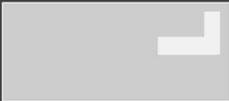


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE
BERG IM DRAUTAL

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
"HUETER-GRÜNDE - NEUVERORDNUNG 2021"

**GEMEINDE
BERG IM DRAUTAL**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„HUETER-GRÜNDE - NEUVERORDNUNG 2021“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parz.-Nr.: 451/2, KG 73101 Berg
Teilfläche der Parz.-Nr.: 451/1, KG 73101 Berg

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung



Andreas Maitisch

APRIL 2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 31.01.2022, 031-2-2021/NV-TBB-Hu1, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HUETER-GRÜNDE - NEUVERORDNUNG 2021“

neu verordnet wird

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

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 17.08.2021
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1)
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2, Plan-Nr. 0603-036 vom 17.08.2021)
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 17.08.2021

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 451/2 sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 451/1, alle KG Berg, mit einer Gesamtfläche von ca. 13.730 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Berg im Drautal wird nicht geändert.

Die Flächenwidmungsplanänderungen 2a/10.3/2017 und 2b/10.3/2017 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hueter-Gründe“ vom 19.07.2017, Zahl: 032/2017, bleiben in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt
 - a) bei offener Bauweise 500 m²
 - b) bei halboffener Bauweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bauweise 250 m²
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der oberirdischen Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen; der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Garagen, Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, u.ä.

- (4) Bei Keller- und Tiefgeschossen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosshöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.
- (5) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen gegeben sind.
- (6) Dachböden, das sind Räume über der obersten Decke eines Hauptgeschosses, welche über eine Stiegenanlage nicht erreichbar sind, zählen nicht zur GFZ.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend, unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Die halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (4) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 7

Dachform, Dachneigung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt und gelten für alle Hauptgebäude.

§ 8

Maximale Geschößanzahl, maximale Baukörperhöhe

- (1) Die Geschößanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Keller- und Tiefgeschöße sind dann als Geschöß anzurechnen, wenn mehr als 25 % der Wandflächen des Geschößes über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt. Ausgenommen sind Flächen für Hauseingänge oder Garagenzufahrten.
- (3) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschößunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschößanzahl eine ideelle Geschößhöhe von 3,50 m herangezogen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist im Rechtsplan (Anlage 2) dargestellt.
- (2) Für die Anzahl der Stellplätze gilt der Berechnungsschlüssel des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Berg im Drautal in der gültigen Fassung.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 10

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Überdachungen für Stiegenaufgänge, Terrassenüberdachungen, Klimageräte, Müllinseln, Carports usw. Für diese baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften - K-BV LGBl Nr. 56/1985, in der geltenden Fassung LGBl Nr. 71/2018.

§ 11

Zonierung, zeitliche Abfolge der Bebauung

- (1) Zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Planungsgebiet in mehrere Bebauungszonen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt sind.

Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung der Baustufen. Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 70-prozentiger Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

Als bebaut gilt ein Baugrundstück, wenn zumindest der Rohbau fertiggestellt ist.

Bei gleichzeitiger Bebauung mehrerer Baustufen ist sicherzustellen, dass der Baufertigstellungsgrad der vorangegangenen Baustufe immer um einen Bauabschnitt gegenüber der nachfolgenden Baustufe fortgeschritten ist.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Gemeinde Berg im Drautal erlassenen textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Berg im Drautal, welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.
- (3) Mit Inkrafttreten treten gleichzeitig die Bebauungsbedingungen der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hueter-Gründe“ des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 19.07.2017 mit der Zahl 032/2017 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Krenn

