



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

vom, Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan

„Wohnpark St. Peter“

erlassen wird

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

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke Nrn. 109 und 130/4, beide KG 73017 St. Peter, im Gesamtausmaß von ca. 6.330 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in der Anlage.

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 120 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von den Bestimmungen des Abs. (1) sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen (z.B. Trafostation).

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.
- (3) Kellergeschoße sind in die GFZ mit einzurechnen, wenn die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mind. 1,50 m über dem mittleren Niveau des Urgeländes zu liegen kommt.

- (4) Das mittlere Niveau des Urgeländes auf den einzelnen Baufeldern ist der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen zu entnehmen.
- (5) Loggien und Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen.
- (6) Balkone, Terrassen (auch mit Terrassenüberdachungen), überwiegend offene Laubengänge udgl. bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Als zulässige Bauweisen werden die offene, halboffene und geschlossene Bauweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 1-3 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und einer maximal zulässigen Bauhöhe, ausgehend vom mittleren Niveau des Urgeländes, bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl und Bauhöhe sowie das mittlere Niveau des Urgeländes auf den einzelnen Baufeldern sind der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen zu entnehmen.
- (3) Die Regelgeschoßhöhe eines Vollgeschoßes wird mit 3,50 m festgelegt. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoß als „zwei Geschoße“.
- (4) Die zusätzliche Errichtung von bewohnbaren Dachgeschoßen ist nicht zulässig.
- (5) Übertagt die FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoß das mittlere Niveau des Urgeländes um mehr als 1,50 m, sind Kellergeschoße bzw. freistehende Sockelzonen als Vollgeschoß zu bewerten.
- (6) Ausgenommen von der maximal zulässigen Bauhöhe sind technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Aufzugsschächte, Antennen).

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt. An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Bauliche Anlagen im Rahmen der privaten und halböffentlichen Freiflächengestaltung wie Gartenhütten, Einfriedungen, Swimmingpools, Spielplätze, Ruhebänke oder Gartenpavillons sowie infrastrukturell erforderliche Anlagen wie Wärmepumpen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen oder Trafos dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.

- (4) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen ausgewiesenen Verkehrsflächen ist ergänzend zu Abs. 3 auch die Errichtung von überdachten Stellplätzen zulässig.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend vom bestehenden Gemeindestraßennetz (GP 103/1) im Südwesten des Planungsgebietes.
- (2) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Pro Wohneinheit sind 2,0 PKW-Abstellplätze innerhalb der festgelegten Verkehrsflächen vorzusehen. Sämtliche KFZ-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Deckschichten (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.
- (4) Die internen Erschließungswege sind dem nicht-motorisierten Verkehr sowie Einsatzfahrzeugen vorbehalten.

§ 8

Baugestaltung

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung wird bei Hauptgebäuden mit 5-20 Grad festgelegt.
- (3) Für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. überdachte PKW-Abstellplätze, Gartenhütten oder Eingangsüberdachungen, sind als Dachformen auch das Flachdach und das Pultdach zugelassen.
- (4) Sämtliche überdachte Stellplätze sind im äußeren Erscheinungsbild (Form, Eindeckung) einheitlich zu gestalten.
- (5) Farbtöne von Deckungsmaterialien sind der umgebenden Bebauung anzupassen. Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (6) Die Fassaden der Hauptgebäude sind in gebrochenen Weißtönen oder in pastellen Farbtönen zu halten.
- (7) Bei der statischen Berechnung von Hauptgebäuden ist die Auflast von PV-Anlagen zu berücksichtigen.
- (8) Sonnenenergiepaneele auf Dachflächen sind dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.

§ 9

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellten „Flächen für die Randeingrünung“ sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 6 Abs. 3 ist zulässig.
- (2) Im zentralen Bereich des Planungsgebietes ist eine Gemeinschaftsfläche anzulegen, welche gärtnerisch zu gestalten ist. Mindestens 75 % dieser Gemeinschaftsfläche sind unversiegelt zu halten. Privatgärten sind in diesem Bereich nur in einem Abstand von max. 5,00 m, gemessen vom aufgehenden Mauerwerk des nordwestlich angrenzenden Wohnobjektes, zulässig.
- (3) Einfriedungen von Privatgärten dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen eine Transparenz von mindestens 25% der Zaunfläche aufweisen.
- (4) Im Bereich der mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind insgesamt mindestens 15 heimische Laubbäume (Qualitäten: Ho.mB/CO, 20/25) zu setzen.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Nutzung von Gebäuden die Wohnnutzung gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021 festgelegt.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Generelle Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, Verordnung vom 27.06.2024, Zl. 031-3/2024/BBPL/VO, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Aschbacher

