



**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](http://www.raumplanung-jernej.at)



---

**MARKTGEMEINDE**

**MARIA SAAL**

***Teilbebauungsplan***

***„Wohnanlage – Maria Saal – Pfarrgründe“***

---

Beschlussexemplar

**Teilbebauungsplan  
„Wohnanlage – Maria Saal – Pfarrgründe“**

Datum: 17.12.2025

Zahl: 031-3/2/2025/1

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. Abschnitt - Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>3. Abschnitt - Schlussbestimmungen</b>	<b>9</b>
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>Zum 1. Abschnitt - Allgemeines</b>	<b>12</b>
<b>Zum 2. Abschnitt: Bebauungsbedingungen</b>	<b>17</b>
<b>Zum 3. Abschnitt: Schlussbestimmungen</b>	<b>19</b>
<b>ANHANG: VERKEHRSUNTERSUCHUNG – BEBAUUNG MARIA SAAL PFARRGRÜNDE</b>	<b>19</b>
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>19</b>

---

---

## I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal**

**vom 17.12.2025,**

**Zahl: 004-1/6/2025/GR**

**mit der der Teilbebauungsplan „Wohnanlage – Maria Saal – Pfarrgründe“ erlassen wird**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 47/2025, wird verordnet:

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

#### **§ 1- Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 1203, KG 72140 Maria Saal, mit einer Gesamtfläche von 9.600m<sup>2</sup>.
  
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

### § 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 7.000m<sup>2</sup>.
- (2) 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 Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Flächen je Geschoss, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände.
- (4) Die Geschossflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich (§1 Abs. 1) mit **maximal 0,7** festgelegt.
- (5) 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 einzubeziehen.
- (6) Jene Teile des Dachbereiches, die raumbildend bebaut werden, sind ab einer Raumhöhe von mindestens 2,0m, unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen, in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (7) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen, sofern im Folgenden nicht anderes geregelt ist.
- (8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports), Tiefgaragen, Parkdecks mit Gründach und dgl. sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (9) Gebäude von Versorgungsträgern (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## § 4 - Bebauungsweise

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

## § 5 - Anzahl der Geschosse, Bauhöhe

- (1) Die max. zulässige Geschossanzahl ist in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen festgelegt.
- (2) **In der Bebauungszone 1** wird die zulässige Geschossanzahl mit maximal 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) **In der Bebauungszone 2 und 3** wird die zulässige Geschossanzahl mit maximal drei Vollgeschossen festgelegt. Der darüberliegende Dachbereich gilt dann als Dachgeschoss und damit als Vollgeschoß, wenn er über mindestens 40% der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Geschosses raumbildend bebaut wird und die Raumhöhe im Dachbereich mindestens 2,40m aufweist.
- (4) Geschosse werden als Vollgeschosse angerechnet, wenn an allen Seiten mehr als 50% der Geschoßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
- (5) Die zulässige Geschossanzahl in den Bebauungszonen richtet sich auch nach der absoluten Höhe der Objekte über NN (Adria) und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
  - in der Bebauungszone 1 beträgt die absolute Höhe 511m über NN (Adria)
  - in der Bebauungszone 2 beträgt die absolute Höhe 517m über NN (Adria)
  - in der Bebauungszone 3 beträgt die absolute Höhe 518m über NN (Adria)
- (6) Die festgelegten absoluten Höhen bilden eine horizontale Ebene bzw. die Oberkante für sämtliche Objekte in der jeweiligen Bebauungszone. Eine Überschreitung über diese festgelegte Ebene ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stiegenhaus-Aufbauten, Liftüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß.

## **§ 6 - Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in Plan 01 dargestellt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
- (2) Aufgrund der Festsetzung der Baulinien finden die Abstandsregelungen der K-BV keine Anwendung. Ausgenommen davon ist §6 Abs.2 K-BV, der sinngemäß hinsichtlich der Baulinien gilt.
- (3) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind untergeordnete Baulichkeiten wie Carports, Parkdecks, Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten, Gartenpavillons und Ähnliches; bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufenanlagen, Spielgeräte sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Trafostationen usgl.