Stand: 17.08.2021

Anlage 1
Blatt 1/1

Gemeinde
Berg im Drautal

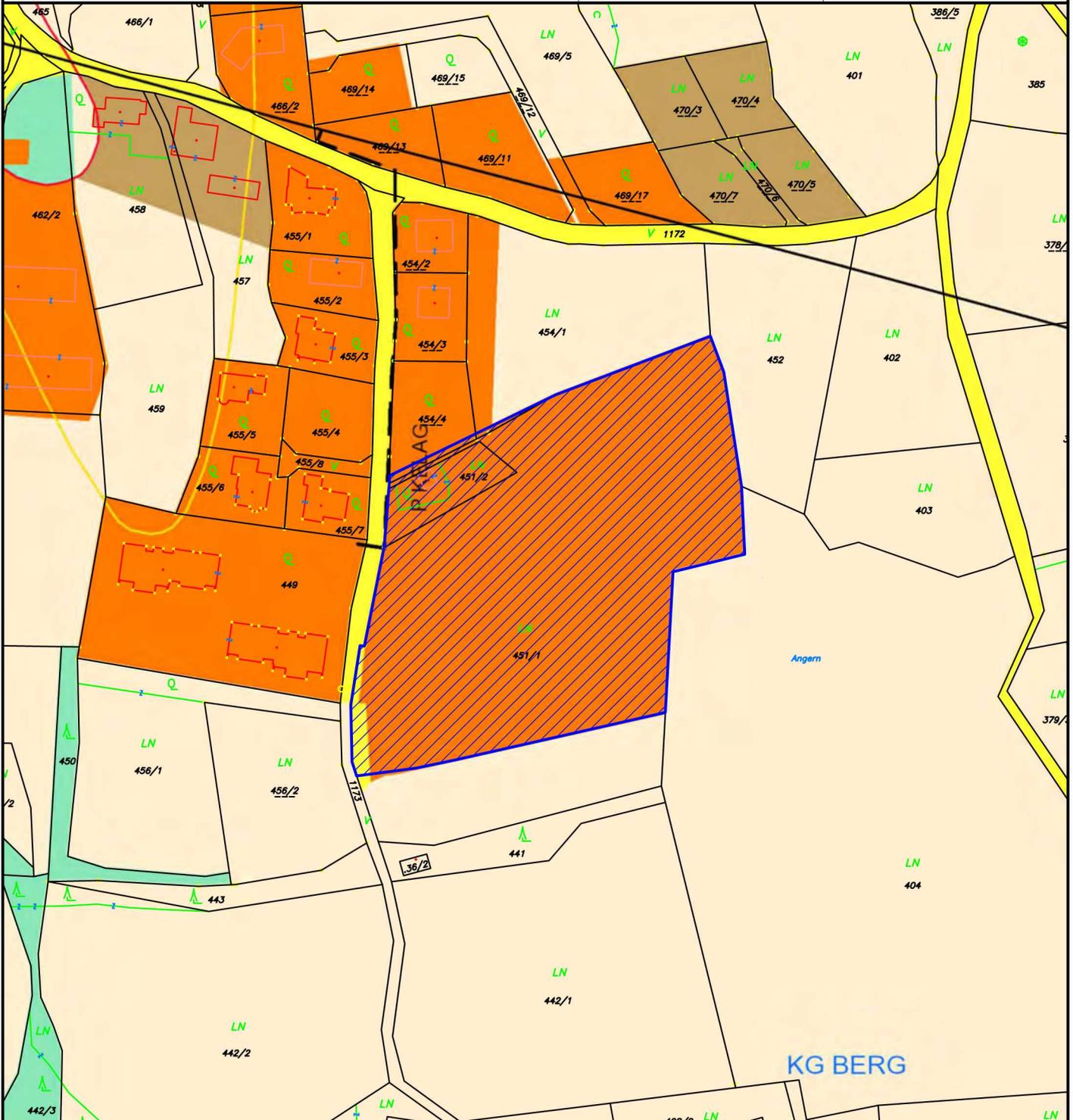
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2.000

