

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain

vom 04. Juli 2024

Zahl: A-2023-1147-00610

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 kuptierte 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.

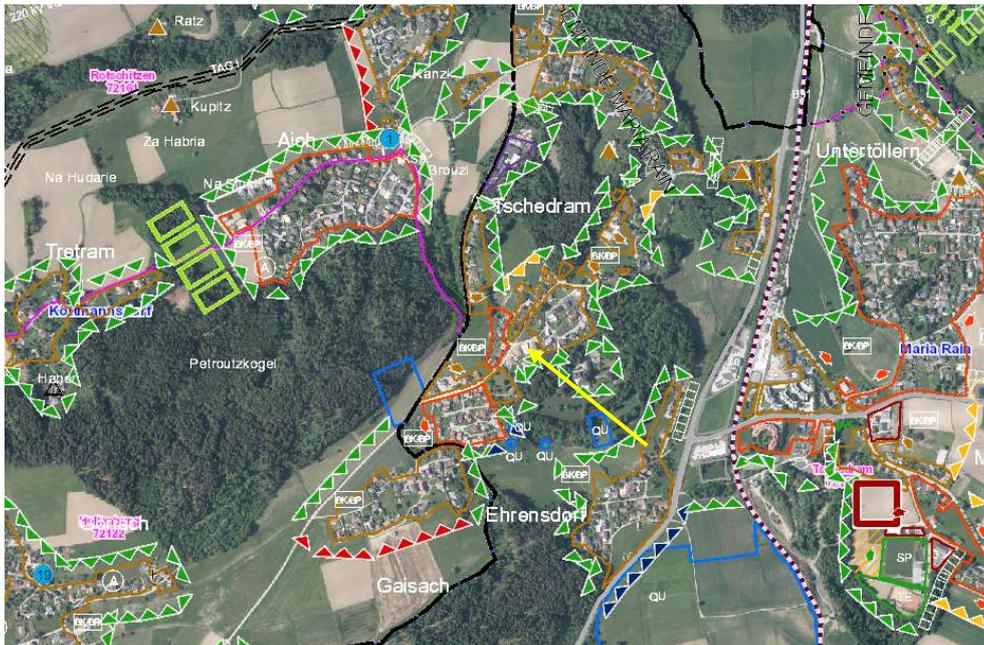


Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK 2009

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 „Tschedram – 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.

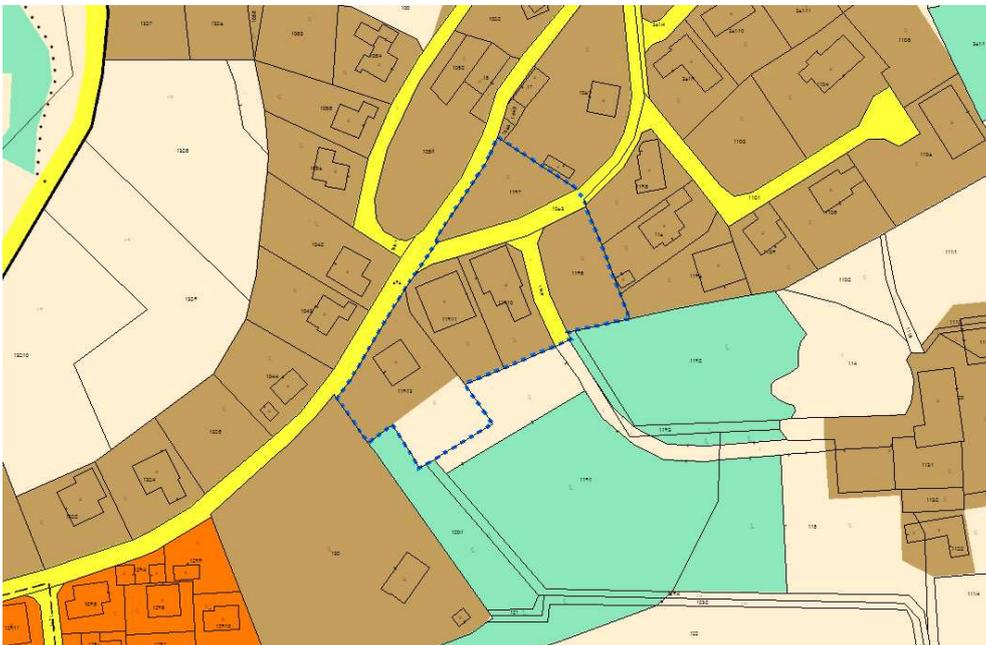


Abbildung 3: Ausschnitt FWP

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 Ausnahmebestimmungen 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 „Tschedram – 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 Solitärregelung darstellen. Im Sinne dessen, dass das Planungsgebiet fast zur Gänze bebaut ist, ist damit auch ein 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

