



Marktgemeinde Steinfeld

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnen am Park Neusteinhof“ (Neuverordnung)



Auftraggeberin

Marktgemeinde Steinfeld
Hauptplatz 1
9754 Steinfeld

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 26011

Steinfeld, Klagenfurt am Wörthersee, 09.07.2026

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Steinfeld

vom, Zahl,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom, Zahl,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnen am Park Neusteinhof“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 8/1, 8/32, 8/33, 8/35, 8/36, 8/37, 8/38, 8/39, 8/40, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48, 8/49, 8/50 und 8/51, alle in der KG 73109 Gerlamoos, im Ausmaß von ca. 23.755 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die Festlegungen im Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Steinfeld unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Verordnungsbereichen 1 und 4 mit 600 m², im Verordnungsbereich 2 mit 300 m² und im Verordnungsbereich 3 mit 1.000 m² festgelegt.

- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximale GFZ beträgt im
- | | |
|----------------------|------|
| Verordnungsbereich 1 | 0,6; |
| Verordnungsbereich 2 | 0,6; |
| Verordnungsbereich 3 | 0,8; |
| Verordnungsbereich 4 | 0,4. |
- (3) Geschoßteile, die mehr als 1,5 m aus dem gewachsenen Gelände (Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung) herausragen – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüberliegenden Geschoßes – sind in die GFZ einzubeziehen.
- (4) Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer und Müllinseln bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (5) Alle Grundflächen von Geschoßen innerhalb der Umfassungswände von Gebäuden (z. B. Loggien) sowie überdachte PKW-Abstellplätze (Carports) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als zulässige Bebauungsweisen werden im
- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Verordnungsbereich 1 | die offene und halboffene Bauweise; |
| Verordnungsbereich 2 | die sonstige Bauweise; |
| Verordnungsbereich 3 | die offene Bauweise; |
| Verordnungsbereich 4 | die offene Bauweise; |
- festgelegt.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener Bauweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.
- (3) Bei der sonstigen Bauweise sind mehrere Wohnobjekte als Gruppe in den verschiedenen Bebauungsweisen zu errichten. Dabei sind die grundlegenden Intentionen des vorliegenden Gestaltungskonzeptes umzusetzen. Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden einer Gruppe unterliegen nicht den Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996, LGBI. Nr. 62/1996 idF 11/2026. Die Gebäudeabstände untereinander sind jedoch brandschutzrechtlich abzuklären.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die zulässigen Höhen werden durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im
Verordnungsbereich 1 mit 2 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 2 mit 2 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 3 mit 3 Vollgeschoßen;
Verordnungsbereich 4 mit 1 Vollgeschoß;
festgelegt.
- (3) Ein Tief- bzw. Kellergeschoß gilt dann als Vollgeschoß, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,5 m aus dem gewachsenen Gelände (Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung) – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüberliegenden Geschoßes – herausragt.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien
 - mit Anbauverpflichtung;
 - ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschoßige Gebäude
 - ohne Anbauverpflichtung für eingeschößige Gebäudefestgelegt.
- (2) Nachstehende bauliche Anlagen dürfen Baulinien überschreiten oder außer dieser errichtet werden:
 - bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Mauern, Zäune, Gartenhütte);
 - Einhausungen von Mülltonnen;
 - technische Infrastrukturanlagen (Trafo, Wärmepumpenanlagen).
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) dargestellt.

§ 8

Dachformen

Als Dachform wird das Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach bis zu einer Dachneigung von maximal 24° festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt – ausgehend von der nördlich vorbeiführenden L14b Kleblacher Straße (Grundstück Nr. 897/3, KG 73109 Gerlamoos) – über das gemeindliche Wegenetz (Grundstück Nr. 8/33 bzw. 8/21, beide KG 73109 Gerlamoos).