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

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz.
- (2) Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz, Carport, Parkdeck) ist der planlichen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen im Plan 01 zu entnehmen.
- (3) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
  - a. Für Wohnungen bis zu einer Größe von 75m<sup>2</sup> ein PKW-Abstellplatz, für mehr als 75m<sup>2</sup> zwei PKW-Abstellplätze,
  - b. für sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben.
- (4) Wird vertraglich die Errichtung von zwei Carsharing-Standorten innerhalb der gegenständlichen Anlage sowie die dauerhafte Bereitstellung entsprechender Fahrzeuge für die Bewohner der Wohnanlage sichergestellt, kann auf die Herstellung von zwei Stellplätzen verzichtet werden.
- (5) Die Mindestbreite eines PKW-Abstellplatzes wird mit 2,5m festgelegt. Die Mindestlänge hat bei PKW-Abstellplätzen, welche der Länge nach, parallel zum Straßenverlauf situiert sind 6,5m, sonst 5,0m zu betragen.

- (6) Nicht überdachte PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen, davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze.

## **§ 8 – Dachform und Dachfarbe sowie Fassadengestaltung und Bauweise Carport**

- (1) Als zulässige Dachform wird in der Bebauungszone 1 das Satteldach festgelegt.
- (2) In der Bebauungszone 2 und 3 wird als zulässige Dachform das Satteldach und Pultdach festgelegt.
- (3) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaik bzw. Solarthermieanlagen vorzusehen. Diese sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzurordnen, Aufständerungen sind nicht zulässig.
- (4) Deckungs- und Fassadenmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen (Ausnahme: Glas zur Belichtung, Photovoltaik und Solarthermieanlagen).
- (5) Die Fassaden der Wohngebäude sind mit pastellfarbigem Strukturputz zu gestalten. Holzfassaden sind zulässig, auch in Teilebereichen.
- (6) Die Carports sind im nordwestlichen Bereich des Grundstücks einheitlich zu errichten. Die Konstruktion der Carports hat aus Stahlbeton zu bestehen. In Richtung Anger ist eine abschirmende Wand aus Stahl- oder Stahlbeton vorzusehen. Die Stützen der Carports sind ebenfalls aus Stahl oder Stahlbeton zu erstellen.
- (7) Die Dächer des Parkdecks sowie der Carports sind mit einer Begrünung auszustatten.

## **§9 - Grünanlagen**

- (1) Mindestens 40% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Rasenflächen, Grünbeete, begrünte Dächer sowie befestigte Flächen mit sickerfähigen Materialien können der Grünfläche angerechnet werden.
- (2) Zur Gewährleistung hoher Qualität im Freiraum ist im Bauverfahren ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen und umzusetzen.

- (3) Im Süden des Baugrundstückes ist ein Kinderspielplatz zu errichten - die räumliche Lage ist im Plan 01 schematisch dargestellt.
- (4) In den ausgewiesenen Bereichen mit Bepflanzungsgebot sind standortgerechte Bepflanzungen mit partiellen Solitärbäumen in den Qualitäten 30-35 (Stammumfang in cm in 1m Höhe) umzusetzen.
- (5) Flächen für Wegeanlagen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind nach Möglichkeit mit sicherfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (6) Einfriedungen sind, sofern konstruktiv möglich, sockellos und mindestens zu drei Viertel transparent auszubilden.
- (7) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Stützwandkonstruktionen und Einfriedungen wird mit 1,8m festgelegt.
- (8) Vor allen Stützwandkonstruktionen ist ein Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen muss mit Sträuchern sowie Ziergehölzen bepflanzt werden.
- (9) Der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Grünstreifen ist mit Sträuchern und Ziergehölzen 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 17.12.2025,**

**Zahl: 004-1/6/2025/GR,**

**mit der der Teilbebauungsplan „Wohnanlage – Maria Saal - Pfarrgründe“ erlassen wird.**

Mit der gegenständlichen Verordnung wird 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 Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### **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 an die Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Maria Saal angepasst sind.

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.