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg ist grundbücherliche Eigentümerin der Parzelle 109, KG St. Peter, und beabsichtigt darauf ein Wohnbauprojekt zu realisieren. Ein entsprechender Bebauungsentwurf des Architekturbüros DI Robert Angermann liegt bereits vor. Dieser sieht einen Wohnpark, bestehend aus einem zentralen dreigeschoßigen Geschoßwohnbau mit 12 geförderten Mietwohnungen sowie vier weiteren zweigeschoßigen Baukörpern mit Reiheneinheiten vor, welche zeilenförmig im östlichen bzw. südlichen Randbereich des Planungsgebietes angeordnet werden sollen. Die Höhe und Kubatur der Baukörper orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen. Die Anlage soll weitgehend autofrei gestaltet werden, die Fahrzeuge werden auf einem Sammelparkplatz im Norden abgestellt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes sind halböffentliche Grün- und Freiflächen vorgesehen, welche als Begegnungsraum konzipiert sind und auch eine entsprechende Ausstattung aufweisen (z.B. Spielplatz, Gartenpavillon). Insgesamt stellt der Bebauungsentwurf eine zweckmäßige, flächensparende und ortsbildangepasste Bebauung des Planungsgebietes sicher.

Die Intentionen des vorliegenden Bebauungsentwurfes sollen durch die Erstellung eines Teilbaugebietes gemäß § 48 K-ROG 2021 in Rechtsform gegossen werden. Gleichzeitig wird durch die Erstellung eines Teilbaugebietes auch den Erfordernissen zur Aufhebung des am gegenständlichen Grundstück festgelegten Anschlußgebietes entsprochen.

Wesentliche Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise
- Bestmögliche Eingliederung der Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet von St. Peter hinsichtlich Dichte, Kubatur, Höhe udgl.
- Harmonische Integration des Wohnparks in das Ortsbild durch baugestalterische Vorgaben (z.B. zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Einfriedungen)
- Sicherstellung hochwertiger, allgemein zugänglicher Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet (z.B. Bepflanzungsgebote)
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der angestrebten Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das ca. 6.330 m² große Planungsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft St. Peter, welche sich am Schwemmkegel linksufrig des Wolfsbaches erstreckt. Das Planungsgebiet liegt etwas östlich bzw. unterhalb des historischen Ortskerns. In der Natur liegt eine leicht nach Osten abfallende grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Siedlungsstrukturell handelt sich um eine größere innerörtliche Potenzialfläche, welche fast vollständig von bebauten Grundstücken umgeben ist.

Im Westen des Planungsgebietes schließt ein Wohnsiedlungsbereich mit verdichteten Bauformen an. Dieser setzt sich aus zweigeschoßigen Reihenhäusern sowie einem dreigeschoßigen Geschoßwohnbau zusammen. Im Norden, Osten und Süden wird das Planungsgebiet von einer kompakten Einfamilienhaussiedlung mit überwiegend zweigeschoßigen Wohnobjekten umgeben. Sämtliche Hauptbaukörper in der Umgebung des Planungsgebietes sind mit einem Satteldach ausgestattet.



Blick auf das Planungsgebiet aus östlicher Richtung (Quelle: RPK-ZT-GmbH)



Verdichtete Bauformen im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet (Quelle: RPK-ZT-GmbH)



Einfamilienhaussiedlung östlich des Planungsgebietes (Quelle: Google Maps)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg aus dem Jahr 2012 wird St. Peter als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit für Wohnfunktion festgelegt. Das Planungsgebiet stellt eine innerörtliche Potenzialfläche dar und liegt naturgemäß innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Die empfohlene Bebauungsentwicklung von Nord nach Süd ist aufgrund der nunmehr geplanten gesamthaften Verwertung des Planungsgebietes obsolet. Mit dem Plansymbol „A“ wird das hier festgelegte Aufschließungsgebiet ersichtlich gemacht. Bei der Bebauung der Flächen ist weiters auf die Sichtbeziehung zur ortsdominanten Pfarrkirche hl. Peter Rücksicht zu nehmen.