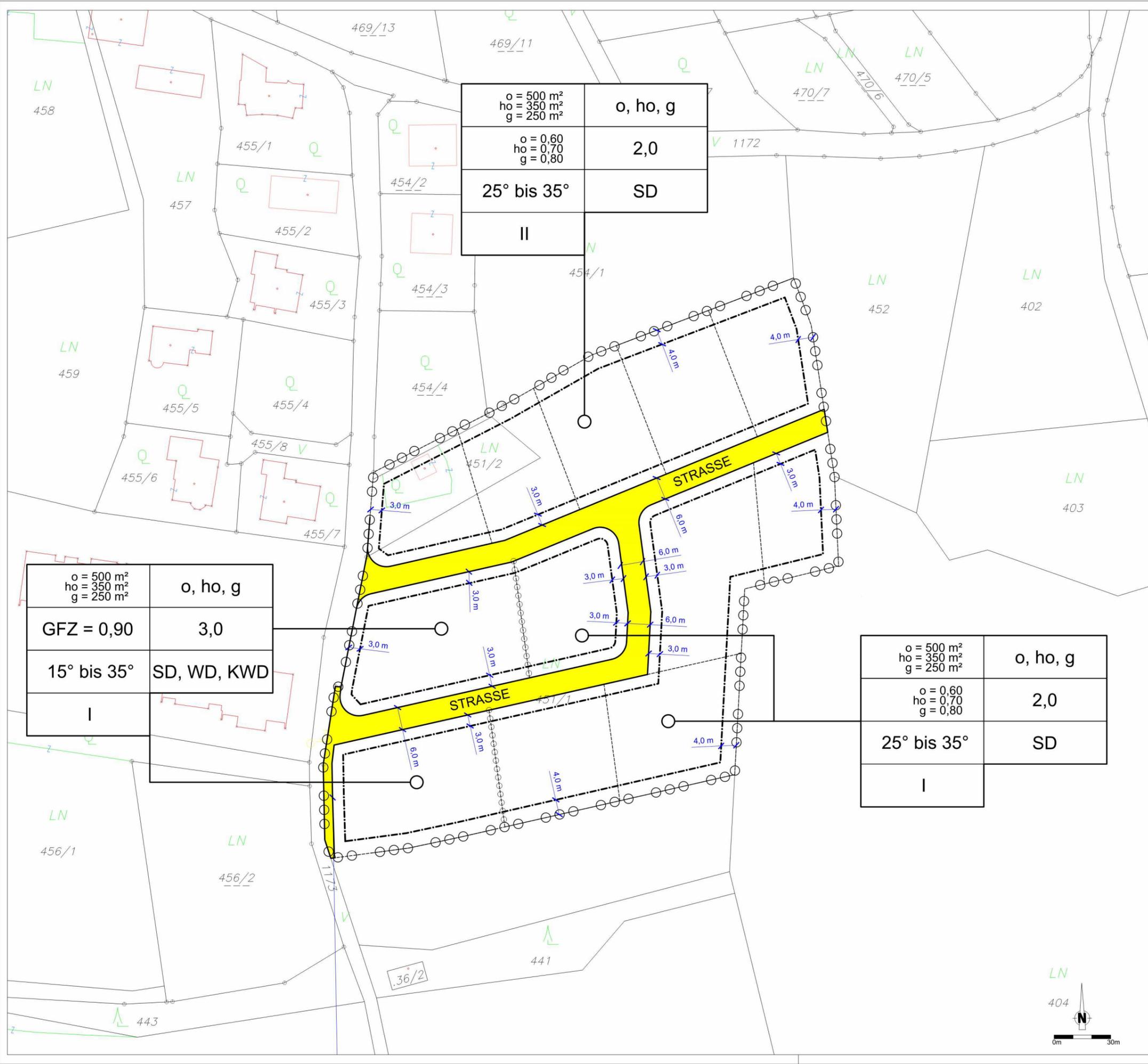
Stand: 17.08.2021



Legende:

- Bauland - Wohngebiet
- Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche





o = 500 m ² ho = 350 m ² g = 250 m ²	o, ho, g
o = 0,60 ho = 0,70 g = 0,80	2,0
25° bis 35°	SD
II	

o = 500 m ² ho = 350 m ² g = 250 m ²	o, ho, g
GFZ = 0,90	3,0
15° bis 35°	SD, WD, KWD
I	

o = 500 m ² ho = 350 m ² g = 250 m ²	o, ho, g
o = 0,60 ho = 0,70 g = 0,80	2,0
25° bis 35°	SD
I	

LEGENDE

o = 500 m ² ho = 350 m ² g = 250 m ²	o, ho, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)
o = 0,60 ho = 0,70 g = 0,80	3,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
25° bis 35°	SD, WD	DACHFORMEN (SD...Satteldach, WD...Walmdach, KWD...Krüppelwalmdach)
III		BEBAUUNGSZONE

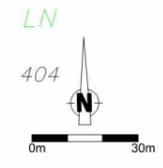
- DACHNEIGUNG
- BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ...Geschoßflächenzahl)
- MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS
- o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS
- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN
- o o o o GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

VERMERK DES GEMEINDERATES:
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 31.01.2022, Zl.: 031-2-2021/NV-TBB-Hu1

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 Raump lanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +49 4242 23323 e-mail: office@lw-k.at www.lw-k.at	MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER B. GRITZNER
	Plan Nr.: 0817-0321 Maßstab: 1:500 Papierformat: A1
Gemeinde BERG IM DRAUTAL	Gezeichnet: DI MAITISCH Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 03.11.2021
Projekt HUETER-GRÜNDE (NEUVERORDNUNG 2021)	Änderungshweis: [0] [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9]
Plan RECHTSPLAN	



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt südlich der Ortschaft Berg im Drautal, ca. 600m vom Ortsmitelpunkt der Ortschaft entfernt. Das Gelände steigt leicht nach Norden an. Die westlich angrenzende Wohnsiedlung besteht aus Einfamilienhäusern und Mehrgeschoßwohnbauten.