### **PROJEKTBESCHREIBUNG**

Quelle: *LEND-Architektur*

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind 8 Gebäude mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorgesehen. Im westlichen Bereich des Planungsraumes sind 12 zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen; im zentralen und östlichen Planungsraum zwei- bis dreigeschossige Einheiten. Es sollen 30 zwei-Zimmer-Wohnungen, 13 3-Zimmer-Wohnungen und 5 4-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Bei der Baumassenverteilung wurde darauf geachtet, dass die Anschlüsse zur kleinteiligeren Nachbarschaft maßstäblich gegliedert sind und im Innenfeld differenzierte Freiräume mit unterschiedlichen Bespielungsmöglichkeiten gebildet werden. In diesem Sinne ist der an die Grundstückserschließung anschließende Anger, der sich zwischen den westlichen Reihenhäusern und den Baukörpern A+B befindet, eine vielfältig nutzbare halböffentliche Zone, welche durch die angrenzenden Wohnungserschließungen ständig belebt wird. Schattenspendende Bäume in Kombination mit einladender Möblierung machen den Anger zu einem Ort des Miteinanders, der Kommunikation und des Spieles.

Durchblicke und Durchwegungen nehmen Rücksicht auf die umliegende Bebauung und führen die bestehenden Ansätze logisch weiter. Der ruhende Verkehr wird im Norden an der Erschließungsstraße konzentriert untergebracht, womit das Baufeld grundsätzlich verkehrs frei gehalten wird. Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieferungen und Einsatzfahrzeuge sind auf ausreichend befestigten Wegen vorgesehen.

Durch das hochwertige Grünraumkonzept – bestehend aus weitestgehend sicherfähigen Oberflächen, schattenbildenden Baum- und Strauchpflanzungen mit Freiflächen für gemeinsame Aktivitäten – wird auch der Problematik der Verbringung von Oberflächenwässern positiv entgegengewirkt.

Die verkehrs frei gehaltene Anlage eignet sich mit ihrer Durchwegung als kindgerechter Spielraum. Im südlichen Bereich ist zusätzlich ein Spielplatz ausgewiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt Planung LEND-Architektur von 16.01.2025

## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im östlichen Ortsbereich von Maria Saal. Es betrifft die Parzelle 1203 KG 72140 Maria Saal. In der Natur handelt es sich um eine leicht nach Südwesten geneigte Fläche, die im Süden von einem bewaldeten Kogel begrenzt wird.

