017/10

Beschlusses vom
Zahl: *UC3-15 A 116/2015*
Für den Bezirkshauptmann:
(Plaschig)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein vom 16.03.2017, Zahl.: 004-1/1/2017 mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Grafenstein erlassen wird. Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung und den Erläuterungen zur Verordnung.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - KGplG 1995, LGBl.Nr. 23/1995 idjG wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein als Bauland ausgewiesenen Flächen.
- 2) Ausgenommen sind jene als Bauland festgelegten Flächen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird. Soweit jedoch in Teilbebauungsplänen
- 3) Regelungen nach § 25 Abs. 1 des K-GplG 1995 nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke:
Grundstücke, die aufgrund einer kompletten, teilweisen oder punktförmigen Festlegung als Bauland im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein für eine Bebauung vorgesehen sind.
- (2) Gebäude:
Überdeckte und an mindestens 5 Seiten umschlossene Bauwerke. Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports) und Ähnliches gelten nicht als Gebäude. Der Begriff umschlossen umfasst auch den geschlossenen Charakter (wie z.B. bei Lattungen – Siehe Skizze 9).

- (3) Carport – überdachter Stellplatz:
Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude lt. Definition „Gebäude“) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt (siehe Skizze 9).
- (4) Offene Bebauung:
Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.
- (5) Halboffene Bebauung:
Wohngebäude, die einseitig mit mindestens der Hälfte, der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite an die Nachbargrundstücksgrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (Doppelhaus). Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Anlagen gelten nicht als Verbindung von Gebäuden. Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen sich mindestens um die Hälfte überlappen, und müssen gemeinsam beantragt werden.
- (6) Geschlossene Bebauung:
Gebäude, die an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen sich mindestens um die Hälfte überlappen.
- (7) Bruttogeschoßfläche:
Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen; der Flächenanteil (z.B. Balkon, Dachvorsprung oder Ähnliches) außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (8) Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Gesamtgeschoßfläche (von Außenmauer zu Außenmauer) zur Fläche des Baugrundstückes.
- (9) Anschließend projektiertes Gelände:
Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände - siehe Skizze 2 bis 5). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (gewachsenes Gelände) gegenüber.
- (10) Regelgeschoßhöhe, Vollgeschoß:
Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Geschoßfußbodens bis zur Oberkante des unmittelbar darüber liegenden, fertigen Geschoßfußbodens. Dachgeschoße gelten als Vollgeschoße, wenn die Fußpfettenoberkante über 1,00 m, gemessen von der Rohfußbodenoberkante zu liegen kommt.

- (11) Bauhöhe:
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projizierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt (siehe Skizze 2 bis 5).
- (12) Baulinien:
Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (13) Traufenhöhe/Schattenpunkte:
Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließend projizierten Gelände (siehe Skizze 2). Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante (siehe Skizze 6) bzw. bei einer eventuellen Brüstung oder einem Geländer die Oberkante der Brüstung oder des Geländers für die Berechnung heranzuziehen.
- (14) Abstandsflächen: Flächen, die durch Verbindung der Schattenpunkte dargestellt werden.
- (15) Wegachse:
Die Wegachse ist die Linie in Längsrichtung der Mitte der Fahrbahn.

§ 3 Größe von Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
- a) bei offener Verbauung mit 700 m²
 - b) bei halboffener Verbauung mit 400 m²
 - c) bei geschlossener Verbauung mit 300 m²
- festgelegt.
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine geringfügige Unterschreitung der nach Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen um maximal 15% möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. Die generelle Verringerung der Mindestgrößen ist nicht zulässig.
- (3) Die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor Rechtskraft des gegenständlichen textlichen Bebauungsplanes bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Bestimmungen entspricht.

- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die **maximale bauliche Ausnutzung** der Baugrundstücke ausgedrückt in der Geschoßflächenzahl (**GFZ** = das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Grundstücksgröße) wird wie folgt festgelegt:

Bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ
Bebauungsweise	Dorfgebiet, Wohngebiet	Geschäftsgebiet, Gewerbegebiet, sonstiges Baugebiet
offen	0,60	0,80
halboffen	0,70	0,90
geschlossen	0,80	1,00

Bebauungsweise	Dorfgebiet, Wohngebiet Sozialwohn- bauten >5 Wohneinheiten	
Offen	0,80	

- (2) Für die Errichtung von Wohnobjekten mit mehr als 5 Wohneinheiten (zB Sozialwohnbau) kann im Dorf- und Wohngebiet die GFZ bei offener Bauungsweise auf 0,8 erhöht werden.

- (3) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschoßflächenzahl - GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem mit zu

berücksichtigten Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung nicht als zusammenhängend.

- (4) Geschoße, welche an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen sind, unabhängig der Nutzung, in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen. In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschoßhöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorrägt, unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Skizze 1).
- (5) Bei einer **Punktwidmung** und Grundstücken mit zum Teil gewidmeten Flächen wird eine Grundstücksfläche von max. 700 m² herangezogen, welche im Eigentum des Antragstellers und um die Punktwidmung liegt.
- (6) Die maximale bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 5 bis 9 erfüllt werden können.
- (7) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleinflächige Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen (wie z.B. Windfang, Bad, WC,..) zulässig.
Das nachträgliche Anbringen eines Vollwärmeschutzes ist nicht in die bauliche Ausnutzung einzuberechnen.
- (8) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten, überdachte Stellplätze etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996- K-BO handelt.
Wird die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996-K-BO festgelegte Größe des jeweiligen Objektes überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objektes in die Bruttogeschoßfläche gem. § 2 Abs. 7 einzurechnen.
- (9) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl..
- (10) Bei Dachräumen, unabhängig der Nutzung und unabhängig davon, ob diese ausgebaut sind oder nicht, ist jener Teil der Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt (siehe Skizze 1).

§ 5 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 6 Anzahl der Geschosse

Die Anzahl der Geschosse hat sich nach dem unmittelbar dominierenden Objektstand bzw. nach der Beurteilung des Ortsbildes zu richten.

§ 7 Abstandsregelungen (Baulinien)

- (1) Die Baulinien entlang von Erschließungsstraßen richten sich nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 1991, K-StrG, idjgF und sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- (2) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie (Bauflucht) herangerückt werden muss.
- (3) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln und ist mit einem **Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe (5/10)** festgelegt. Bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze, ist der Abstand, welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird, hinzuzuzählen (siehe Skizze 2 bis 6).
Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern (siehe Skizze 4 und 6).
- (4) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit. a bis d Kärntner Bauvorschriften – K-BV nicht zu berücksichtigen.
Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird (siehe Skizze 6).
- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten (siehe Skizze 4).

Bei Altbeständen kann für kleinere Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, der Mindestgrenzabstand von 3 m unterschritten werden. Im Übrigen wird auf § 9 der Kärntner Bauvorschriften verwiesen.

- (6) Für **Garagen-, Wirtschafts-, sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume) und **überdachte Stellplätze** mit **geneigten Dächern** (mehr als 5 Grad Neigung) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 m** einmalig an einer Grundgrenze und einer **maximalen Traufenhöhe von 3,00 m**, gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der **Abstand zur Nachbargrundgrenze** mit **mindestens 1,50 m** festgelegt (siehe Skizze 8), wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (7) **Garagen-, Wirtschafts-, sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume), **überdachte Stellplätze** und **überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach** (bis zu max. 5 Grad Neigung) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 m** einmalig an einer Grundstücksgrenze und einer **maximalen Traufenhöhe von 3,00 m** gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können **an die Nachbargrundgrenze heran gebaut werden** (siehe Skizze 8 und 9), wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren einmalig an einer Grundgrenze festgelegt werden kann.
- (8) Die **Baulinien für Garagen**, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Die **Baulinien für überdachte Stellplätze** udgl. welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 0,5 m (Dachkante), gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (10) Die **Baulinien für Einfriedungen (Zäune)**, welche neben den in § 7 Abs. 1 bis 3 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.
Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Fahrbahnbreite, gemessen ab der Wegachse im Sinne der Festlegung nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 entspricht.