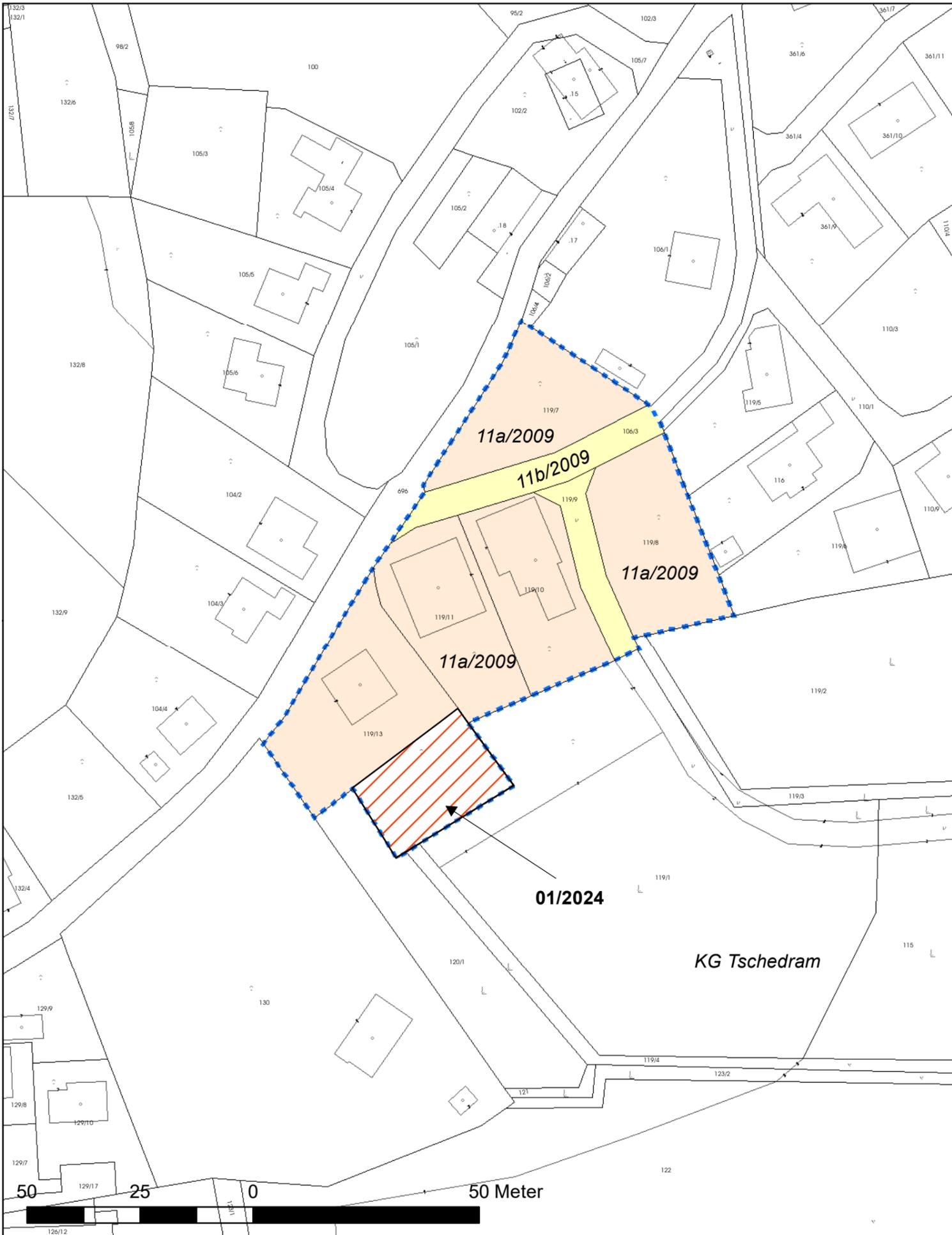
Zu § 11 – Inkrafttreten

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

Kundmachung vom 20. März 2024 bis 18 April 2024

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain
vom: 04. Juli 2024
Zahl: A-2023-1147-00610

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Plan 01 - Umwidmungsplan



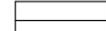
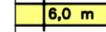
M 1:1 000

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

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
-  BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
-  DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, ZD=ZELTDACH, PD=PULTDACH, FD=FLACHDACH
-  HG=Hauptgebäude
-  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 04. Juli 2024 Zahl: A-2023-1147-00610

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



M 1:1000

