



**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



---

**MARKTGEMEINDE**

**MARIA SAAL**

**Teilbebauungsplanung „FF-Stegendorf“**

---

Beschlussexemplar

[Juli 2024]

Teilbebauungsplanung  
„FF-Stegendorf“

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	8
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>9</b>
Grundsätzliche Zielsetzung	9
Bauvorhaben	12
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	13
Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	16
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	18
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>18</b>

---

---

## I. VERORDNUNG

---

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal**

**vom 09.07.2024,**

**Zahl: 004-1/2/2024/GR,**

**mit der der Teilbebauungsplan „FF Stegendorf“ erlassen wird.**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### **1. Abschnitt - Allgemeines**

---

#### **§ 1- Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück .116 und für eine Teilfläche des Grundstückes 825/5, beide KG 72125 Karnburg, mit einer Gesamtfläche von 431m<sup>2</sup>.
  
  - (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
-

## **2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

### **§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 400m<sup>2</sup>.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, sofern die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### **§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Größe des Geltungsbereiches.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (4) Die Geschoßflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich (§1 Abs. 1) mit maximal 1,0 festgelegt.
- (5) Garagen, Nebengebäude und dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (6) Keller- oder Tiefgeschoße sind zur Gänze in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (7) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports) und dgl. sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (8) Gebäude von Versorgungsträgern (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

#### **§ 4 - Bebauungsweise**

Im Westen erfolgt ein Anbauen an die Nachbargrundgrenze und im Süden an die Straßengrundgrenze.

#### **§ 5 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (3) Kellergeschoße, die auch nur an einer Stelle über 1,50m aus dem Urgelände herausragen, sind auf die Geschoßanzahl anzurechnen.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der maximalen Firstoberkante (=Höchsthöhe) über Niveau des Bezugspunktes (Kanaldeckel = 532,64m ü.A.) bestimmt und beträgt 8,80m bzw. 541,44m ü.A.
- (5) Ausgenommen von der Bestimmung in Abs. (4) sind Überschreitungen für die Ausführung eines Schlauchturmes. Die maximale Bauhöhe für den Schlauchturm beträgt 12,20m über Niveau des Bezugspunktes bzw. absolut 544,84m ü.A. Desweiteren sind Dachaufbauten für technisch erforderliche Einrichtungen möglich.

#### **§ 6 - Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in Plan 01 dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Außenstiegen, Stützmauern, Parkplätze, Platzgestaltungen, Verkehrserschließungen u.ä.

- (4) Auf der Ostseite des Gebäudes ist eine giebelseitige Fortführung des Hauptdaches, Auskragung bis zu 3,20m über die Baulinie, zulässig.

### **§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz.
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Plan 01) dargestellt.
- (3) Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) ist der planlichen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Plan 01) zu entnehmen.
- (4) Die Errichtung von Parkplätzen im Bereich der Baulinien ist zulässig.

### **§ 8 – Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung**

- (1) Als zulässige Dachform wird das Satteldach festgelegt.
- (2) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaikanlage vorzusehen.
- (3) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- (4) Als Dachfarbe sind dunkelrote, dunkelbraune oder graue Farbtöne zulässig.
- (5) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben ausgeschlossen.

### **§9 - Grünanlagen**

Die in der planlichen Darstellung im Plan 01 mit einem Bepflanzungsgebot belegte Fläche, ist mit einem heimischen Laubbaum (Solitärbaum) zu bepflanzen.

### **3. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

#### **§ 10 - Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

**Der Bürgermeister**

**Franz Pfaller**

## II. ERLÄUTERUNGEN

---

zur Verordnung des Gemeinderates der

Marktgemeinde Maria Saal

vom 09.07.2024,

Zahl: 004-1/2/2024/GR,

mit der der Teilbebauungsplan „FF Stegendorf“ erlassen wird.

### **Grundsätzliche Zielsetzung**

---

*Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.*

Demzufolge sollen mit der Teilebauungsplanung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden Bebauungsbedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Maria Saal abweichen.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt sowie die Erfordernisse des Ortsbildes berücksichtigt.

