



Marktgemeinde St. Jakob im Rosental

9184 St. Jakob i. Ros., Bez. Villach-Land, Kärnten

Telefon: (04253) 2295 Fax: (04253) 2295 5

E-Mail: st-jakob-ros@ktn.gde.at Internet: www.st-jakob-rosental.gv.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental

vom 30.12.2021

Zahl: 031-2/2021-03

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“

für die Grundstücke 1098, 1124/1 und 1128, jeweils KG Maria Elend (75311), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, wird nach erteilter Genehmigung der Kärntner Landesregierung vom 06.07.2022, Zahl 03-Ro-103-1/9-2022, verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen. Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept dienen der Visualisierung der geplanten Ortserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.
3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Bebauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R. vom 19.02.2016, Zahl: 031/MA/Wu.-

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

10a/2020

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 14.898 m²
von Bauland - Gemischtes Baugebiet und Bauland - Dorfgebiet
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

10b/2020

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 4.865 m²
von Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz und Bauland - Dorfgebiet
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

10c/2020

Umwidmung Grundstück 1128
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 2.711 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bebauungsweise mit 600 m²
 - b) für die halboffene Bebauungsweise mit 400 m² und
 - c) für die geschlossene Bebauungsweise mit 250 m².
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
3. Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
5. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.
6. Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Nicht jedoch bauliche Anlagen wie Carports udgl.

§ 5 Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bebauungsweise ausgeführt werden:
 - a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b) eine gemeinsame Bauführung erfolgt bzw. eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt.
3. In den Bebauungszonen B1, B4 und B5 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan ist bei gleichzeitiger Bauführung auch die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
4. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
5. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf max. 3,0 m betragen.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn das Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet wird. Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese sich zumindest zu 60 % überlappen müssen.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, die mehr als 1,00 m ihrer Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke, über das anschließend projektierte Gelände hinausragen.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
3. Als Halbgchosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

4. Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme der technischen Aufbauten, gelten als $\frac{1}{2}$ Geschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllung von 45 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
5. Für die Bebauungszonen B2, B3, B5 und B6 wird die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m festgelegt. Für die Bebauungszone B4 mit 9,60 m.
6. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt. Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 idgF. erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (2) wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgelegten Baulinien gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF. Innerhalb der festgelegten Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig.
 - b) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (jeweils ohne Wohnräume) und sonstige bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports) werden die Baulinien zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mindestens 1,00 m festgelegt, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird. Die Ausnutzung der gegenständlichen Bestimmung ist nur einmal pro Baugrundstück möglich.
 - c) Mit einem gemeinsamen Bauantrag dürfen Vorhaben gemäß lit b) an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - d) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.

- e) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
 - f) Abweichend bzw. ergänzend zu den Festlegungen lit a) bis e) sind für Sonderfälle in Plan 02 Teilbebauungsplan Baulinien für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (inkl. Carports, jeweils ohne Wohnnutzung) festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
 - g) In der Bebauungszone B1 können Stiegehäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
 - h) Müllinseln, Fahrradunterstände, Einrichtungen für die Gartengestaltung udgl. sind an keine Baulinien gebunden.
4. Baulinien für Lärmschutzwände, Tiefgaragenabfahrten udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. In der Bebauungszone B1 sind je Wohneinheit mindestens 1,7 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Ansonsten sind je Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.
3. In der Bebauungszone B1 sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Für eingeschossige Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Maximal zulässige Dachneigungen:
 - a) Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung bis 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen bis 25 Grad.
 - b) Pultdächer bis 15 Grad.
4. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen Farbtönen herzustellen.
5. In der Bebauungszone B1 ist das dritte Geschoss gestalterisch differenziert auszubilden.
6. Solar- und Photovoltaik Elemente sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren und blendarm auszuführen. Aufständungen sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei die Attikahöhe um max. 50 cm überragt werden darf. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
7. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

1. Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Zaunanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe (inkl. Sockel) von 1,50 m zulässig.

3. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesene Grünfläche Spiel-/Freizeitfläche ist als öffentliche Erholungsfläche (inkl. Kinderspielplatz) zu gestalten.
4. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
5. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

§ 12 Nutzungen

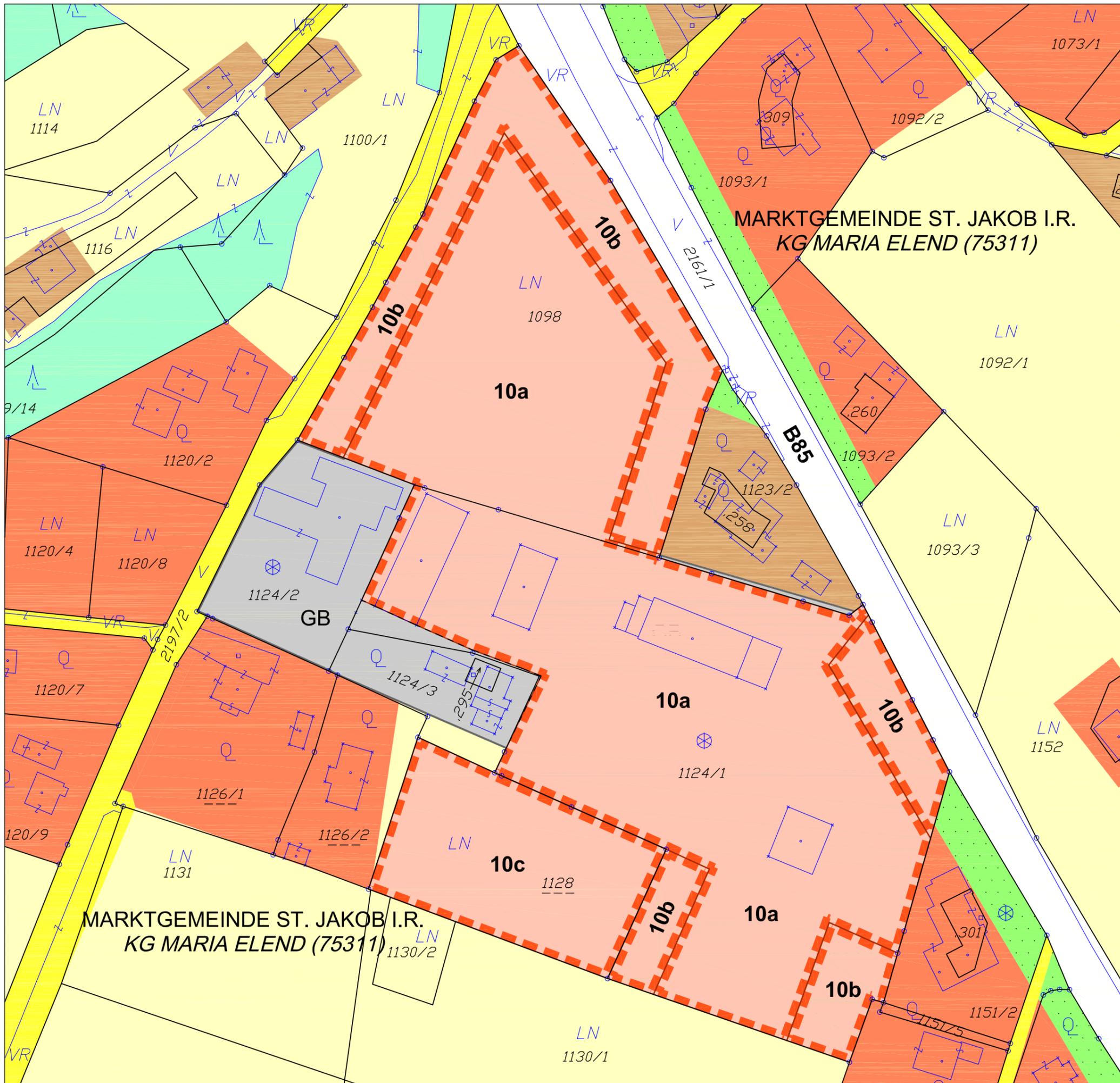
1. In den Bebauungszonen B1 bis B5 sind Wohnnutzungen sowie dazugehörigen Nebengebäude udgl. zulässig.
2. In der Bebauungszone B6 ist die Errichtung von Gebäuden für die Infrastruktur (z.B. Heizung) bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen für den Siedlungsbereich zulässig.