- (11) Bei **neu zu errichtenden Einfahrten** bzw. bei Änderung der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz mit einer Mindestdiefe von 5,00 m und Breite von 2,50 m bzw. 2,50 m Mindestdiefe und Breite von 6,50 m (bei paralleler Zufahrt) vor dem Einfahrtstor gegeben ist.
Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.
- 12.) Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand von Baulinien, so kann unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsverhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

§ 8 Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (2) Bei besonders gelagerten Fällen (Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, topographische Verhältnisse, Privatstraßen etc.) kann die im Abs. 1 angeführte Mindestbreite verringert werden (Mindestbreite 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 25 m).
- (3) Am Ende von Sackstraßen bzw. -gassen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen. Ausgenommen Sackstraßen bis 25 m Tiefe ist kein Umkehrplatz erforderlich.
- (4) Bei bereits bestehenden Erschließungsstraßen kann bei berücksichtigungswürdigen Fällen eine Unterschreitung der in Abs. 1 angeführten Mindestbreite dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

§ 9 Parkplätze und Abstellflächen

- (1) Festlegung der Mindestzahl von PKW-Abstellplätzen für:
- a) Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² ein PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m² zwei PKW-Abstellplätze.

- b) Beherbergungs- und Hotelbetriebe pro Fremdenzimmer ein PKW-Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze.
 - c) Gaststätten, Restaurants, Cafés udgl. je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz und für Sitzterrassen und Gastgärten pro 15 m² Fläche ein PKW-Abstellplatz.
 - d) Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben bis 100 m² drei PKW-Abstellplätze, jedoch ein PKW-Abstellplatz pro Geschäftslokal.
 - e) Sinngemäß wird bei gemischt geführten Betrieben die Forderung nach Parkplätzen nur anteilmäßig erhoben (gilt für § 8 Abs. 1 lit. b bis d).
- (2) Bei Bauvorhaben, die für einen speziellen gewerblichen oder anderen, hier nicht näher bezeichneten Zweck dienen (wie z.B. Sportplätze, Großeinkaufsmärkte etc.), muss die Mindestanzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (3) Von dieser Regelung nach Abs. 1 lit. b bis e sind dann Ausnahmen möglich, wenn nachweislich für die Gäste Alternativen angeboten werden, wie z.B. Zubringerdienste von anderen Parkplätzen, oder wenn nachgewiesenermaßen ein geringerer oder auch höherer Parkplatzbedarf vorliegt.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Grafenstein am 15.12.2016 beschlossen und wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt am Wörthersee im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes rechtswirksam.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 22.12.2005, Zahl 004-1/4/2005 zur Gänze außer Kraft.

Grafenstein, am 21.03.2017
Der Bürgermeister




(Mag. Stefan Deutschmann)

Erläuterungsbericht zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein

A 1 - Erläuterungen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

Ad § 1 Wirkungsbereich

- Der Wirkungsbereich ergibt sich durch das K-GplG 1995 und beschränkt sich auf die jeweils als Bauland festgelegten Flächen in der Marktgemeinde Grafenstein mit Ausnahme jener Flächen, für welche gesonderte Bebauungsbedingungen in Rechtskraft sind (Teilbebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen).

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

- Die ausführlichen Begriffsbestimmungen sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.

Ad § 3 Größe von Baugrundstücken

- Die Mindestgröße von Baugrundstücken sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann.
- Mit den Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2, 3 und 4 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentliche Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmebestimmungen nach Abs. 3 für bestehende Baugrundstücke sollten insbesondere kleinere und ortsuntypische Neuteilungen für Baugrundstücke verhindert werden, jedoch – bei sonstiger Eignung – die Nutzung kleiner, bereits bestehender Bauparzellen ermöglicht werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäuden udgl.. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes ermöglicht werden. Im Bereich der Wohnsiedlungen und Neubaugebiete besteht auf Grund der vorherrschenden Grundstücksgrößenstruktur und zur Vermeidung einer Disharmonie weder ein Anpassungserfordernis, noch eine planerische Intention zur Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den praktischen Erfordernissen.
- Die unterschiedliche Festlegung der baulichen Ausnutzung nach Widmungskategorien und nach Bauweise nimmt sowohl auf den Flächenwidmungsplan, der baulichen Situation vor Ort, als auch auf die Festlegungen betreffend der Mindestgröße von Baugrundstücken Bezug und sollte diesbezüglich abgestufte bauliche Verdichtung ermöglichen.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschoße mit mehr als 2,00 m Höhe und Kellergeschoße, die mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle

Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bebauung (auch wenn aktuell nicht nachgefragt) sollte mit dem textlichen Bebauungsplan ermöglicht werden. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (z.B. Kauf eines Grundstückes und der Nachbar baut ein Wohnhaus mit 2 Geschossen direkt an die Grundstücksgrenze; dies würde neben einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität auch eine Entwertung des Grundstückes nach sich ziehen) und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. Brandschutzmauer bleibt oft Jahre oder ewig in der Einfamilienhaussiedlung stehen) ist die halboffene und die geschlossene Bebauung an die Bedingungen geknüpft, welche z.B. für Bauträger oder wenn zwei oder mehrere gemeinsam verdichtet bauen wollen - eine sonstige Eignung vorausgesetzt – kein Hindernis darstellen.

Ad § 6 Anzahl der Geschosse

- Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschözzahlen ist auf Grund der gegebenen unterschiedlichen, geografischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es wird sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einzufügen haben. Es muss daher in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden.

Ad § 7 Abstandsregelungen (Baulinien)

- Die 5/10 Abstandsregelung, welche entgegen den Kärntner Bauvorschriften (6/10 Regelung) geringfügigere Abstände zur Grundgrenze zulässt, entspricht den bestehenden Bebauungsmöglichkeiten.
- Hier wurde besonders Augenmerk darauf gelegt, dass die Betreuung der Straßen vor allem im Winter nicht durch heranrückende Zäune erschwert wird. Durch die Regelungen wird versucht, Lagerflächen für Schnee zu schaffen und gleichzeitig die Beschädigung von Zäunen durch die Winterbetreuung hintan zu halten.
- Die maximale Länge für Nebengebäude und überdachte Stellplätze wurde von bisher 8,00 m auf 10,00 m ausgeweitet. Somit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass immer mehr Wohnhäuser ohne Kellergeschoss gebaut werden und somit Abstellräume in Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen angeordnet werden.

Ad § 8 Verkehrsflächen

- Umkehrplätze sollen analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbaus (RVS) geplant werden. Eine sich darauf ergebene Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern und auch verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegenden Erforderlichkeiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz zu bieten.

Ad § 9 Parkplätze und Abstellflächen

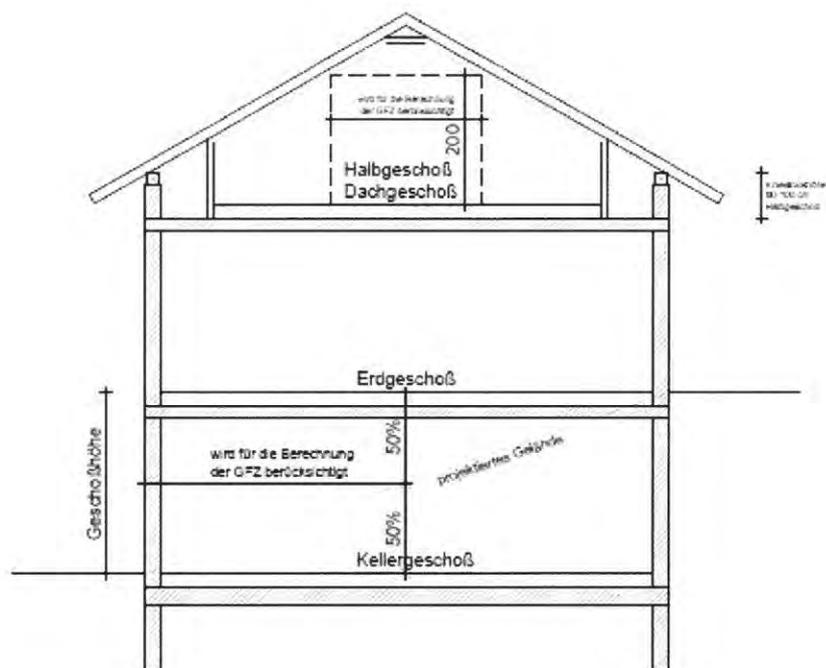
- Mit den Festlegungen sollte den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktions- und leistungsfähigen Straße und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.
- Die in der Verordnung angegebenen Zahlen können nur als Minimumwerte angesehen werden. In besonderen Fällen wird unter Umständen eine größere Zahl von Parkplätzen verlangt werden müssen (z.B. Versammlungs- und Veranstaltungssäle). Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt nur bei Errichtung von Neubauten, Umbauten und der Änderung des Verwendungszweckes, welche durch besondere Raumwidmungen einer Vermehrung von Parkplätzen bedingen.