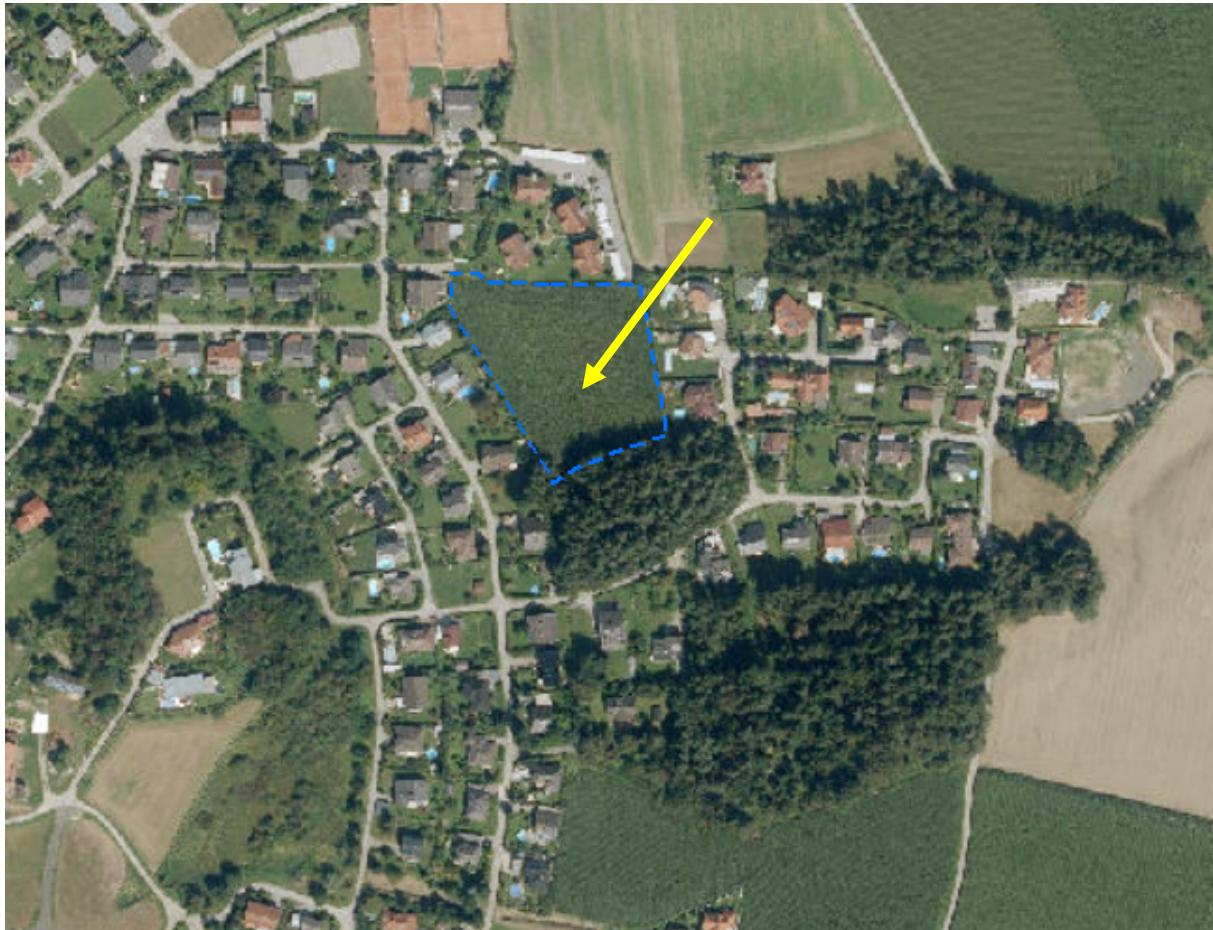


Abbildung 2: Lage im Raum

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Gemeindestraße im Norden auf die geplanten Stellplätze, die gänzlich im Norden des Geltungsbereiches situiert sind. Der Bereich der Wohnanlage bleibt grundsätzlich autofrei, somit sind weitere Erschließungsstraßen ausgenommen für die Anlieferung nicht von Relevanz.

Die Umgebungsbebauung weist eine sehr kompakte Einfamilienhausbebauung auf. Im nördlichen Anschluss befindet sich eine Wohnanlage mit vier Wohnblöcken.

#### Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Maria Saal
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr

- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

### Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Maria Saal. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches dar. Gemäß der funktionalen Gliederung der Gemeinde handelt es sich bei Maria Saal um den Hauptort der Gemeinde.