§ 13 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

Guntram Perdacher



LEGENDE

- ALLGEMEIN**
- Kataster (DKM 10/2020)
 - - - Teilung lt. DI Maletz vom 23.01.2020 (GZ: 4384-1/2019)
- FLÄCHENWIDMUNG**
- GB Bauland Gemischtes Baugebiet
 - Bauland Wohngebiet
 - Bauland Dorfgebiet
 - Grünland Immissionsschutz
 - Grünland Land- und Forstwirtschaft
 - Allgemeine Verkehrsfläche
 - Ersichtlichmachung Wald (DKM 10/2020)
 - Ersichtlichmachung Bundesstraße (DKM 10/2020)

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 10a-c/2020

alle Grundstücke KG Maria Elend 75311
Flächenausmaß lt. DKM

- 10a** - Umwidmung von Bauland Gemischtes Baugebiet und Bauland Dorfgebiet in **Bauland Wohngebiet**
Gst 1098 zT. (4.915 m²)
Gst 1124/1 zT. (9.983 m²)
im Gesamtausmaß von 14.898 m²
- 10b** - Umwidmung von Grünland Immissionsschutz und Bauland Dorfgebiet in **Bauland Wohngebiet**
Gst 1098 zT. (3.117 m²)
Gst 1124/1 zT. (1.748 m²)
im Gesamtausmaß von 4.865 m²
- 10c** - Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft in **Bauland Wohngebiet**
Gst 1128 (2.711 m²)

"Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020"

Plan 01
Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Marktgemeinde St. Jakob i. R.

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavaliřek	PROJEKT NR.:	35/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavaliřek	DATUM:	30.12.2021
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2020	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIŘEK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultant Geographie • Einzelunternehmer (FN 387709) • Mag. Christian Kavaliřek
9020 Klagenfurt a.W., Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavaliřek@aon.at

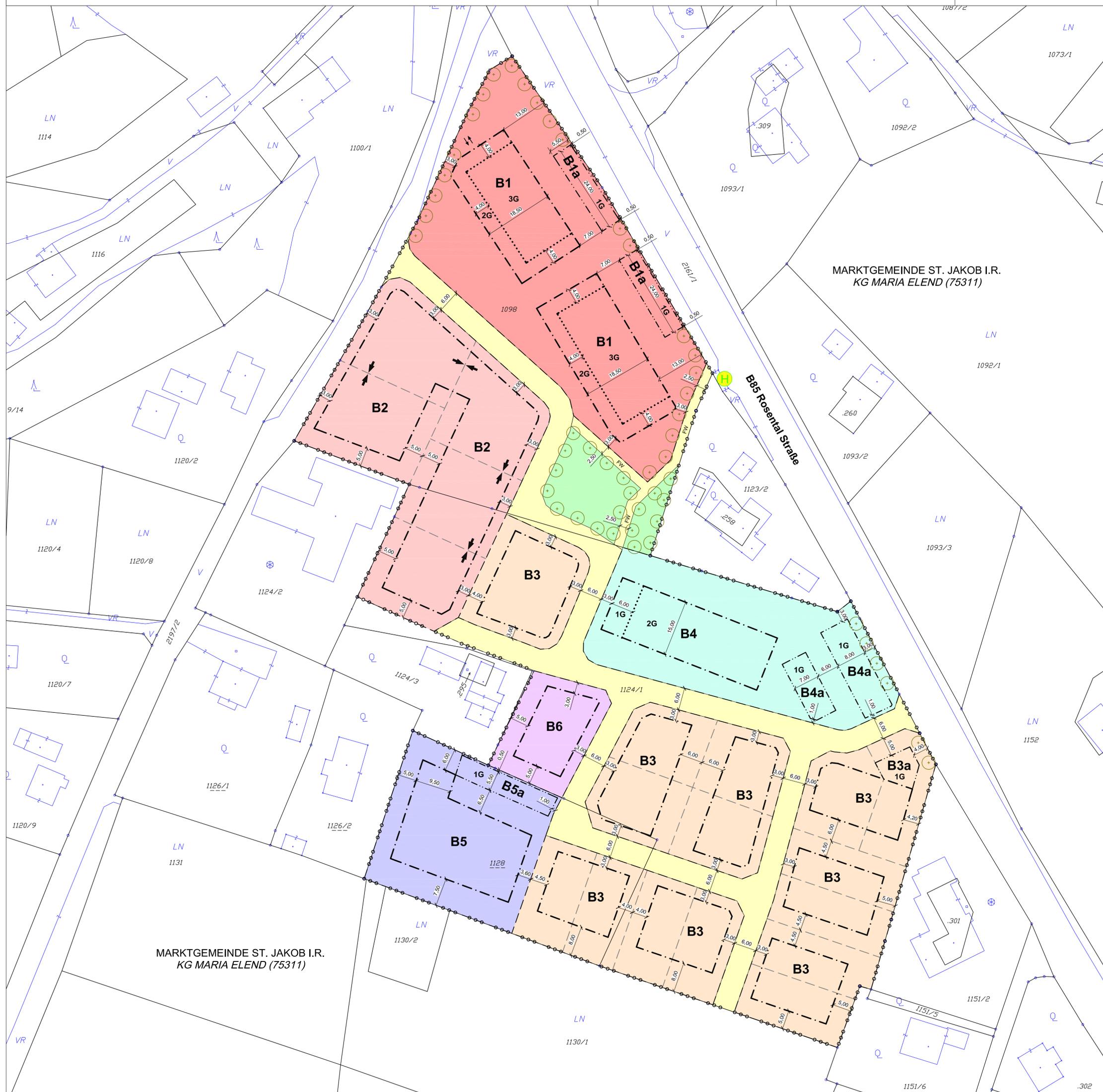
Kundmachung: 26.11.2021 bis 27.12.2021 **GR, 30.12.2021**