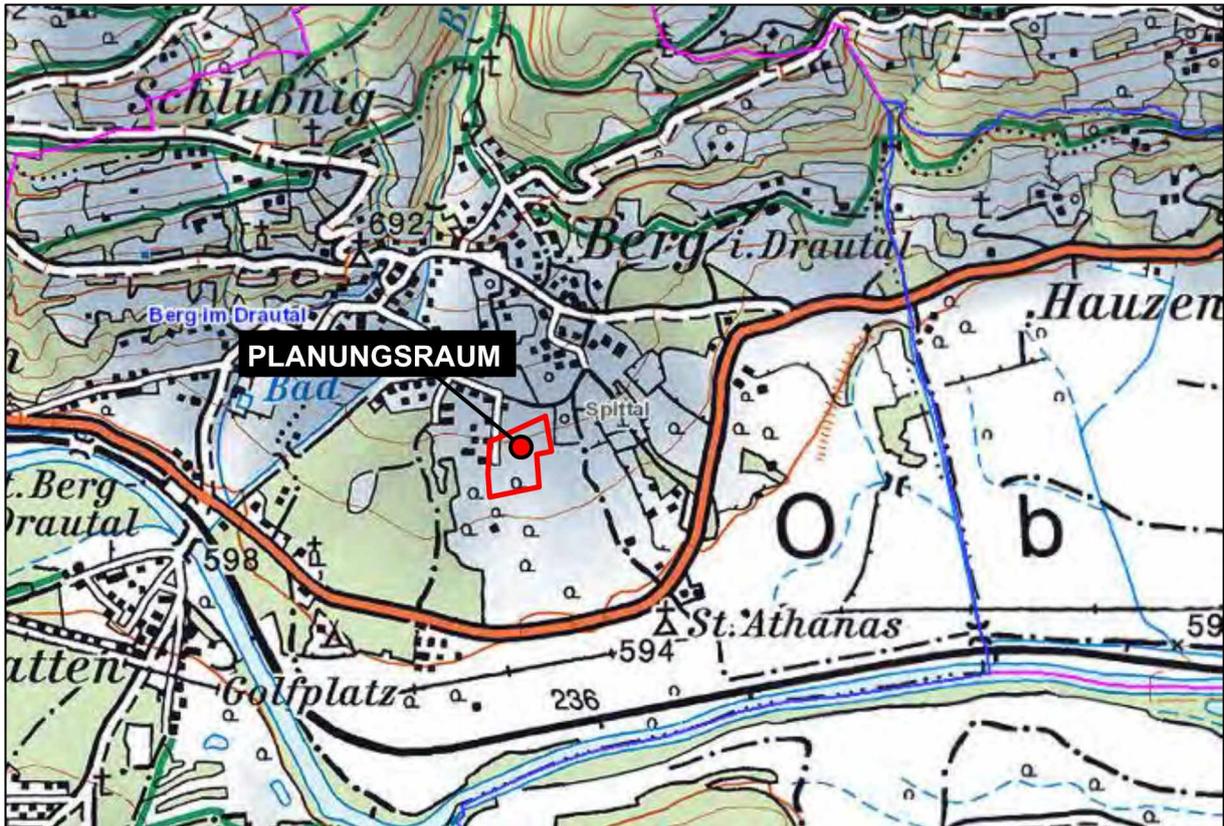


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Derzeit wird der gegenständliche Planungsraum landwirtschaftlich genutzt. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Als umgebende Dachformen sind vorwiegend Sattel- und Walmdächer vorzufinden.