#### **ANLASS DER PLANUNG:**

Das bestehende Feuerwehrhaus erfordert eine zeitgemäße und funktionale Adaptierung. Diesbezüglich wurde ein geladenes Gutachterverfahren durchgeführt und drei Architekturbüros eingeladen. Im Hinblick auf eine technische, wirtschaftliche Lösung wurde offengelassen ob ein Um- und Zubau bzw. die Neuerrichtung eines Rüsthauses für die FF Stegendorf erforderlich ist. Entsprechend der zentralen Lage im Ort muss das Projekt eine Qualität aufweisen (höher Qualitätsanspruch)

Durchgeführt wurde das Verfahren in Zusammenarbeit mit dem Land Kärnten, Abteilung 3 – Kommunales Bauen und Baukultur. Als freischaffender Architekt unterstützte Fachpreisrichter DI Jürgen Wirnsberger aus Klagenfurt.

Das Siegerprojekt von spado architects (Architekt Schienegger) konnte aufgrund der hohen Qualität, Wirtschaftlichkeit sowie der städtebaulichen und baukünstlerischen Überlegungen überzeugen.

#### **PROJEKTBECHREIBUNG:**

*Das Projekt besticht durch seine klare Ausformulierung und die Schaffung eines Freiraumes mit Dorfplatzcharakter, der zwischen dem Gebäude und dem Laubbaum aufgespannt wird.*

*Schlüssig erläuterte Gründe sprechen für einen Abbruch des gesamten Bestandes. Durch den Neubau ergibt sich die Möglichkeit bis an die südliche Grundgrenze zu rücken und der Vorschlag die Gebäudetiefe (Innenlichte 9 Meter) auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Einengung Straßenraum) minimal zu reduzieren um räumliche Freiraumpotentiale die überzeugen können zu schaffen. Sympathisch erscheint auch der Ansatz die natürlich gewachsene Böschung nördlich der Straße zu belassen und die geforderten Parkplätze östlich des Neubaus bzw. im Westen im Bereich der flacheren Böschung nachzuweisen.*

*Innenräumlich und funktional entspricht der Entwurf den Anforderungen der Feuerwehr mit der überzeugenden Lösung den Aufenthaltsbereich Richtung Osten zu orientieren und somit eine repräsentative Adressbildung zu formulieren. Weiters wird die direkte Nähe vom Aufenthaltsraum (Ausfahrt Richtung Norden) zur Fahrzeughalle und auch zum Freiraum (Zelte) als positiv für Feste gesehen.*

*Insgesamt ein überzeugender Beitrag der konstruktiv, wirtschaftlich, von der Materialisierung und der formalen Idee, den Schlauchturm aus dem Satteldach zu entwickeln, überzeugt.*

*Quelle: Jury-Protokoll*

Bei dem Vorhaben handelt es sich demnach um eine Bestandsfläche, auf der ein neues Feuerwehrhaus errichtet werden soll. Demnach handelt es sich um keine „Neuentwicklung“ im Zentrum von Stegendorf sondern um eine Aufwertung des Feuerwehrstandortes in dessen Zusammenhang die Vorplatzsituation vergrößert und erlebbarer wird – Schaffung eines größeren Festplatzes. Das Projekt stellt eine zukunftsfähige Lösung dar, die auch zur Belebung des Ortes beiträgt.

Um die Umsetzung dieses spezifischen Projektes unter Berücksichtigung der umgebenden Struktur zu ermöglichen und sicherzustellen, werden die wesentlichen Rahmenbedingungen bzw. Bebauungsbedingungen in einem Teilbebauungsplan verordnet.

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanung ist es für die aktuelle Planung ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Ortsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des sensiblen Standortes ermöglicht. Desweiteren soll dadurch die städtebauliche Anordnung des Gebäudes gewährleistet werden.