Ad § 10 Inkrafttreten

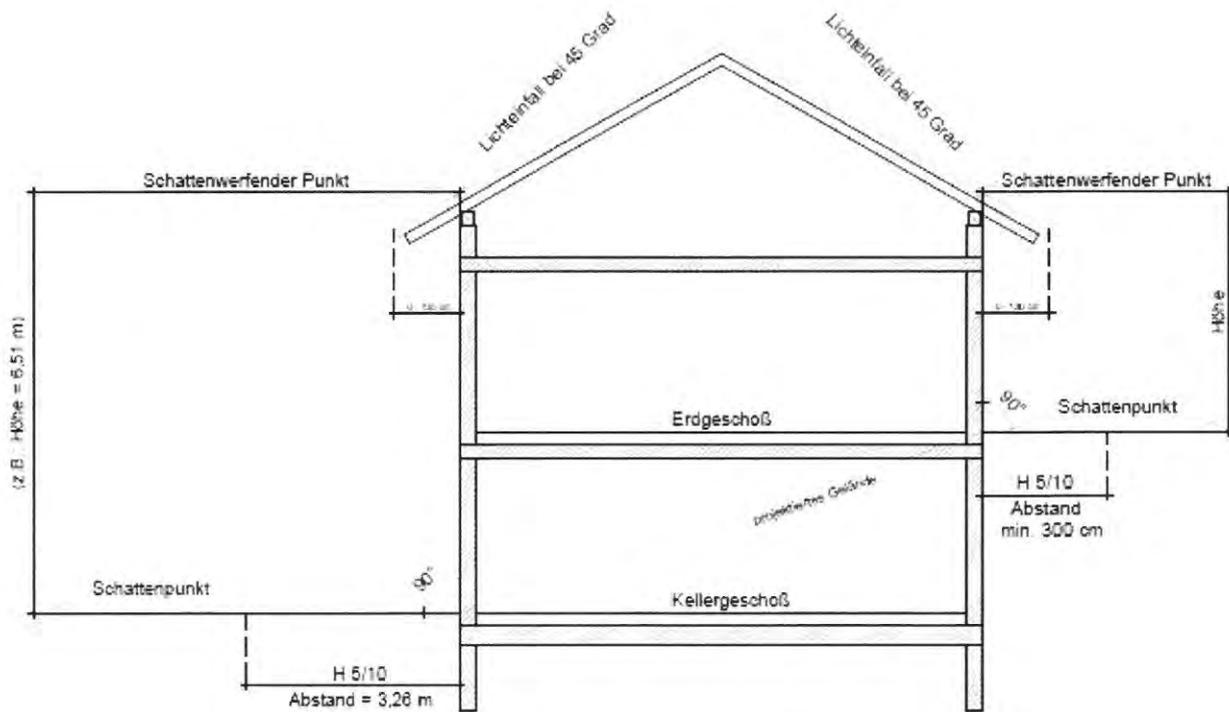
- Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 22.12.2005, Zahl 004-1/4/2005 zur Gänze außer Kraft.