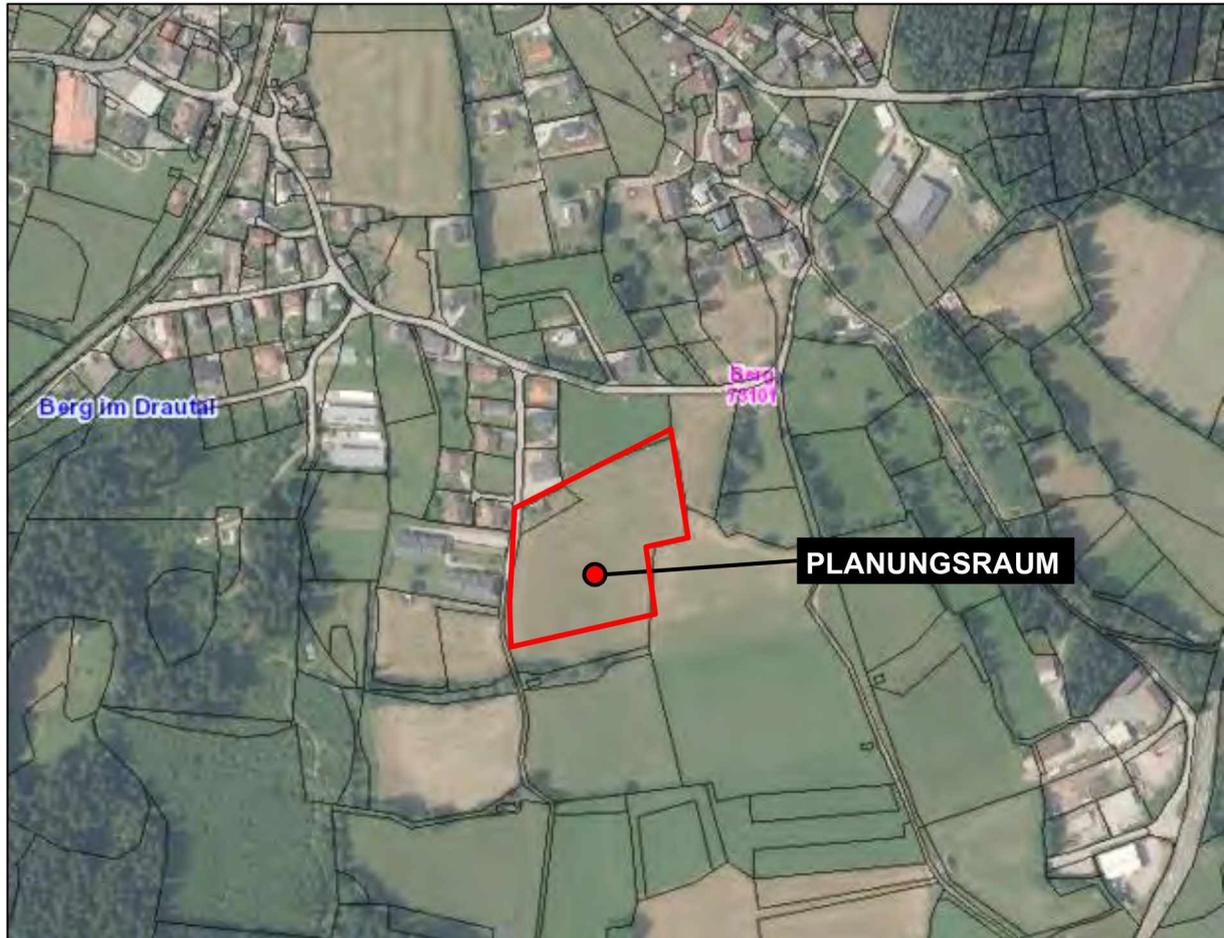


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

2.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das derzeit rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Berg im Drautal wurde am 19.02.2016 vom Gemeinderat beschlossen. Der Ortsteil Berg wird darin als Hauptort beschrieben, wo sich alle zentralen Einrichtungen der Gemeinde befinden.

Als Ziele und Maßnahmen bezüglich der Siedlungsstruktur werden unter anderem folgende Festlegungen getroffen:

Gewährleistung einer geordneten, erweiterbaren Bauentwicklung mit effizienter Erschließung

- Erstellung von Teilbebauungskonzepten/-plänen für größere zusammenhängende zu bebauende Flächen, bei Siedlungserweiterungen ab 5.000 m² und bei besonderen örtlichen Gegebenheiten (z. B. in den tourismusrelevanten Ortsteilen von Berg)

Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft

- Forcierung der Siedlungsentwicklung um Berg, um eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur zu gewährleisten

Bei baulichen Entwicklungen ist auf eine organische Entwicklung zu achten, wobei sie von Innen (Ortskern) nach Außen, bzw. von der bestehenden bis zur äußersten Siedlungsgrenze zu erfolgen hat.