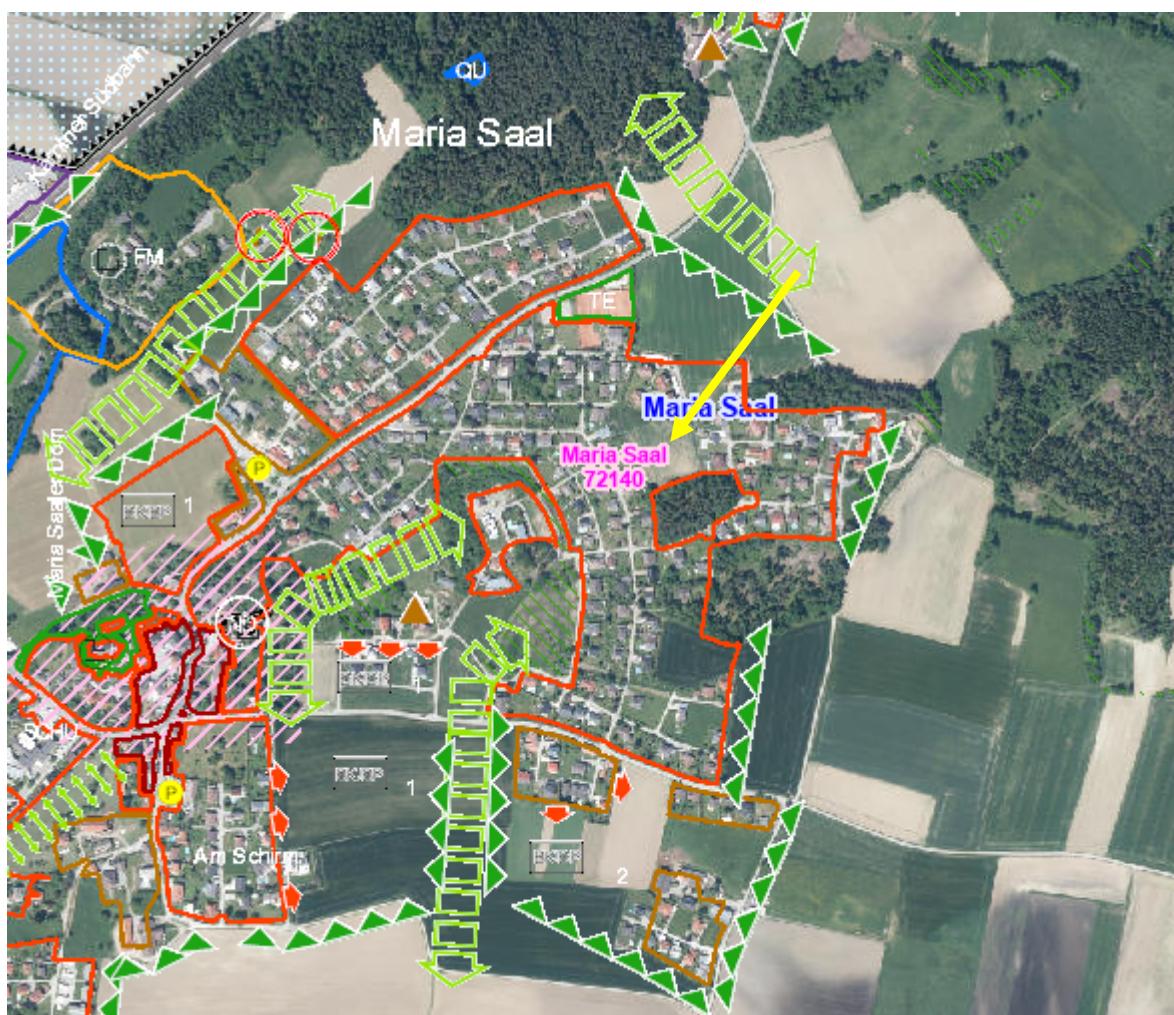


Abbildung 3: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept

### Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Errichtung von weiteren Wohnungen zur Deckung der Nachfrage an Wohnungen positiv bewertet. Nachdem das Projektgebiet im Siedlungsbereich des Hauptortes der Gemeinde liegt, sind alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und

Kindergarten in der Nähe situiert. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes der Marktgemeinde bei.

Darüber hinaus schafft die Verordnung rechtliche Verbindlichkeiten für das bestehende architektonische Projekt, um eine weitestgehend harmonische Integration des Vorhabens in das Ortsbild sicherzustellen.

#### **Nutzungseinschränkungen:**

Auf der gegenständlichen Fläche sind keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Oberflächenwassergefährdung, Gefahrenzonenausweisung o.ä. gegeben. Für eine ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor.

#### **Ad) Oberflächenentwässerungskonzept für die Wohnanlage auf Parz. Nr. 12303 KG 72140**

Erstellt von CCE Ziviltechniker GmbH, 16.01.2025

Abschließende Zusammenfassung: Im gegenständlichen Entwässerungskonzept sind die Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Oberflächenwasserverbringung der Zufahrtsstraße sowie der geplanten Mehrparteienhäuser mit den dazugehörigen Abstellflächen berücksichtigt.

Die Oberflächenwässer der Mehrparteienhäuser, der Abstellplätze, der Zufahrt, der Wege und des Angers werden über einen Regenwasserkanal gesammelt und in ein Retentionsbecken eingeleitet. Das gesammelte Oberflächenwasser soll über das Retentionsbecken, gedrosselt auf 10 l/s, in das Retentionsbecken 2 der Marktgemeinde Maria Saal eingeleitet werden.