- (2) Die Mindestgrundstücksbreite für Erschließungsstraßen beträgt 6,0 m.
- (3) Die Anzahl der PKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund mit 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
- (4) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) festgelegt.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständereien bei Flachdachvarianten sind min. 2,0 m (orthografische Messung ab Traufenkante) zurückzusetzen.
- (2) Sämtliche Dächer sollen „überstehend“ ausgebildet werden.
- (3) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.
- (4) Die Nullfarbe bei der Färbelung geputzter Fassaden oder Fassadenteile hat mit leichten, pastellfarbenen Tönen (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) mit einem Mindesthellbezugswert von 80 % zu erfolgen.
- (5) Fassaden oder Fassadenteile in Holz sind mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz auszubilden.
- (6) Gebäudesockel können in Beton ausgeführt werden oder es hat deren Färbelung in Grautönen zu erfolgen.
- (7) Änderungen oder Abweichungen von den Bestimmungen zur Baugestaltung und Dachform (§ 8), sind grundsätzlich nur möglich, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder die Gemeinde beratenden Architekten und Raumplaner der Nachweis erbracht wird, dass dadurch kein Widerspruch zum Gesamtkonzept entsteht.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind mit heimischen Blütensträuchern und Bäumen zu bepflanzen, sodass ein strukturierendes Grünband das Planungsgebiet umgibt.
- (2) Die Einfriedungen (Stützmauern, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.
- (3) Zaunsockel dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 40 cm errichtet werden.
- (4) Erforderliche Mauern zur Geländeabstufung sind nur im notwendigen Ausmaß erlaubt und dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 90 cm errichtet werden.

- (5) Zäune zur Abgrenzung von Privatgrundstücken sind nur in Form von Holzlattenzäune mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe von bis 90 cm ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme aus Kunststoff hergestellt sind ausdrücklich nicht erlaubt.
- (6) Lineare Sichtschutzpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,3 m erlaubt.
- (7) Bei der Gestaltung der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche und der Vorgärten ist generell nach der in der Gemeinde aufliegenden „Guideline“ vorzugehen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

Inkrafttreten

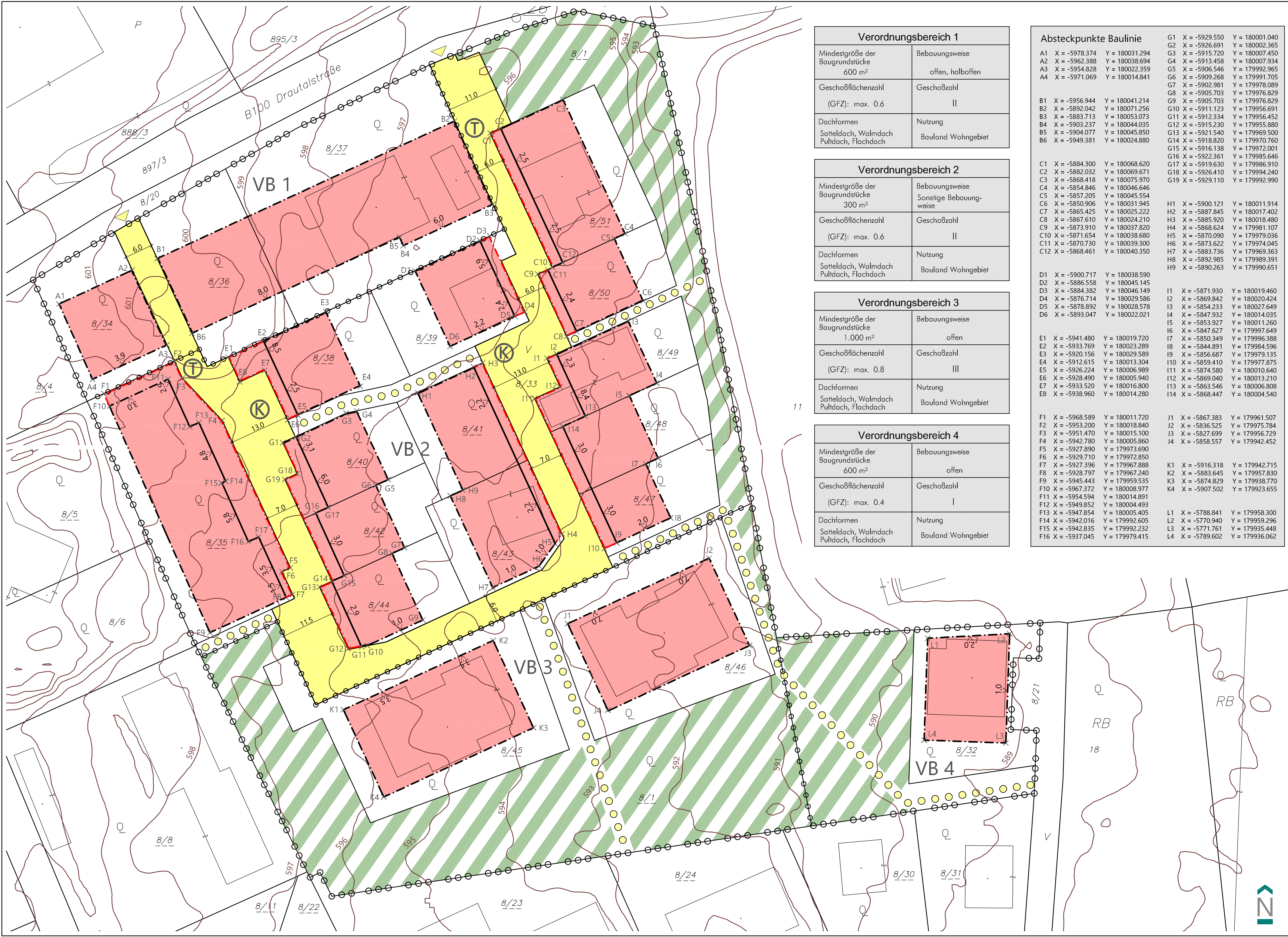
- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Steinfeld in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ vom 17.06.2020, Zl. 031-1/4/2020, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung vom 24.08.2020, Zl. 03-Ro-116-1/5-2020, ersetzt.