- Vermeidung linearer Siedlungsstrukturen (wie z. B. entlang der B 100)
- Arrondierung der „ausgefransten“ Siedlungsgrenzen

Im graphischen Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes liegt der Planungsraum innerhalb der Siedlungsgrenzen. Zudem wird dafür die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

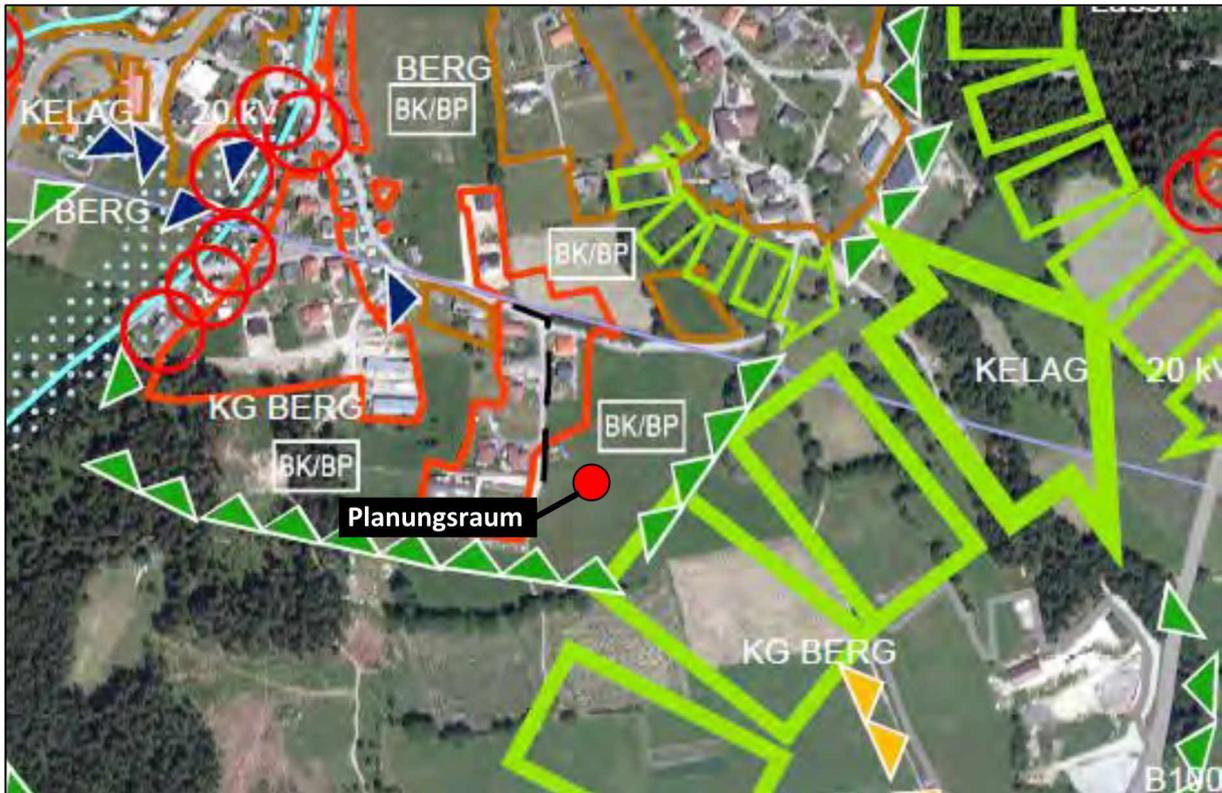


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

2.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Berg im Drautal ist das Areal bereits mit der Widmung „Bauland - Wohngebiet“ versehen.