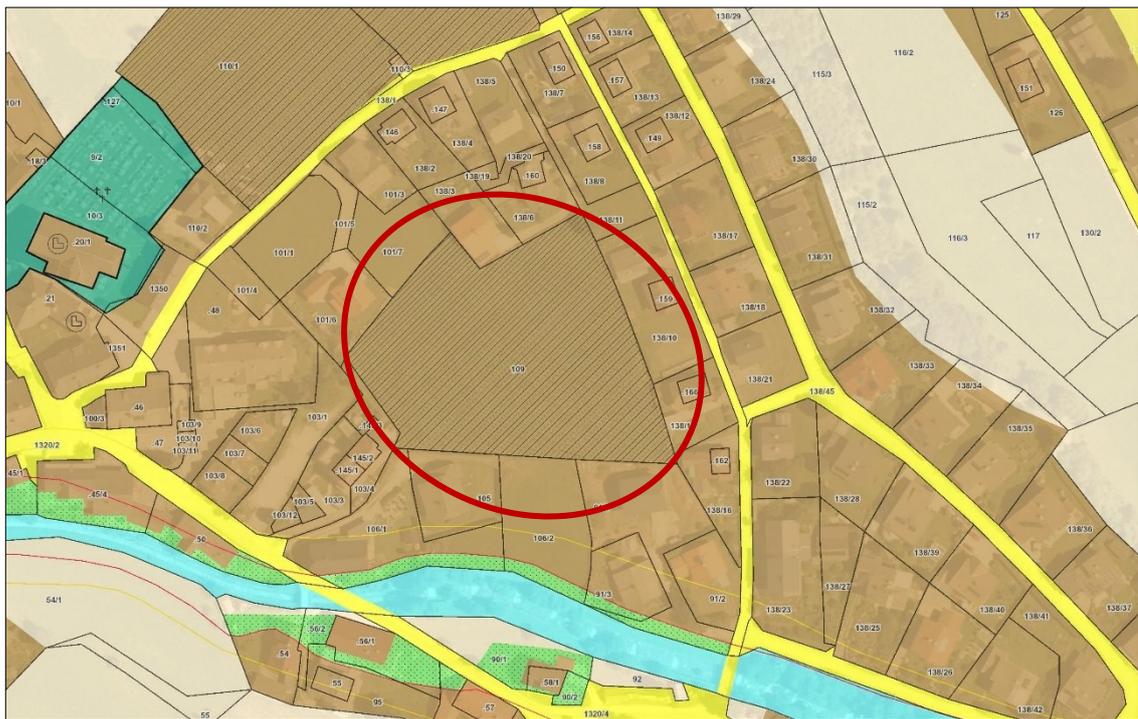
Im neuen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, welches derzeit als Entwurf vorliegt, wird die Ortschaft St. Peter als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit für dörfliche Mischfunktion und auch als Siedlungsschwerpunkt gemäß § 10 K-ROG 2021 eingestuft. Das Planungsgebiet liegt wiederum innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen und soll anhand eines Teilbebauungsplans oder Bebauungskonzeptes geordnet erschlossen und bebaut werden.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg a.K. 2012 (Quelle: KAGIS)

4. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg ist das Planungsgebiet, so wie das gesamte Siedlungsgebiet von St. Peter, als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Zusätzlich wurde am gegenständlichen Grundstück ein Anschließungsgebiet verordnet. Als Aufhebungsbedingung wurde die Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung der Potenzialfläche mittels Bebauungskonzept oder Teilbebauungsplan festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV und ist auch nicht von natur- oder wasserschutzrechtlichen Einschränkungen betroffen. Gemäß KAGIS-Oberflächenwasserkarte liegt auch keine nennenswerte Hangwassergefährdung vor.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg a.K. (Quelle: KAGIS)

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Verordnung umfasst den Großteil der Parzelle 109, KG St. Peter, welche das Hauptprojektgebiet darstellt, sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle 130/4, welche zwickelförmig in den Zufahrtsbereich zur Liegenschaft hineinragt. Im Zuge eines bereits laufenden Teilungsverfahrens erfolgt in diesem Bereich ein Flächentausch, wodurch eine direkte Anbindung der GP 109 an das öffentliche Gut gewährleistet wird. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des gegenständlichen Teilbebauungsplans orientiert sich bereits an den neuen Grundstücksgrenzen (gemäß Teilungsplan DI Dr. Abwerzger).