A 2 - Erläuterungsskizzen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

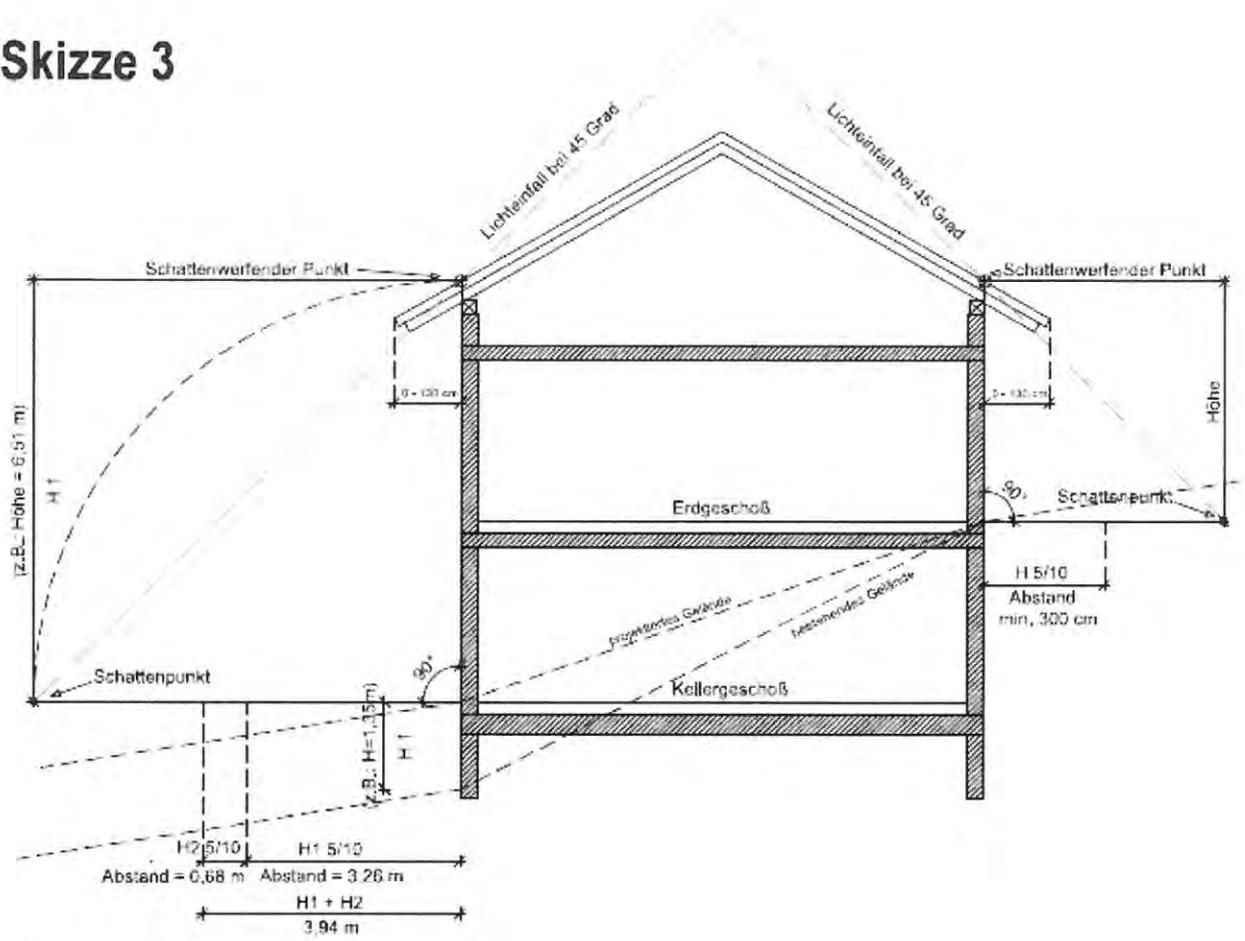
Skizze 1



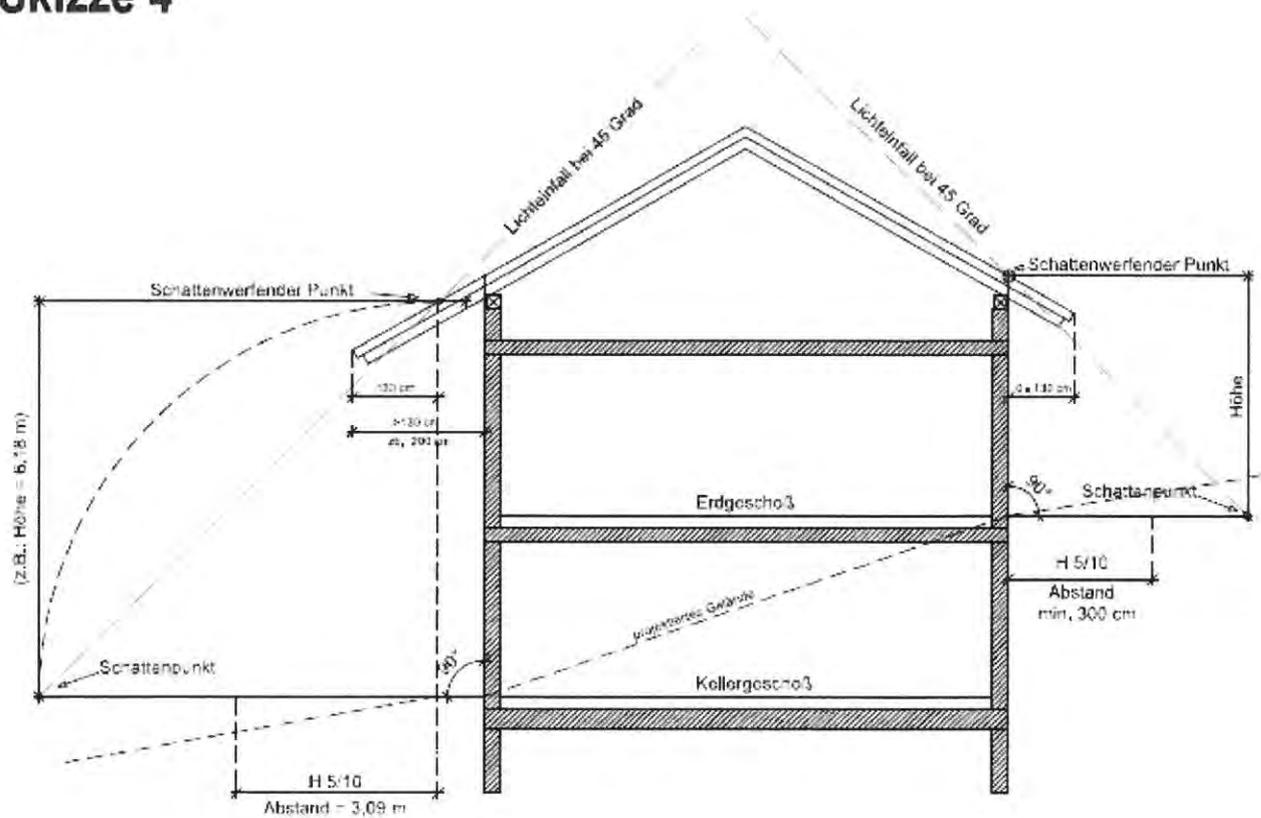
Skizze 2



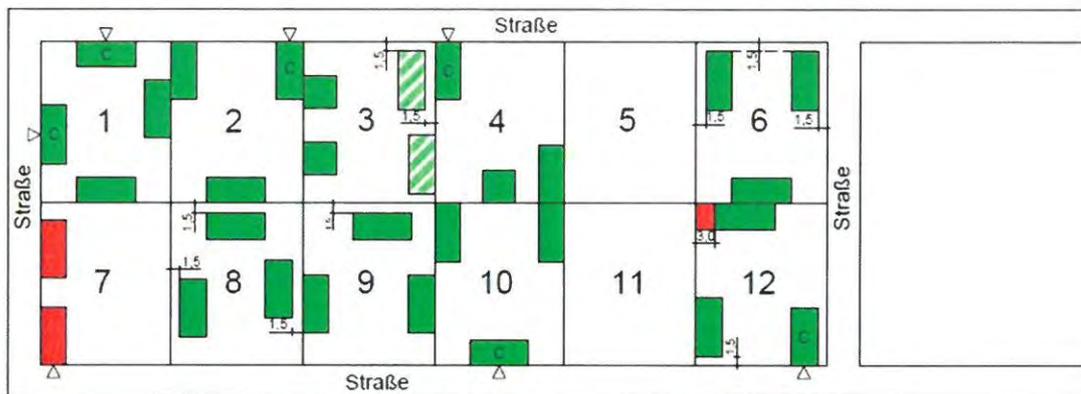
Skizze 3



Skizze 4



Skizze 7



- 1 Baugrundstück von 1-12
- Bauvorhaben zulässig