#### **ÖFFENTLICHES INTERESSE:**

Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist es, für die Feuerwehr jene Rahmenbedingungen für deren ehrenamtliche Tätigkeit zu schaffen die dem Stand der Technik entsprechen. Desweiteren handelt es sich um eine wichtige öffentliche, kommunale Einrichtung.

Ferner ist mit der gegenwärtigen städtebaulichen Lösung auch eine Aufwertung des Ortes verbunden. Die bewusste bauliche Nachverdichtung hat ein weiteres Ziel, das auf der Bestandsfläche wo bereits eine Bebauung besteht die Nutzung intensiviert wird und im Umkehrschluss Flächen weiterhin freigehalten werden.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für den vorhandenen architektonischen Entwurf mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Ortsbild geschehen kann.

## Bauvorhaben

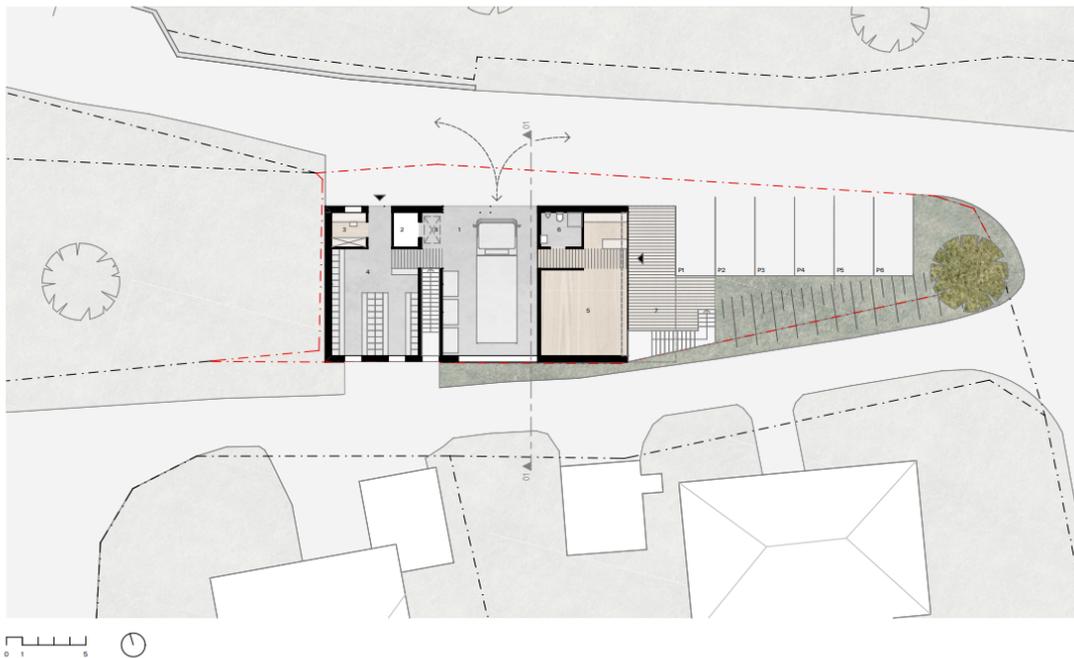
„Das bestehende Rüsthaus wird zugunsten eines Neubaus entfernt, da die Mängel des Bestandes, wie die Teilunterkellerung und eindringendes Wasser in den Keller, nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand zu sanieren sind. In einem neuen Baukörper, der den Höhengsprung geschickt ausnutzt, wird auf zwei Ebenen das geforderte Raumprogramm untergebracht.

Das neue Rüsthaus ist al einfaches Gebäude mit einem nach Osten hin auskragenden Satteldach konzipiert. Das Konturhaus fügt sich maßstäblich und unaufgeregt in den Ortsraum ein. Durch die Situierung des Aufenthaltsraumes zum Platz hin mit vorgelagerter Terrasse und auskragendem Vordach wird die Gemeinschaft im Ort sichtbar.