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 120 m² festgelegt, um kleinformatige Eigentumseinheiten, insbesondere im Bereich der geplanten Reihenanlagen, zu ermöglichen und damit eine flächensparende und kompakte Bebauungsstruktur zu realisieren. Dieser Wert liegt etwas unter den Vorgaben des Generellen Bebauungsplans für die geschlossene Bauweise (200 m²), erscheint aber in Anbetracht der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes im Siedlungsschwerpunkt St. Peter durchaus angemessen.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt und liegt somit etwas über den Vorgaben des Generellen Bebauungsplans der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg (max. 0,6 in dörflichen Siedlungsgebieten). Die höhere GFZ wird mit der zentralen Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von St. Peter und mit der ebenfalls sehr kompakten Umgebungsbebauung (insbesondere im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet, wo bestehende Reihenanlagen ähnlich hohe GFZ-Werte aufweisen) begründet. Die Errichtung großvolumiger Baukörper ist durch die enge Abgrenzung der einzelnen Baufelder weitgehend ausgeschlossen. Die detaillierten Vorgaben zur GFZ-Berechnung orientieren sich weitgehend an den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplanes.

§ 4 Bauungsweise

Hinsichtlich der Bauungsweise werden keine Einschränkungen getroffen, um sowohl freistehende Wohnbauten, als auch Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu ermöglichen. Durch die Kleinteiligkeit der einzelnen Baufelder ist eine aufgelockerte Bebauung im Planungsgebiet grundlegend gewährleistet.

§ 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird primär durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl geregelt. In Anlehnung an die Bestimmungen des Generellen Bebauungsplans und an die westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen werden am zentralen Baufeld drei Vollgeschoße ermöglicht. Im östlichen und südlichen Randbereich des Planungsgebietes wird die Geschoßanzahl unter Berücksichtigung der umliegenden Einfamilienhausstrukturen mit zwei Vollgeschoßen begrenzt. Die zusätzliche Errichtung von bewohnbaren Dachgeschoßen ist nicht zulässig, um eine ausreichende Belichtung zwischen den kompakt angeordneten Baufeldern zu gewährleisten. Die Bestimmungen zu Kellergeschoßen und Sockelzonen entsprechen den Festlegungen des Generellen Bebauungsplans. Ergänzend zur maximal zulässigen Geschoßanzahl wird auch eine maximale Bauhöhe, gemessen vom Niveau des Urgeländes, vorgegeben. Diese stellt eine absolute Höhenbeschränkung der Baukörper dar, welche nur von technisch bedingten Aufbauten (z.B. Kamine, Aufzugsschächte, Antennen) überschritten werden darf.

§ 6 Baulinien

Durch die Festlegung von Baulinien (ohne Anbauverpflichtung) werden insgesamt fünf Baufelder geschaffen, die eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Planungsgebiet gewährleisten. Die gemäß K-BV erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden eingehalten. Ausgenommen von den Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der privaten und halböffentlichen Freiflächengestaltung (wie z.B. wie Gartenhütten, Einfriedungen, Swimmingpools, Spielplätze, Ruhebänke oder Gartenpavillons) sowie infrastrukturell erforderliche Anlagen (wie z.B. Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen oder Trafos). Die Errichtung von überdachten Stellplätzen ist außerhalb der Baulinien nur im Bereich der in der Plandarstellung festgelegten „Verkehrsflächen mit Bepflanzungsgebot“ zulässig, um den zentralen Bereich des Wohnparks autofrei zu gestalten.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nach Rechtskraft des laufenden Teilungsverfahrens direkt von der südwestlich angrenzenden Gemeindestraße (GP 103/1). Der ruhende Verkehr soll auf Sammelparkplätzen im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes untergebracht werden, um den zentralen Bereich des Wohnparks autofrei zu gestalten. Die für den ruhenden und fließenden KFZ-Verkehr vorgesehenen Flächen werden in der Plandarstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „Verkehrsflächen mit Bepflanzungsgebot“ verortet. Die internen Erschließungswege sind demnach dem nicht-motorisierten Verkehr sowie Einsatzfahrzeugen vorbehalten.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind sämtliche KFZ-Stellplätze versickerungsoffen auszuführen. Die internen Erschließungswege sind zur Gewährleistung der barrierefreien Benutzbarkeit von diesem Versiegelungsverbot ausgenommen.