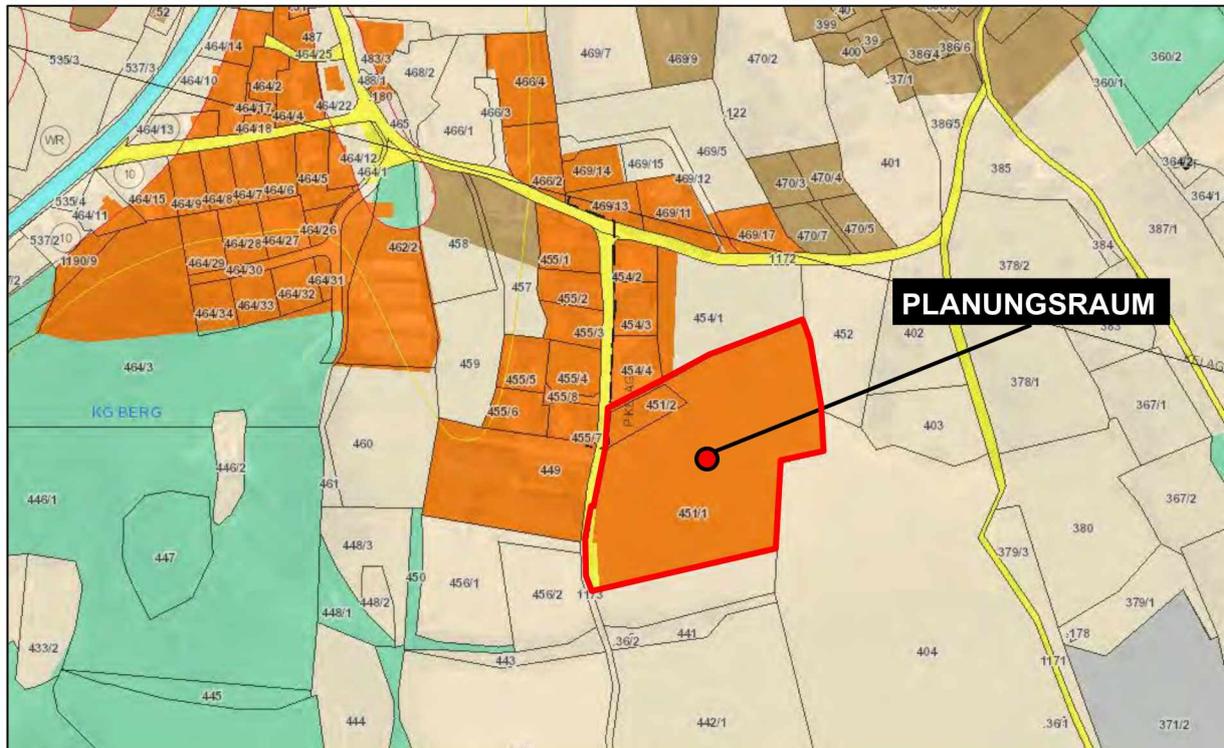


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum im Norden und Westen von „Bauland –Wohngebiet“. Im Übergang ins Freiland sind im Süden und Osten die angrenzenden Flächen als „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

3 PLANUNGSABSICHT

Für den Planungsbereich wurde bereits im Jahr 2017 ein integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren beschlossen. Geplant wurde damals die Errichtung mehrerer 2-geschoßiger Einfamilienhäuser. Inzwischen hat der Bedarf an Mietwohnungen ohne großen dazugehörigen Grünraum zugenommen. Daher werden in der gegenständlichen Neuverordnung des Teilbebauungsplanes zwei Baufelder für 3-geschoßigen Mehrgeschoßwohnbauten mit entsprechend höherer GFZ und Geschoßanzahl geschaffen.