Der Bürgermeister

Ewald Tschabitscher

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



Verordnungsbereich 1	
Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m ²	Bebauungsweise offen, halboffen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.6	Geschoßzahl II
Dachformen Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	Nutzung Bauland Wohngebiet

Verordnungsbereich 2	
Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m ²	Bebauungsweise Sonstige Bebauungs- weise
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.6	Geschoßzahl II
Dachformen Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	Nutzung Bauland Wohngebiet

Verordnungsbereich 3	
Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.8	Geschoßzahl III
Dachformen Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	Nutzung Bauland Wohngebiet

Verordnungsbereich 4	
Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.4	Geschoßzahl I
Dachformen Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach	Nutzung Bauland Wohngebiet

Absteckpunkte Baulinie

A1 X = -5978.374 Y = 180031.294
A2 X = -5962.388 Y = 180038.694
A3 X = -5954.828 Y = 180022.359
A4 X = -5971.069 Y = 180014.841

B1 X = -5956.944 Y = 180041.214
B2 X = -5892.042 Y = 180071.256
B3 X = -5883.713 Y = 180053.073
B4 X = -5903.237 Y = 180044.035
B5 X = -5904.077 Y = 180045.850
B6 X = -5949.381 Y = 180024.880

C1 X = -5884.300 Y = 180068.620
C2 X = -5882.032 Y = 180069.671
C3 X = -5868.418 Y = 180075.970
C4 X = -5854.846 Y = 180046.646
C5 X = -5857.205 Y = 180045.554
C6 X = -5850.906 Y = 180031.945
C7 X = -5865.425 Y = 180025.222
C8 X = -5867.610 Y = 180024.210
C9 X = -5873.910 Y = 180037.820
C10 X = -5871.654 Y = 180038.680
C11 X = -5870.730 Y = 180039.300
C12 X = -5868.461 Y = 180040.350

D1 X = -5900.717 Y = 180038.590
D2 X = -5886.558 Y = 180045.145
D3 X = -5884.382 Y = 180046.149
D4 X = -5876.714 Y = 180029.586
D5 X = -5878.892 Y = 180028.578
D6 X = -5893.047 Y = 180022.021

E1 X = -5941.480 Y = 180019.720
E2 X = -5933.769 Y = 180023.289
E3 X = -5920.156 Y = 180029.589
E4 X = -5912.615 Y = 180013.304
E5 X = -5926.224 Y = 180006.989
E6 X = -5928.490 Y = 180005.940
E7 X = -5933.520 Y = 180016.800
E8 X = -5938.960 Y = 180014.280