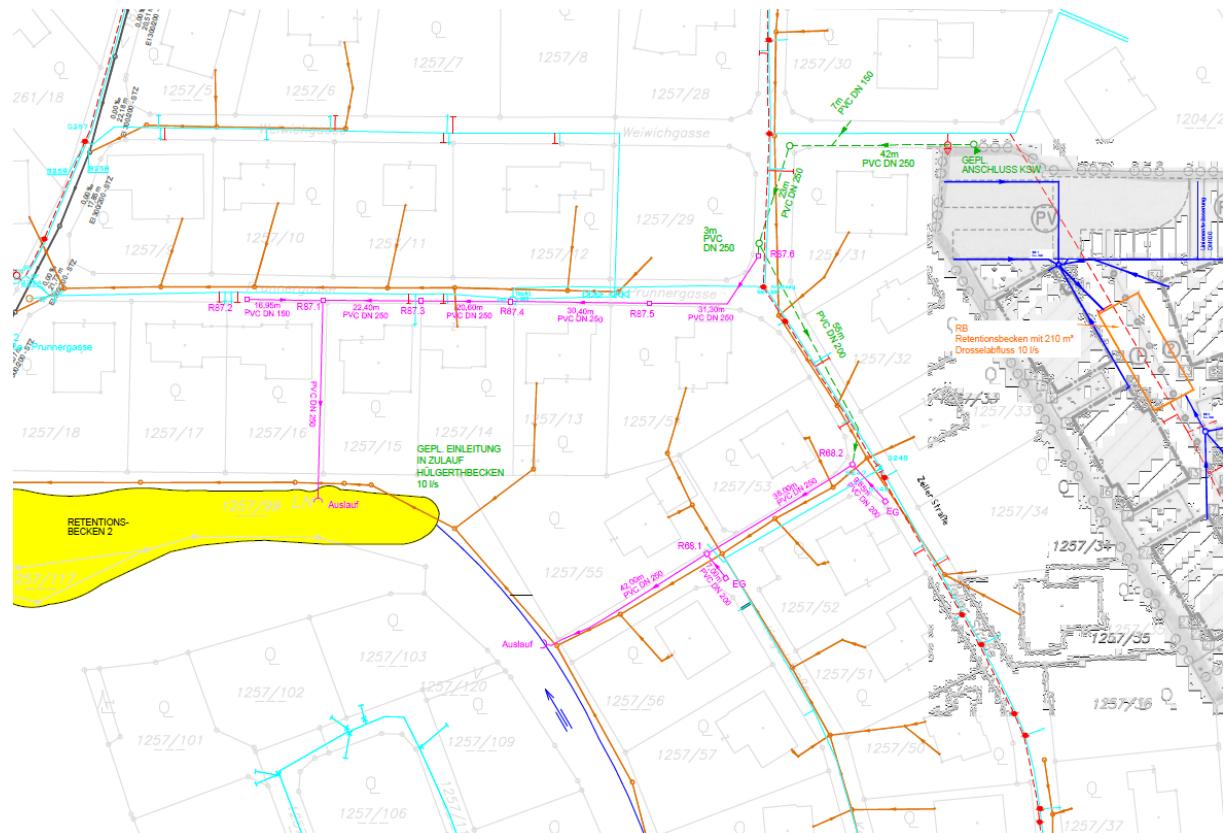
Bei einer ordnungsgemäßen Errichtung der Oberflächenentwässerung ist keine nachteilige Beeinflussung fremder Wasserrechte zu erwarten.

Die Entwässerungssystematik wird anhand der beigefügten Planausschnitte nachvollziehbar dargestellt:

Teilbebauungsplan „Wohnanlage – Maria Saal – Pfarrgründe“



Lage des Retentionsbeckens, Quelle: Plan Übersicht - Entwässerung KSW, IB Herbert Michl [21.08.2025]



Weiterführender Plan, Quelle: Übersicht - Entwässerung KSW, IB Herbert Michl [21.08.2025])

## **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. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Begriffsbestimmungen orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes, ebenso die determinierte Geschoßflächenzahl.

### **Zu § 4 - Bebauungsweise**

Für die Hauptbaukörper wurde ausschließlich eine offene Bauweise festgelegt, die durch die definierten Baulinien klar zum Ausdruck kommt. Diese Regelung entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur in diesem Siedlungsbereich von Maria Saal und gewährleistet eine angepasste Integration in die umliegende Siedlungsstruktur.

### **Zu § 5 - Anzahl der Geschosse, Bauhöhe**

Die Gebäudehöhe wird nicht nur über die Geschossanzahl geregelt, sondern auch über die maximale Firsthöhe. Mit der Festlegung der maximalen Firsthöhe zusätzlich zur Geschossanzahl (geregelte Höhenentwicklung), wird auf das Ortsbild entsprechend Rücksicht genommen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde bereits eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt, die zudem die Gewährleistung der Ortsbildverträglichkeit umfasst.