Die vorgeschriebene Anzahl an Mindestabstellplätzen orientiert sich an den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplanes und wird pro Wohneinheit mit 2,0 PKW-Abstellplätzen festgelegt (Mittelwert von 2,0 Parkplätze für Ein-, Zweifamilienwohnhaus und 1,5 Parkplätze für Wohnungen > 55 m² plus 0,25 Besucherparkplätze). Mit dieser Festlegung wird auf die möglichen unterschiedlichen Bebauungsweisen im Bebauungsplan reagiert. Ein erhöhter Stellplatzbedarf gemäß § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 liegt nicht vor.

§ 8 Baugestaltung

Durch die Bestimmungen zur Baugestaltung soll eine bestmögliche Eingliederung der neu entstehenden Baukörper in das bestehende Ortsbild von St. Peter sichergestellt werden. Insbesondere werden spezifische Vorgaben zu den zulässigen Dachformen definiert. Die Dachlandschaft des angrenzenden Siedlungsgebietes setzt sich ausschließlich aus Satteldächern zusammen, weshalb für Hauptgebäude innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich diese Dachform zugelassen wird. Die Dachneigung wird in Anlehnung an die umgebenden Reihenhaus- und Geschoßwohnbauten mit 5-20° festgelegt. Zusätzlich wird eine Vereinheitlichung des äußeren Erscheinungsbildes der überdachten Stellplätze vorgegeben. Zusammen mit den Bestimmungen zu den zulässigen Farbtönen von Deckungsmaterialien und Fassaden wird ein harmonisches Erscheinungsbild der geplanten Wohnanlage gewährleistet. Wie im Generellen Bebauungsplan wird in diesem Paragraph auch die dachparallele Ausführung von Sonnenenergieanlagen vorgeschrieben.

§ 9 Gestaltung von Außenanlagen

Eine wesentliche Intention des vorliegenden Teilbebauungsplans ist die Schaffung hochwertiger und attraktiv gestalteter Freiflächen. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wird eine „Gemeinschaftsfläche mit Bepflanzungsgebot“ festgelegt, welche gärtnerisch zu gestalten ist. Damit soll eine wohnungsnaher Erholungsfläche für alle Bewohner des Wohnparks bereitgestellt werden – Privatgärten der angrenzenden Wohnanlage sind auf

eine Tiefe von max. 5,00 m zu beschränken. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind mindestens 75% dieser Gemeinschaftsfläche versickerungsoffen auszuführen. Zusätzlich werden zur Gewährleistung einer entsprechenden Durchgrünung und Beschattung im Bereich der allgemein zugänglichen Flächen (Gemeinschaftsfläche, Verkehrsflächen) Bepflanzungsgebote festgelegt. Konkret sind in diesen Bereichen insgesamt 15 heimische Laubbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Randbereiche des Planungsgebietes in einer Tiefe von drei Metern einzugrünen, um einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Gärten herzustellen. Zur Gewährleistung einer gewissen Überblickbarkeit im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksgrößen die Höhe von baulichen Einfriedungen mit 1,20 m beschränkt und eine transparente Gestaltung der Einfriedungen eingefordert.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Das Planungsgebiet soll sich – wie die angrenzenden Siedlungsgebiete – zu einer ruhigen Wohnsiedlung entwickeln. Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen auf die Wohnnutzung gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021 beschränkt. Demnach dürfen im Planungsgebiet Wohngebäude zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs samt dazugehörigen baulichen Anlagen (z.B. Gartenhütten, Carports, Spielplätze) errichtet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Gemäß den Bestimmungen des § 51 K-ROG 2021 iVm § 15 K-AGO tritt die gegenständliche Verordnung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg inkraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Generelle Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg außer Kraft, wobei dessen wesentliche Bestimmungen in vorliegendem Teilbebauungsplan berücksichtigt wurden.