F1 X = -5968.589 Y = 180011.720
F2 X = -5953.200 Y = 180018.840
F3 X = -5951.470 Y = 180015.100
F4 X = -5942.780 Y = 180005.860
F5 X = -5927.890 Y = 179973.690
F6 X = -5929.710 Y = 179972.850
F7 X = -5927.396 Y = 179967.888
F8 X = -5928.797 Y = 179967.240
F9 X = -5945.443 Y = 179959.535
F10 X = -5967.372 Y = 180008.977
F11 X = -5954.594 Y = 180014.891
F12 X = -5949.852 Y = 180004.493
F13 X = -5947.854 Y = 180005.405
F14 X = -5942.016 Y = 179992.605
F15 X = -5942.835 Y = 179992.232
F16 X = -5937.045 Y = 179979.415

G1 X = -5929.550 Y = 180001.040
G2 X = -5926.691 Y = 180002.365
G3 X = -5915.720 Y = 180007.450
G4 X = -5913.458 Y = 180007.934
G5 X = -5906.546 Y = 179992.965
G6 X = -5909.268 Y = 179991.705
G7 X = -5902.981 Y = 179978.089
G8 X = -5905.703 Y = 179976.829
G9 X = -5905.703 Y = 179976.829
G10 X = -5911.123 Y = 179956.691
G11 X = -5912.334 Y = 179956.452
G12 X = -5915.230 Y = 179955.880
G13 X = -5921.540 Y = 179969.500
G14 X = -5918.820 Y = 179970.760
G15 X = -5916.138 Y = 179972.001
G16 X = -5922.361 Y = 179985.646
G17 X = -5919.630 Y = 179986.910
G18 X = -5926.410 Y = 179994.240
G19 X = -5929.110 Y = 179992.990

H1 X = -5900.121 Y = 180011.914
H2 X = -5887.845 Y = 180017.402
H3 X = -5885.920 Y = 180018.480
H4 X = -5868.624 Y = 179981.107
H5 X = -5870.090 Y = 179979.036
H6 X = -5873.622 Y = 179974.045
H7 X = -5883.736 Y = 179969.363
H8 X = -5892.985 Y = 179989.391
H9 X = -5890.263 Y = 179990.651

I1 X = -5871.930 Y = 180019.460
I2 X = -5869.842 Y = 180020.424
I3 X = -5854.233 Y = 180027.649
I4 X = -5847.932 Y = 180014.035
I5 X = -5853.927 Y = 180011.260
I6 X = -5847.627 Y = 179997.649
I7 X = -5850.349 Y = 179996.388
I8 X = -5844.891 Y = 179984.596
I9 X = -5856.687 Y = 179979.135
I10 X = -5859.410 Y = 179977.875
I11 X = -5874.580 Y = 180010.640
I12 X = -5869.040 Y = 180013.210
I13 X = -5863.546 Y = 180006.808
I14 X = -5868.447 Y = 180004.540

J1 X = -5867.383 Y = 179961.507
J2 X = -5836.525 Y = 179975.784
J3 X = -5827.699 Y = 179956.729
J4 X = -5858.557 Y = 179942.452

K1 X = -5916.318 Y = 179942.715
K2 X = -5883.645 Y = 179957.830
K3 X = -5874.829 Y = 179938.770
K4 X = -5907.502 Y = 179923.655

L1 X = -5788.841 Y = 179958.300
L2 X = -5770.940 Y = 179959.296
L3 X = -5771.761 Y = 179935.448
L4 X = -5789.602 Y = 179936.062



Übersicht M 1:4000

- Bebauung Bestand
(mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
- Sonstige Nebengebäude
- Bebauung Planung
- Geltungsbereich



Marktgemeinde Steinfeld

Anlage

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Wohnen am Park Neusteinhof“
(Neuverordnung)

Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie mit Anbauverpflichtung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschossige Bebauung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für eingeschossige Bebauung
- Grenze zwischen unterschiedlichen
Bebauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Interne Erschließung
- Durchwegung (genaue Lage im Bauverfahren festlegen)
- Bepflanzungsgebot für Park und Retention

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Höhenschichtlinien
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)
- Torsituation
- Kommunikation/platzbildung

Betroffene Grundstücke: 8/1, 8/32, 8/33, 8/34, 8/35, 8/36, 8/37, 8/38, 8/39, 8/40,
8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48, 8/49, 8/50, 8/51
alle KG 73109 Gerlamoos

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 23.755 m² (lt. Grundbuch)

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: bis:	vom: Zahl:
Genehmigungsvermerk	
vom: Zahl:	

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 26011_IV
Datum: 09.07.2026

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 3020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Jahr 2020 wurde die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ vom Gemeinderat beschlossen. Im Vorfeld wurde ein innovatives Baulandmodell unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Das rund 2,3 ha große innerörtliche Areal gilt als Vorzeigeprojekt für die Innenentwicklung im bedarfsorientierten, leistbaren Segment.

Inzwischen ist der Großteil des Planungsgebietes bebaut. Nunmehr sollen die letzten unbebauten Grundstücke im westlichen Abschnitt realisiert werden. Diesbezüglich wurde auf den Flächen des Grundstücks Nr. 8/35, KG 73109 Gerlamooos, von Architektenseite eine geringfügige Änderung des Bauliniengefüges angesucht. Die Maßnahme dient zur Verbesserung der Wohnqualität.

Da die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Park Neusteinhof“ nach den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 durchgeführt wurde, ist für die gegenständliche Änderung die Neuverordnung auf Grundlage des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021 erforderlich.

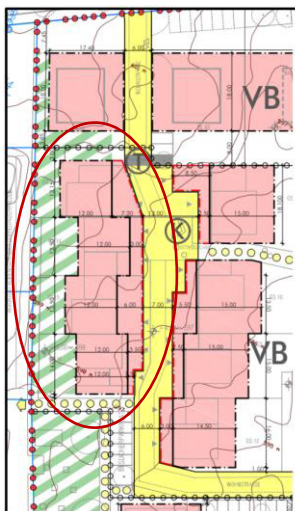
An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Änderung lediglich die geringfügige Verschiebung von Baulinien betrifft. Die übrigen Festlegungen bleiben unverändert und werden lediglich an die neuen Grundlagen angepasst bzw. dienen zur Klarstellung. Die Planungsintentionen des ursprünglich zugrunde liegenden Gestaltungskonzeptes (Konzept vom Architekturbüro SHARE Architects vom 23.06.2020) bleibt unberührt.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

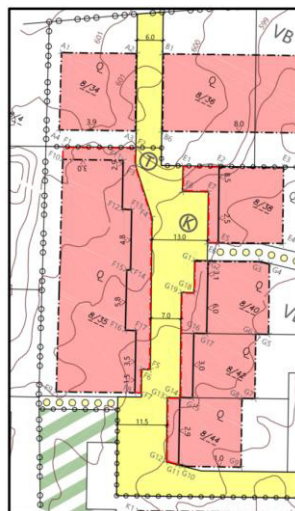
- Geringfügige Verschiebung der Baulinie im westlichen Baufeld (Verordnungsbereich 2) zur Verbesserung der baulichen Ausnutzung und Wohnqualität.
- Anpassung von Baulinien entsprechend der bereits erfolgten Umsetzung (exakte Vermessung und realisierte Bebauung).
- Diverse Änderungen in der Formulierung des Wortlautes der Verordnung nach den Vorgaben der aktuellen Rechtsgrundlage (K-ROG 2021), wobei keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