In den Bebauungszonen sind unterschiedliche Geschosszahlen festgelegt, die eine differenzierte bauliche Strukturierung des Baugebiets ermöglichen und auf die umgebende Bebauung abgestimmt sind. Im Westen orientiert sich die Planung an der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung, während im Osten eine stufenweise Abstufung von drei Geschossen auf zwei Geschosse vorgesehen ist. Demnach ist in der Bebauungszone 1 im Westen eine zweigeschossige Bebauung festgelegt, während im Osten beim Baukörper selbst eine Reduktion von drei Geschossen auf zwei Geschosse erfolgt. Dies trägt zu einer angemessenen städtebaulichen Integration der Baukörper in das Gesamtbild der Umgebung bei.

## Zu § 6 - Baulinien

Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschossanzahl ermöglicht eine ausgewogene und verdichtete Bebauung im gesamten Planungsraum, die die erforderlichen Belichtungsverhältnisse und Grünräume berücksichtigt.

Die Festlegung der Baulinien erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplans der Marktgemeinde, in dem die Fünfzehntel-Regelung für den Abstand zu Nachbargrundstücken Anwendung findet. Eine neuartige Abstandsregelung wird dabei nicht angewendet. Stattdessen wird durch die definierten Baufenster bereits eine konkrete bauliche Strukturierung des Planungsraums vorgenommen. Zudem hat die Reduzierung des Abstandes von 6/10 auf 5/10 bei den Baukörpern H, C, D und E keine negativen Auswirkungen auf die Anrainer. Bei den Baukörpern G und F wird hingegen durch die qualifizierte Festlegung der Baulinien der Abstand von 6/10 eingehalten.

Ebenso sind durch die Unterschreitung der Abstandsflächen bei den im Nordwesten des Planungsgebiets (vgl. Plan 01) vorgesehenen Carports keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder das eigene Grundstück zu erwarten.

## Zu § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Mit der Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine verkehrsfreie Siedlung geschaffen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieferungen sowie Einsatzfahrzeuge, die über entsprechend befestigte Wege erfolgen.

Demnach wird der ruhende Verkehr an der Erschließungsstraße (Welwichgasse) konzentriert untergebracht. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein Erfordernis dar. Der Stellplatzschlüssel entspricht den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes.

## Zu § 8 - Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerks und beeinflusst maßgeblich die Wirkung des Gebäudes sowohl im Einzelnen als auch im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wahl der Dachformen, Satteldach und Pultdach, erfolgt gezielt, um ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu schaffen, das sich in die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung integriert.

Zur schonenden Eingliederung in den Siedlungsverband werden für Fassaden und Dacheindeckungen zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese Vorschriften dienen dazu, ein abgestimmtes Erscheinungsbild in Einklang mit der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksforstinspektion vom 11.08.2025 (Zl.: KL 13-FLÄWI-1123/2025-002/2025) wird darauf hingewiesen, dass im Sicherheitsabstand von 35 m zum südlich angrenzenden Wald bautechnische Sicherungsmaßnahmen – insbesondere die Verstärkung des Dachstuhls – vorzusehen und im Folgeverfahren zu prüfen sind.

#### **Zu § 9 - Grünanlagen**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen im Geltungsbereich stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baubereiches gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen im Teilbebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird ein Grünflächenanteil von mindestens 40% festgelegt. Im südlichen Bereich ist zusätzlich ein Spielplatz vorgesehen, der in etwa an dieser Stelle umgesetzt werden kann.

Hinsichtlich der Regelung für Einfriedungen und Stützwandkonstruktionen wurde eine Höhe festgelegt, die effektiven Sichtschutz bietet, ohne jedoch die Sichtachsen im Ortsbereich stark zu beeinträchtigen.

### **Zum 3. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

#### **Zu § 10 - Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

### **ANHANG: Verkehrsuntersuchung – Bebauung Maria Saal Pfarrgründe**

Erstellt von PLANUM Fallast & Partner GmbH [Kurzbericht Juni 2025]

### **III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

- Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