- ▨ Bauvorhaben entweder/ oder zulässig
- Bauvorhaben unzulässig
- Gebäudetyp
- Nebengebäude z. B.: 5,0 x 5,0m
- Nebengebäude z. B.: 10,0 x 5,0m
- C Carport mit Zufahrtsrichtung z. B.: 10,0 x 5,0m

Skizze 8

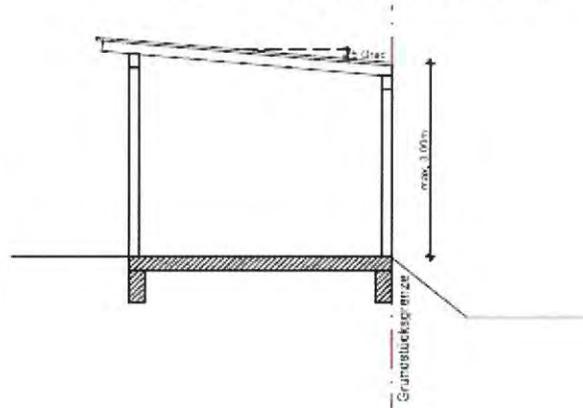
a) Zulässig

b) Nicht zulässig, weil zum Nachbarn Höhe über 3,00m in Erscheinung tritt.

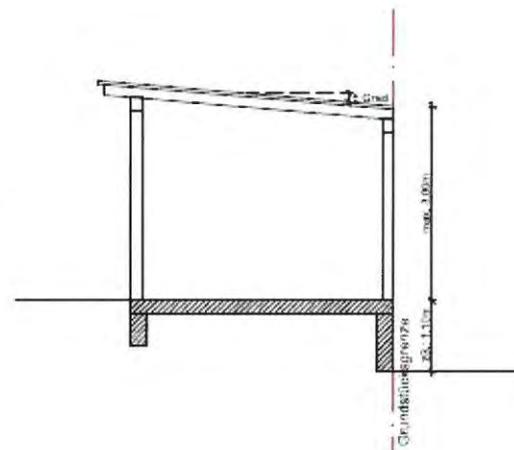
Lösung: gemeinsame Bauführung-Geländeanhebung

c) Zulässig (heranbauen an die Grundstücksgrenze)

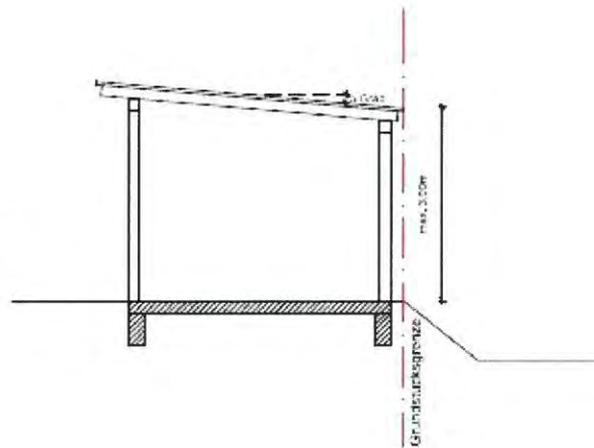
a)



b)



c)



Skizze 9

a) Bauliche Anlage

b) Bauliche Anlage

c) Gebäude