Der Schlauchturm ist die Verlängerung des Daches nach Norden hin. Das Haus wird mit einer einfachen architektonischen Geste zum Rüsthaus.“

Auszug Entwurfsgedanken, Firma spado

- |  |  |
|--|--|
| 1: Fahrzeughalle = 59,21m <sup>2</sup>   | 6: WC / DU barrierefrei = 5,71m <sup>2</sup>     |
| 2: Schlauchturm = 3,51m <sup>2</sup>     | 7: Terrasse = 30,95m <sup>2</sup>                |
| 3: Kommando = 4,83m <sup>2</sup>         | 8: Scherentisch                                  |
| 4: Umkleide = 40,77m <sup>2</sup>        |  |
| 5: Aufenthaltsraum = 43,82m <sup>2</sup> | EG Gesamt = 157,85m <sup>2</sup> (ohne Terrasse) |



Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum der Architekten und damit gesetzlich geschützt. © spado architects

ERDGESCHOSS

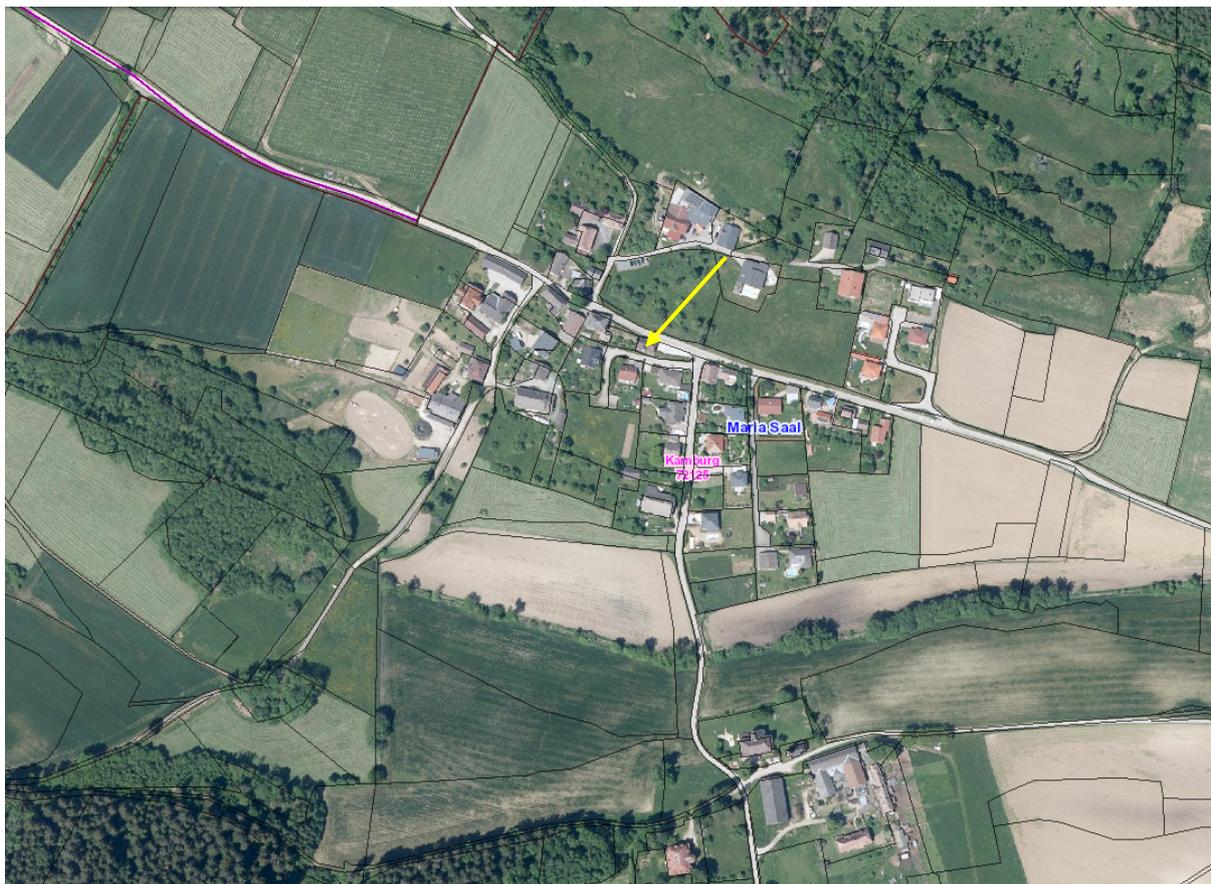
1:200

**spado**

## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im zentralen Ortsbereich von Stegendorf. Es betrifft die Parzellen .116 KG Karnburg und in einem sehr untergeordneten Ausmaß das Grundstück 825/5 KG 72125 Karnburg. Auf der gegenständlichen Fläche ist der Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Die in einem sehr untergeordneten Ausmaß im Südwesten gegebene Einbeziehung des Grundstückes 825/5 KG 72125 Karnburg (siehe Festlegung Baulinie) ist auf den Verlauf der Grundgrenze zurückzuführen. Indem sich beide Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, ist eine Katasterkorrektur auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Gegenwärtig ergeben sich daraus keine Einschränkungen - es sind keine Auswirkungen auf eine Nachbarparzelle ableitbar.



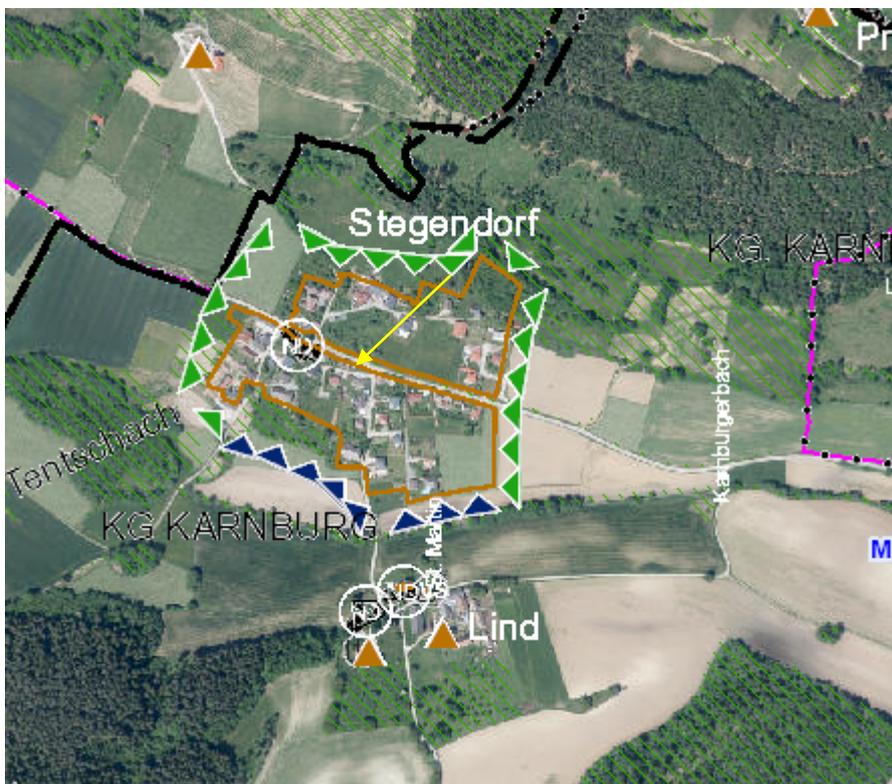
**Abbildung 1: Geltungsbereich**

Im nördlichen und südlichen Anschluss verlaufen Gemeindestraßen. Im Westen, Osten und Süden bindet die Fläche an gewidmete und bebaute Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Norden ist noch eine größere unbebaute Fläche vorhanden.

Demgemäß wird die Fläche an zwei Seiten von einer verkehrstechnischen Infrastruktur umgeben. Folglich handelt es sich um einen Standort, der keine neue Entwicklung darstellt, da es sich beim Vorhaben um einen Abriss und Neubau handelt.

### ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Fläche befindet sich im westlichen Gemeindegebiet, im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Stegendorf. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde befindet sich die Fläche im zentralen Bereich der Ortschaft, innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze.

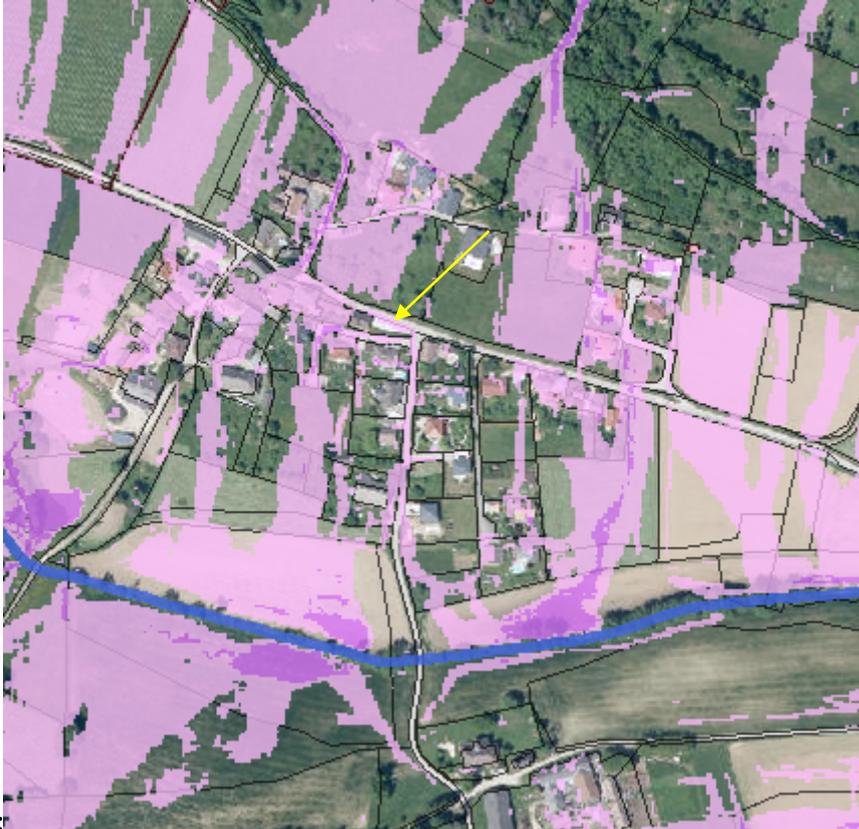


**Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept**

#### Grundlegende Zielsetzung im örtlichen Entwicklungskonzept

- Eine Weiterentwicklung der Siedlungskörper soll grundsätzlich durch Innenentwicklung und – im Sinne eines flächensparenden Bauens – vermehrt durch verdichtete Bauungsweise - vorgenommen werden.

## NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN – OBERFLÄCHENABFLUSS



**Abbildung 3: Oberflächenabfluss, Quelle: KAGIS**

Der Siedlungsbereich der Ortschaft Stegendorf ist laut Hinweiskarte Oberflächenabfluss infolge der topographischen Gegebenheiten eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss gegeben.

**Weiter Nutzungseinschränkungen** sind nicht vorliegend.

## ERSCHLIEßUNG & TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden und können ohne wirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

## **Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

### **Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Durch die gegebene Grundstückgröße sind Teilungen bereits gegenwärtig nicht zulässig. Der Wert entspricht den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes bei einer halboffenen Bauweise.

### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Im Rahmen der GFZ kommt es zu einer geringfügigen Abweichung von dem im textlichen Bebauungsplan vorgegebenen Wert bei einer geschlossenen Bebauung; statt 0,9, wird die GFZ generell mit 1,0 festgelegt und gilt für den festgelegten Geltungsbereich.

Diese Erhöhung stimmt mit dem Vorhaben überein, neben der Errichtung eines funktionalen Gebäudes auch Freiflächen zu erhalten. Desweiteren entspricht eine geordnete Nachverdichtung den Grundsätzen der Raumplanung (K-ROG 2021).