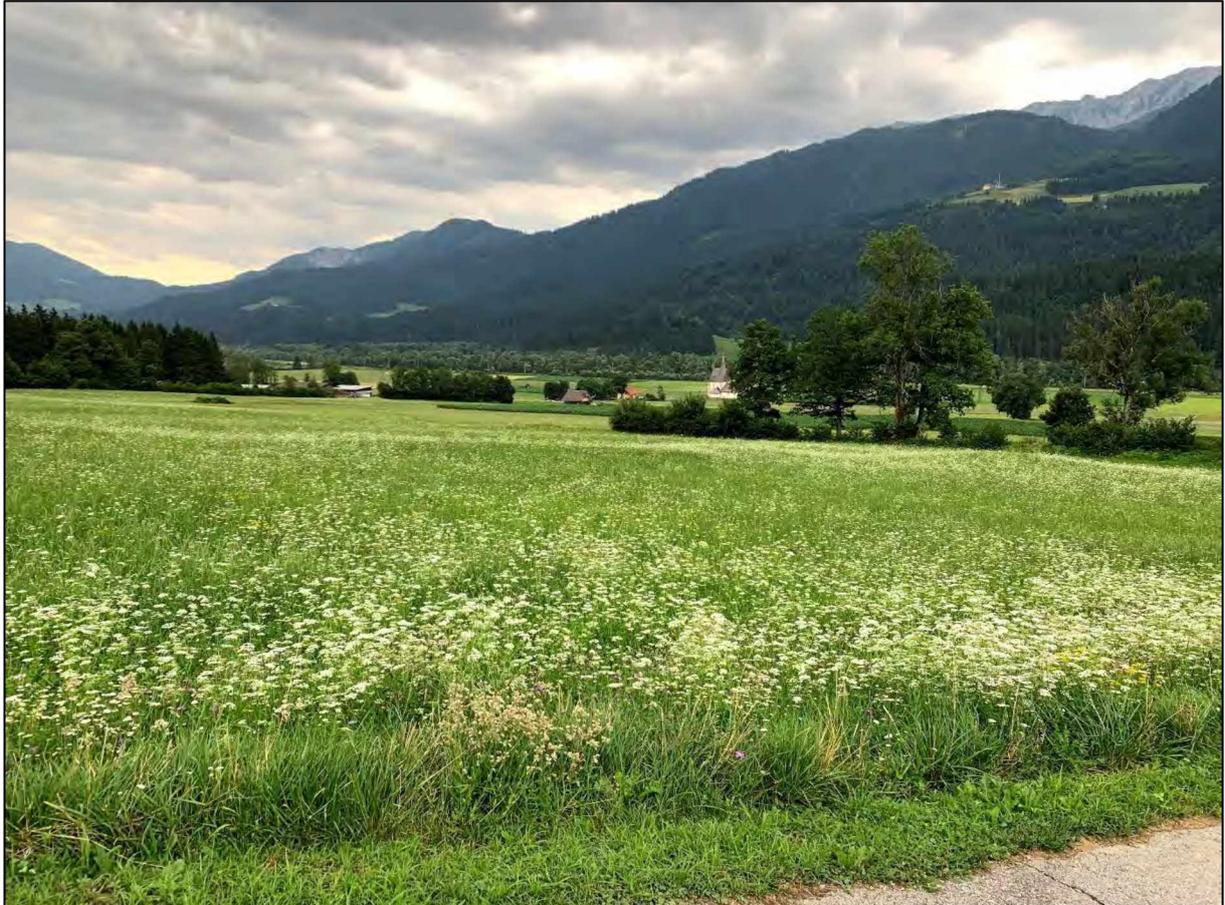


Abbildung 5: Planungsraum - Blick Richtung Südosten (Quelle: eigene Aufnahme)

Durch die Topografie des Geländes (es steigt leicht nach Norden an) wird gewährleistet, dass die Mehrgeschoßwohnbauten, welche in West-Ost-Richtung orientiert sind, die Aussicht der höher gelegenen Gebäude und Siedlungsbereiche nicht negativ beeinflussen.

Im westlichen Anschluss an den gegenständlichen Planungsraum befinden sich bereits zwei mehrgeschoßige Wohngebäude, die dieselbe Kubatur aufweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass bezüglich der baulichen Ausnutzung und der Geschoßanzahl eine Gruppierung und schonende Eingliederung in den Bestand passiert.



Abbildung 6: Westlich angrenzender Mehrgeschoßwohnbau (Quelle: eigene Aufnahme)

Die geplanten Einfamilienhäuser in offener, halboffener und geschlossener Bauweise, richten sich nach dem baulichen Bestand im Umfeld. Damit eine unmaßstäbliche Bebauung in dieser exponierten Lage verhindert wird, wird die Mindestgrundstücksgröße relativ geringgehalten. Die Festlegung der Dachform soll ein möglichst harmonisches Bauen in leichter Hanglage ermöglichen.

Erschlossen wird der Planungsraum über die Zufahrt Neue Heimat aus dem kommunalen Wegenetz.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Das Areal ist bereits vollständig als Bauland gewidmet. Da jedoch durch die Stammverordnung bereits eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vorgegeben ist, muss diese aufrecht erhalten bleiben.
- zu § 4:** Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück, das im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt ist. Die Mindestgrundstücksgröße gilt nur für Neuteilungen.
- zu § 5:** Als Bruttogeschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Die erhöhte bauliche Ausnutzung im Bereich der geplanten Mehrgeschoßwohnbauten wird mit der effizienten Nutzung von Grund und Boden argumentiert.
- zu § 6:** Das Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrgeschoßwohnbauten und Einfamilienhäusern vor, wobei auch die Möglichkeit besteht die Wohnhäuser in geschlossener Bauweise (Reihenhäuser) zu errichten.
- zu § 7:** Dachform und Dachneigung werden festgelegt um eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen. Diese Festlegung nimmt die Gegebenheiten der Umgebung auf, wo auch vorwiegend Satteldächer vorhanden sind.
- zu § 8:** Die Festlegungen der Geschoßanzahl gewährleistet eine mit dem Orts- und Landschaftsbild gut harmonisierende Ausnutzung des Planungsraumes.
- zu § 9:** Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,0 m berücksichtigt. Dieser Wert orientiert sich an den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes. Das Straßensystem sieht eine beidhüftige Ringschließung vor, wobei nach Osten ein Anschluss für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung freigehalten wird.

Stand: 17.08.2021

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter www.berg-drautal.gv.at/</p>
<p>Hinweis</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

— Signatur aufgebracht von Josef Obermoser, 28.04.2022 13:11:08