



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 MARIA RAIN

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**
**Tschedram Sipperstraße -
Neufassung 2024**

Kundmachungsexemplar

Völkermarkt, 14. März 2024

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG
„TSCHEDRAM SIPPERSTRASSE –
Neufassung 2024“**

Verordnung des Gemeinderates vom __. __ 2024

Zahl: _____

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| I. VERORDNUNG | 4 |
| 1. Abschnitt - Allgemeines | 4 |
| 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 5 |
| 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 6 |
| 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen | 11 |
| II. ERLÄUTERUNGEN | 12 |
| Zum 1. Abschnitt - Allgemeines | 12 |
| Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 17 |
| Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 17 |
| Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen | 19 |
| III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN | 20 |

I. Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain vom

__ . __ . 2024,

Zahl: _____

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tschedram – Sipperstraße“ vom 01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I durch die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tschedram Sipperstraße - Neufassung 2024“ ersetzt wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in Verbindung mit § 52 wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 119/7, 119/8, 119/9, 119/10, 119/11, 119/13 und die Teilfläche der Parzelle 106/3 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.733m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain wird folgend geändert:

01/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 119/13 KG 72191 Tschedram, im Ausmaß von ca. 586m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I, bleiben in Rechtskraft:

11a/2009

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram (*gemäß DKM 10/2009*) im Gesamtausmaß von ca. 4.470m² von derzeit „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“ [*neue DKM 04/2023: 119/13(T), 119/11, 119/10, 119/8, 119/7*]

und

11b/2009

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram (*gemäß DKM 10/2009*) im Gesamtausmaß von ca. 775m² von derzeit „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ [*neue DKM 04/2023: 119/9, 106/3(T)*]

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 700m² zu betragen.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen zur Grundstücksgröße.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer einschließlich der innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen ergibt. Überdachte Terrassen, Sonnenschutzdächer und Balkone welche an mindestens drei Seiten offen sind, sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (4) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes ist in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragt, und der ausgebauter Teil eines Dachgeschoßes, welcher höher als, oder gleich hoch wie 1,80 m (Raumhöhe) ist, wird in die Summe mit einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (5) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 handelt.

Wird die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 festgelegte Größe des jeweiligen Objekts überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objekts in die Bruttogeschossfläche gem. § 4 Abs. (3) einzurechnen.

- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Untergeordnete Baulichkeiten ohne Wohnfunktion lösen keine halboffene Bebauungsweise aus.

§ 6

Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Anzahl der Geschoße wird im gesamten Planungsraum mit max. 2 Geschoßen festgelegt.
- (2) Ein Kellergeschoß, welches auch nur an einer Seite mehr als 70% der Geschoßhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament, aus dem verglichenen bzw. projektierten Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschoßzahl einzubeziehen.
- (3) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe (lichte Höhe) von mehr als 3,50m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

§ 7

Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien entlang der Erschließungsstraße „Sipperstraße-Neu“ werden mit einem Mindestabstand von 2,5m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt. Die Baulinien entlang der übrigen Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3m, 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 der halben Traufenhöhe festgelegt und bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit einem Abstand welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird.

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.

- (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 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV nicht zu berücksichtigen.

Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. (2) lit. c der Kärntner Bauvorschriften - K-BV angeführte Ausmaß von 1,30m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird.

- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00m, so ist ein Mindestabstand von 3,00m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten.

- (6) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mehr als 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50m festgelegt, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

- (7) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze und überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach (bis zu max. 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine

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

- (8) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Neu zu errichtende bzw. zu ändernde, bestehende Einfahrtstore bei Zaunanlagen sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz vor dem Einfahrtstor (Mindestlänge 5,00m) angeordnet werden kann. Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt
- (10) In der ausgewiesenen Gartenzone dürfen untergeordnete Gebäude, Kleinbauwerke, Pavillons, Garten- bzw. Gewächshäuser, Gerätehütten und dgl. entsprechend der Widmung „Grünland – Garten“ errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,50m, das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraße ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen (Plan 02). Die Breite der Hupterschließungsstraße „Sipperstraße - Neu“ - hat mindestens 7,00m zu betragen. Die Breite der übrigen Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00m zu betragen.
- (3) Jener Bereich, der die Verbindung zwischen Sipperstraße und der Wegparzelle 106/3 KG 72191 Tschedram bildet (Sipperstraße - Neu) ist so auszugestalten, dass die Längsneigung insgesamt eine Maximalneigung von 6 Prozent nicht überschreitet. Eventuell dadurch entstehende Böschungen, die durch das Absenken der Straßenoberkante entstehen, müssen im Privateigentum verbleiben und sind mit einer Neigung von 2:3 (vertikal:horizontal) auszuführen.