Die Anhebung der GFZ gegenüber der Bestimmung im textlichen Bebauungsplan in Kombination mit einer klar festgelegten Baulinie wird der vorhandene, räumlich begrenzte Baugrund optimal und den Anforderungen entsprechend genutzt, sodass die Umsetzung der Projektidee gewährleistet ist. Diese Erhöhung hat keine Auswirkungen auf die Nachbarparzelle, sondern ist darin begründet, dass das Grundstück im Ortszentrum von Stegendorf ein begrenztes Flächenausmaß aufweist.

Indem das Keller- oder Tiefgeschoße auf der Südseite zur Gänze über dem Gelände (anbindendes Straßenniveau) liegt, ist die gesamte Geschoßfläche in die Geschoßflächenzahl (GFZ) einzurechnen.

### **Zu § 4: Bauweise**

Die festgelegte Bauweise orientiert sich weitestgehend am bestehenden Gebäudebestand und bewirkt somit keine neue Bauweise am Grundstück.

### **Zu § 5: Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

Da keine durchschnittliche maximale Geschoßhöhe definiert wurde, wird neben der Geschoßanzahl auch die maximale Bauhöhe festgelegt, um eine gute Eingliederung in den umgebenden Baubestand zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Einfamilienhäuser ist laut textlichem Bebauungsplan mit 2,5 Geschossen und einer max. Geschosshöhe von 3,50m festgelegt. In Hanglagen (würde der Topographie des Grundstückes entsprechen) kann die Geschosanzahl im 1. Geschos erhöht werden.

In Zusammenschau mit den determinierten Bestimmungen hinsichtlich der Bauhöhe bzw. Geschosanzahl sind die Festlegungen an den allg. BBP angepasst und stellen keine Solitärsituation dar.

Eine Geschosshöhe wurde nicht festgelegt, um eine flexible Nutzung bzw. bauliche Strukturierung der Geschosshöhen im Rahmen der fixierten Bauhöhe zu ermöglichen. Desweiteren wird dadurch auf die spezifische Nutzung des Gebäudes Bedacht genommen.

### **Zu § 6: Baulinien**

Die Festsetzung von Baulinien im Plan 01 (Teilbebauungsplan) ermöglicht die Umsetzung der baulichen Konzeption des spezifischen Bauvorhabens mit einer geringen Flexibilität für die Detailplanungen ohne, dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind.

Im Westen und Süden gilt eine Anbaupflicht. Diese wurde normiert um das Gebäude soweit wie möglich im westlichen Bereich des Grundstückes zu situieren. Dadurch ergeben sich entsprechende Freiflächen im Osten und der erforderliche Freiraum im Norden für eine funktionale Feuerwehrausfahrt.

Die Situierung des Gebäudes im Westen an die Nachbargrundgrenze bewirkt keine zusätzlichen Auswirkungen zur Nachbarparzelle, da bereits aktuell eine Bebauung weitgehend an der Nachbargrundgrenze besteht – keine maßgebliche Veränderung zur Ist-Situation. Gleich gelagert ist die Sachlage zur südlich anbindenden Straße.

### **Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Bei der Festlegung der Verkehrsflächen wird auf die gegebene Anbindung an die Gemeindestraßen verwiesen. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen dienen zugleich auch als Freiraum für temporäre Nutzungen, z.B. Feste (Zelt). Die Festlegungen hinsichtlich der PKW-Stellplätze bewirken keine Änderung zur gegenwärtigen Situation.

### **Zu § 8: Dachform und Dachfarbe**

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Festlegung der Dachform auf ein Satteldach fügt sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ein und garantiert die Umsetzung des architektonischen Entwurfs.

**Zu § 9: Grünanlagen**

Mit dem Solitärbaum soll eine gewisse Grüngestaltung im Ortszentrum erreicht werden.

***Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen***

---

**Zu § 10: Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

**III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

---

- ⊙ Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:250)