2. Änderungen

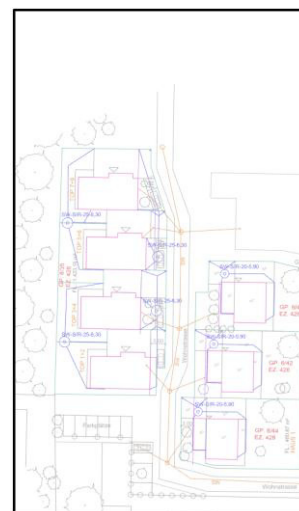
Die Änderung betrifft das westliche mittige Baufeld. Zur besseren Ausnutzung der Bauparzellen wird die hintere westliche Baulinie „begradigt“. Die vordere straßenseitige Baulinie mit Anbauverpflichtung wird insofern abgeändert, dass die zweite Baulinie von Norden ausgehend einen Abstand von 4,8 m statt 3,0 m zur Verkehrsfläche aufweist und die darauffolgende dritte Linie 5,8 m statt 6,0 m. Durch die geringen Änderungen bleibt die städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen unverändert. Der beabsichtigte Versatz in der Gebäudeabfolge bleibt erhalten.



Rechtskräftiger Plan 2020

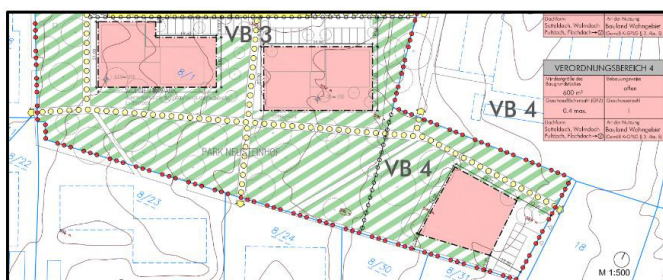


Änderung 2026



Bebauungsvorschlag

Im Weiteren werden Änderungen im Bauliniengefüge im Verordnungsbereich 3 (Wohnblöcke) und Verordnungsbereich 4 (Krabbeltube) vorgenommen. Diese betreffen Anpassungen an den baulichen Bestand bzw. an die zwischenzeitlich erfolgte Vermessung.



Rechtskräftiger Plan 2020



Änderung 2026

3. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vom 17.06.2020, Zl. 031-1/4/2020, genehmigt vom Amt der Kärntner Landesregierung am 24.08.2020, Zl. 03-Ro-116-1/5-2020, ersetzt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Inzwischen sind aus den ursprünglich zwei Grundstücken Nr. 8/1 und 8/2, beide KG 73109 Gerlamoos, zahlreiche Grundstücksteilungen hervorgegangen.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan wird **keine Änderung** vorgenommen. Im vorliegenden Paragraphen wird lediglich darauf hingewiesen.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Keine Änderung. Der zweite Absatz wurde sinngemäß umformuliert.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke bleibt unverändert. Es wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit eine tabellarische Darstellung gegliedert nach Verordnungsbereichen gewählt.

Die Methodik der GFZ-Berechnung bleibt ebenso unverändert. Es wurde lediglich in Teilen sinngemäß umformuliert.

ad § 5 Bebauungsweise

Die zulässigen Bauweisen werden tabellarisch gegliedert nach Verordnungsbereichen dargestellt. Die Bezeichnung „besondere“ Bauweise wird durch „sonstige“ Bauweise entsprechend der gesetzlichen Vorgabe ersetzt. Auf die Definitionen der Bauweisen wird verzichtet.

ad § 6 Geschoßanzahl

Keine Änderung, lediglich tabellarische Darstellung nach Verordnungsbereichen.

ad § 7 Baulinien

Bei Baulinien mit Anbauverpflichtung wurde im vorangegangenen Bebauungsplan auf einen „verpflichtenden partiellen Anbau“ hingewiesen. Nunmehr wird auf die Formulierung wegen der Eindeutigkeit der Anbauverpflichtung verzichtet.

Die Überschreitungsmöglichkeiten von Baulinien werden tabellarisch dargestellt, ohne dass inhaltliche Änderungen vorgenommen wurden.

ad § 8 Dachformen

Keine Änderung. Die Dachformen wurden als eigenen Paragraphen aufgenommen (zuvor Baugestaltung).

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Keine Änderung.

ad § 10 Baugestaltung

Keine Änderung.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Keine Änderung. Auf das Zeichen „-> V“ (Verweis auf den Wortlaut der Verordnung) wurde wegen Eindeutigkeit („auf den mit Bepflanzungsgebot belegten Flächen“ ...) verzichtet.

ad § 12 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.