- (4) Im Zuge des Straßenbaues sind alle Einmündungsbereiche zur Sipperstraße, auf einer Länge von 6,00m, mit einer maximalen Längsneigung von 5 Prozent auszuführen.
- (5) Der AufschlieBungsweg der entlang der Parzelle 119/3 KG 72191 Tshedram führt, ist im Kreuzungsbereich (auf einer Länge von 6,00m) auf das neue StraBenniveau der „Sipperstraße - Neu“ mit einer Maximalneigung von 5 Prozent anzupassen. In weiterer Folge darf die Längsneigung der Straße 6 Prozent nicht überschreiten.
- (6) Die Längsneigung des westlich gelegenen AufschlieBungsweges darf nach dem Einmündungsbereich max. 8 Prozent betragen.
- (7) Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² ist ein PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m² zwei PKW-Abstellplätze nachzuweisen.

§9

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Baumarten verwendet werden sollen.
- (2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30% des Baugrundstücks festzulegen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.

§ 10

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

- (1) Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer bis 25 Grad Dachneigung, Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.
- (2) Die Hauptfirstrichtung aller Gebäude wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tshedram - Sipperstraße“ vom 01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Ragger

Maria Rain, am __.__.2024

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain

vom __.__.____

Zahl: _____

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Tshedram - Sipperstraße - Neufassung 2024“

erlassen wird.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Mit dieser Verordnung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tshedram-Sipperstraße“ neu gefasst. Der Teilbebauungsplan „Tshedram-Sipperstraße“ wurde im Jahr 2011 genehmigt.

Mit der durchgeführten Revision des Teilbebauungsplanes wird die Stammverordnung und die zeichnerischen Darstellungen, die integrierende Bestandteile der Verordnung sind, unter Berücksichtigung der Bestandsituation im untergeordneten Ausmaß adaptiert. Diesbezüglich wird die im Teilbebauungsplan dargestellte südliche Aufschließungsstraße beseitigt, da für deren Errichtung kein Erfordernis mehr besteht. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. Desweiteren wird der Planungsraum um 585m² mit der spezifischen Widmung „Grünland – Garten“ erweitert.

Die Verordnung wird auch dahingehend geändert, dass mit der Streichung des Verweises auf die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes (§1 Abs. 3) jene Bauungsbedingungen, die für dieses Bebaugbiet relevant sind in die Verordnung aufgenommen werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmung im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 idgF §48 Abs. (8) erster Satz: „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bauungsbedingungen aufzunehmen.“

Die wesentlichen Änderungen betreffen demnach die geringfügige Adaptierung des südlichen Baufensters, die auf die Herausnahme der Erschließungsstraße zurückzuführen ist und die begrenzte Erweiterung des Planungsraumes für untergeordnete Gebäude im Rahmen einer Gartennutzung.

Folglich wird mit der Neufassung des Teilbebauungsplanes jene Bebauung auf der Erweiterungsfläche ermöglicht, die der spezifischen Grünlandwidmung entspricht.

Die Bebauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung gleich, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt. Ferner hat diese Änderungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Ortsbild, da keine höhere und dichtere Bebauung ermöglicht wird und ein hoher Grünflächenteil nachzuweisen ist.

Somit wird mit der gegenständlichen Verordnung eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachliche Hauptzielsetzung stellt die Schaffung einer geordneten Bebauung dar, die auf die bestehenden Strukturen maßgeblich Bezug nimmt. Ferner entspricht die Abänderung den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021.

Zielsetzungen des Teilbebauungsplanes

- ▶ Geordnete bauliche Entwicklung dieser Fläche fürs Wohnen
- ▶ Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche
- ▶ Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Lage im Raum

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Tschedram und hat eine Größe von ca. 5.733m². In der Natur handelt es sich um eine ebene bis leicht kupierte Fläche, die unmittelbar an lokale Siedlungsstrukturen anbindet und eine hohe Lagegunst für eine Wohnbebauung aufweist. Das Areal ist mit Einfamilienhäusern in offener Bauungsweise bebaut. Ferner ist auch noch eine entsprechende Durchgrünung vorhanden.



Abbildung 1: Lage im Raum

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße über eine bestehende Gemeindestraße. Die Umgebungsbebauung ist in ihrer gewachsenen Struktur einerseits im Südwesten sehr kompakt und weist eine entsprechende Verdichtung auf und andererseits ist im Osten neben Einzelnen Freiflächen eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung der Topographie vorliegend. In der Nutzungsstruktur ist vornehmlich die Wohnfunktion gegeben, öffentlichen Einrichtungen weist dieser Ortsbereich keine auf.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (Erstellungsjahr 2009) befindet sich die Fläche innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen. Das Siedlungsleitbild sieht für das angesprochene Areal grundsätzlich eine geordnete Siedlungsentwicklung auf Basis von Bebauungsplänen und Bebauungskonzepten vor.

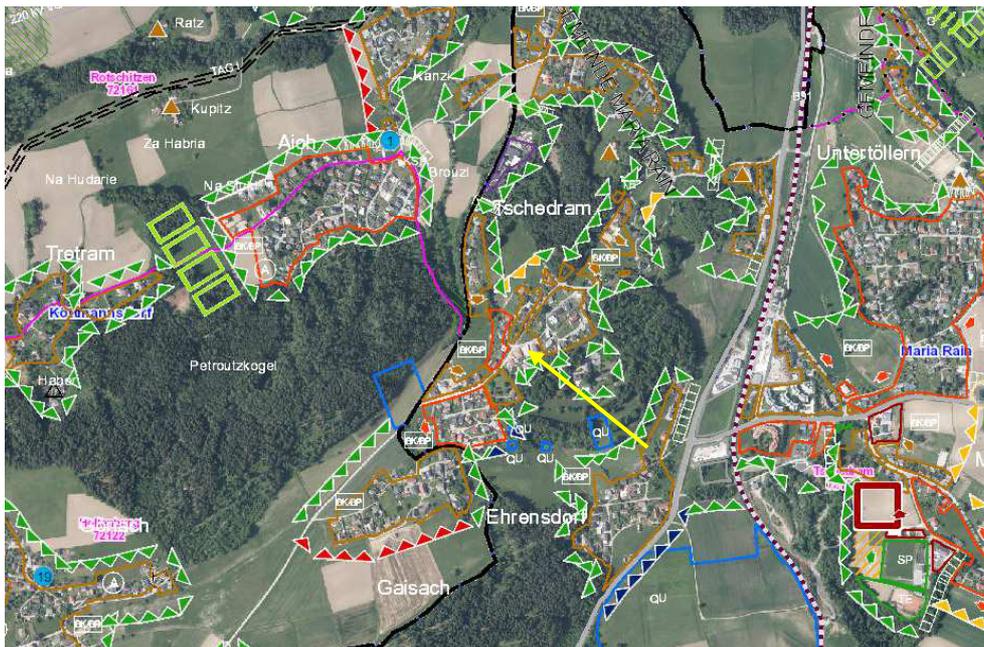


Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK 2009

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain ist die Fläche als „Bauland – Dorfgebiet“ und als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Weiters wurde mit dem Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 31.02.2011 Zahl: 3Ro-72-1/4-2011 für den gegenständlichen Bereich die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tshedram – Sipperstraße“ verordnet. Die geplante Erweiterungsfläche ist derzeit „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ festgelegt und stellt folglich eine Übergangszone in den freien Landschaftsraum dar.

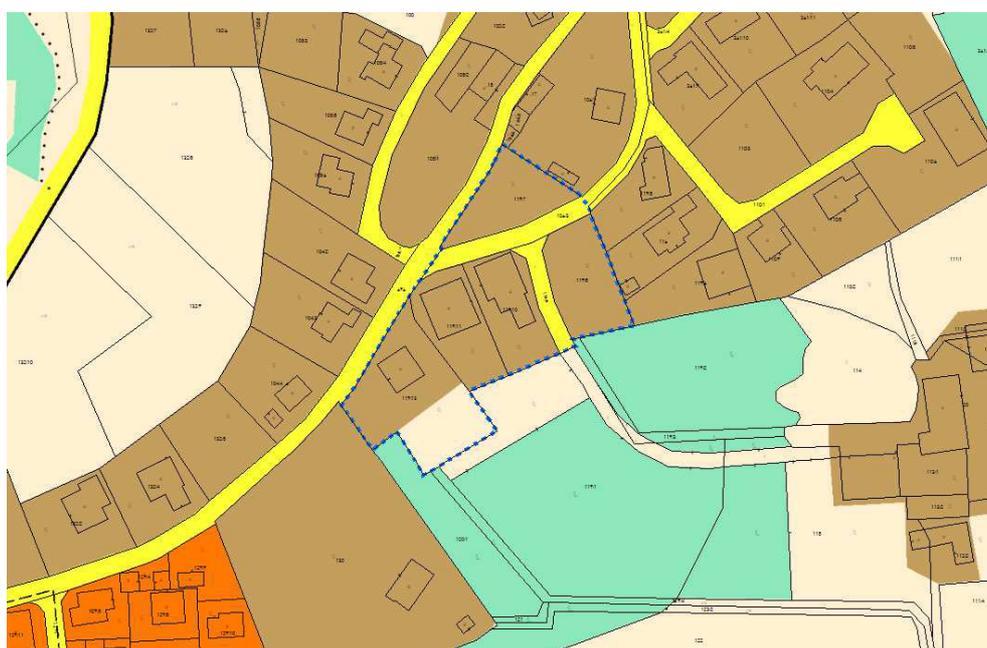


Abbildung 3: Ausschnitt FWP

Erschließung und technische Infrastruktur

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand bereits vorhanden.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Mit der Umwidmung der Punkte 11a/2009 und 11b/2009 in „Bauland - Dorfgebiet“ bzw. in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ wurden ca. 5.245m² umgewidmet. In dem Zusammenhang wurden auch Teilflächen den öffentlichen Straßen zur Wegverbreiterung, entsprechend den Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplanes, zugeteilt.

Mit der Umwidmung 01/2024 wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 119/13 KG 72191 Tschedram im Ausmaß von ca. 585m² von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“ festgelegt. Durch die Lage im Siedlungsrandbereich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet wird mit dieser Umwidmung der Übergang in den freien Landschaftsraum festgelegt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht entspricht das Widmungsvorhaben den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021.

Zum 3. Abschnitt - Bauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für erforderliche Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmegestimmungen im Abs. 2 unterschritten werden darf.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die Festlegungen beschreiben die Berechnung der GFZ und sind an die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wurde unter Berücksichtigung der Grundstückgröße und der umgebenden Bebauung festgelegt. Die Reduktion um 0,2 gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan ist damit begründet, dass in Zusammenschau mit den weiteren Bebauungsbestimmungen, insbesondere Grünflächenanteil eine

Bebauung mit noch entsprechendem Freiraumpotential und eine harmonische Eingliederung in den bestehenden Siedlungsbereich sichergestellt wird.

Zu § 5: Bauungsweise

Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungscharakters bzw. des Baubestandes. Als zulässige Bauungsweise für Hauptgebäude wird die offene Bebauung festgelegt.

Zu § 6: Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

Mit der Limitierung der Geschoßanzahl von 2,0 soll in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche und vor allem eine maximale Höhenentwicklung erreicht werden, die der bestehenden Siedlung bzw. dem gegenwärtigen Baucharakter angepasst ist.

Dass Geschoßhöhen ab 3,50m für zwei Geschoße gezählt werden, soll die Höhenentwicklung weiters einschränken.

Zu § 7: Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Mit der Festlegung der Baulinien für Hauptgebäude wird ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken in Berücksichtigung der bereits bestehenden Baustruktur (Verordnung) festgelegt.

Ferner besteht keine Anbauverpflichtung an die Baulinien. Außerhalb der im Plan dargestellten Baulinien können Nebengebäude, Carports, Einfriedungen und dergleichen lt. den Bestimmungen im §7 errichtet werden.

Die Bestimmungen im §7 Baulinien entsprechen den Festlegungen im allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde Maria Rain und ebenso in der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tshedram – Sipperstraße“ vom 01. Juni 2010, die auf den allgemeinen Bebauungsplan verweist. Folglich handelte es sich um eine Fortschreibung von Bauvorschriften die Gleichberechtigt für alle gelten und keine Solitärfestlegung darstellen. Im Sinne dessen, dass das Planungsgebiet fast zur Gänze bebaut ist, ist damit auch eine Bestandsschutz verbunden.

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzungsfunktionen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung sowie den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst.

Zu § 9: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen im Teilbebauungsplan aufgenommen. Folglich wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt.

Zu §9: Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Dachform und Dachneigung 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 Orts- und Landschaftsbild.

Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

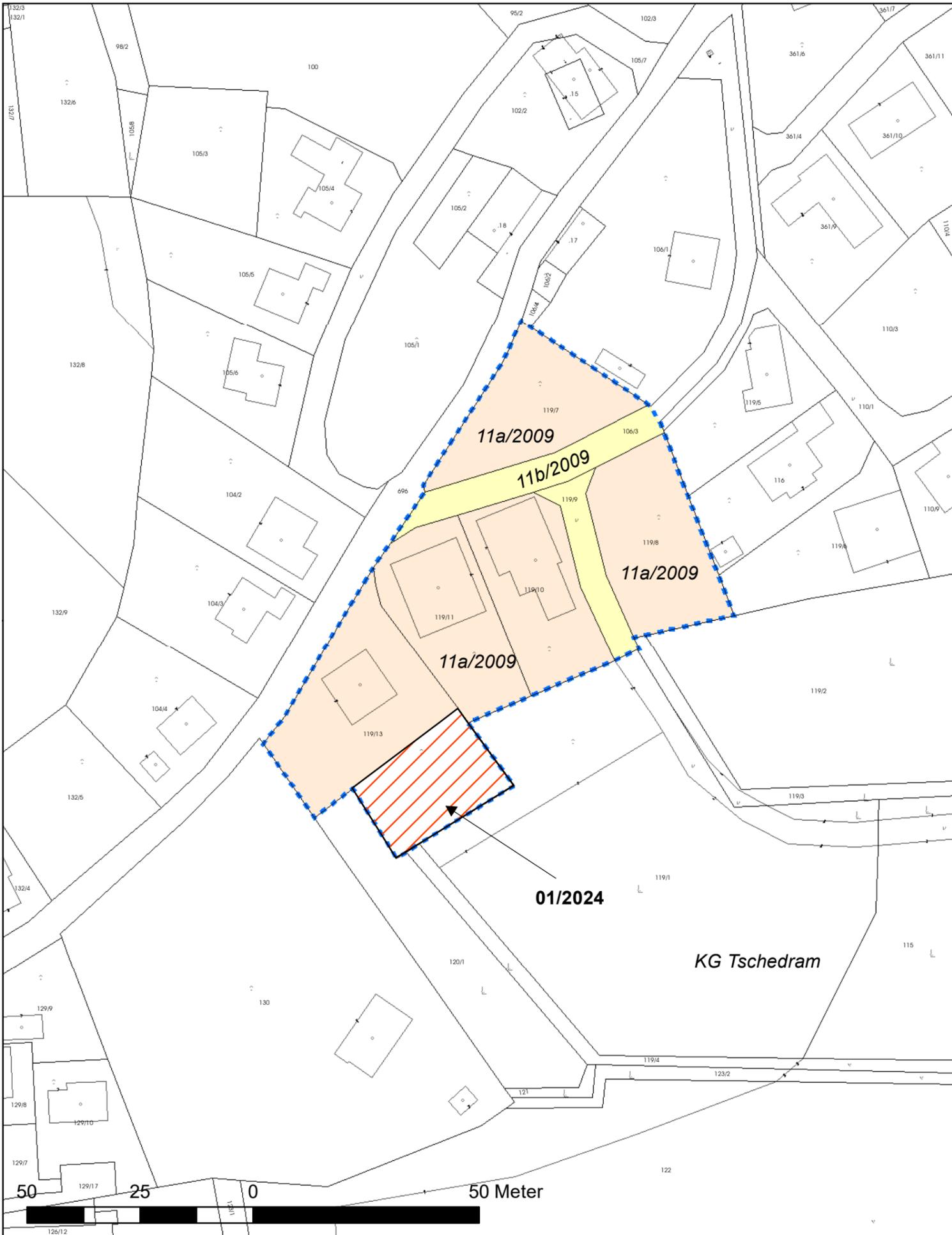
Zu § 11 – Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)

- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



Gemeinde Maria Rain

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Tshedram - Sipperstraße - Neufassung 2024"**

LEGENDE:

-  Umwidmung 01/2024
von
Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in
Grünland - Garten
-  Bauland - Dorfgebiet - Umwidmung 11a/2009
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche -
Umwidmung 11b/2009
-  Planungsraum

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain
vom: _____
Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Plan 01 - Umwidmungsplan



Projekt: JR009 Umwidmungsplan Sipperstraße 2024
DKM-Stand: 04/2023
Datum: 13.01.2024



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



- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- SD DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, ZD=ZELTDACH, PD=PULTDACH, FD=FLACHDACH
- HG HG=Hauptgebäude
- 6,0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-DORFGEBIET
- GARTENZONE → §7 Abs.10
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR
EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Mindestgröße der Baugrundstücke | Bebauungsweise |
| Geschoßflächenzahl | Geschoßanzahl |
| Dachform / Dachneigung | |

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain
vom _____ Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
TSCHEDRAM SIPPERSTRASSE - NEUFASSUNG 2024

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

| | | |
|-----------|-----------|------------|
| PROJEKT: | DATEI: | DATUM: |
| JR008 | *TBPL02 | 15.01.2024 |
| MASZSTAB: | PLAN: | GEPRÜFT: |
| M 1:1000 | Plan - 01 | sje |