Gemeinderatsbeschluss: 30.12.2021

Genehmigungsbescheid
Datum: 06. Juli 2022
Zahl: 03-Ro-103-1/9-2022

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000



MARKTGEMEINDE ST. JAKOB I.R.
KG MARIA ELEND (75311)

MARKTGEMEINDE ST. JAKOB I.R.
KG MARIA ELEND (75311)

LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster (DKM 10/2020)
- Teilung lt. DI Maletz vom 23.01.2020 (GZ: 4384-1/2019)
- Bushaltestelle

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
- Begrenzung Baugrundstück
- mögliche Grundstücksstellung (nicht verbindlich)
- Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude) (V)
- Baulinie - äußere Begrenzung (Nebengebäude/Carports) 1G (V)
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen
- seitliche Grundstücksgrenze (V)
- Verkehrsfläche, FW, Fußweg
- Zufahrt Tiefgarage
- Grünfläche Spiel-/Freizeitfläche
- Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)

Legende Nutzungsschablonen:

Bebauungszone	Abkürzungen:
Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	o ... offene Bebauung
max. Geschossanzahl / max. Gebäudehöhe in m	h ... halboffene Bebauung
Dachform und Dachneigung (V)	g ... geschlossene Bebauung
Art der Nutzung	PD ... Pultdach
	SD ... Satteldach
	WD ... Walmdach
	GFZ ... Geschossflächenzahl
	(V) ... Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablonen - unterschiedliche Bebauungszonen:

B1

o 600 m²	o, h, g (V)
h 400 m²	
g 250 m²	
GFZ 0,8	2,0 bzw. 3,0
SD	siehe (V)

B2

600 m²	o
GFZ 0,6	2,0 / 8,50m
SD, WD	siehe (V)

B3

o 600 m²	o, h
h 400 m²	
o GFZ 0,6	2,0 / 8,50m
h GFZ 0,7	
g GFZ 0,8	
PD, SD	siehe (V)

B4

o 600 m²	o, h, g
h 400 m²	
g 250 m²	
o GFZ 0,6	2,0 / 9,60m
h GFZ 0,7	
g GFZ 0,8	
PD, SD	siehe (V)

B5

h 400 m²	h, g
g 250 m²	
h GFZ 0,7	2,0 / 8,50m
g GFZ 0,8	
PD, SD	siehe (V)

B6

600 m²	o
GFZ 0,6	2,0 / 8,50m
PD, SD	Infrastruktur

"Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Träger:
Marktgemeinde St. Jakob i. R.

PROJEKT NR.: 35/2020
PROJEKTLEITER: Mag. C. Kavalirek
DATUM: 30.12.2021

PLANUNG: Mag. C. Kavalirek
MAßSTAB: 1:500
FÜHRER: 14.02.2021

GEZ. LAYOUT: Mag. A. Kubic
KATASTER: DKM 10/2020
AUSFÜHRUNG: 1|2|3|4|5|6|7|8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umwelplanung
1000 Klagenfurt i. R. Bahnhofstraße 10/1111
Tel. 0462 31910
E-Mail: info@kavalirek.com

Kundmachung: 26.11.2021 bis 27.12.2021
Gemeinderatsbeschluss: 30.12.2021
Genehmigungsbescheid
Datum: 06. Juli 2022
Zahl: 03-Ro-103-1/19-2022

GR, 30.12.2021

0 5 10 15 20 m
M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK, der angrenzenden überwiegenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und der geplanten Wohnnutzungen erfolgt eine Umwidmung in das Bauland Wohngebiet. Damit erfolgt die dem ÖEK 2011 entsprechende Nutzungsentflechtung im Bereich des ehemaligen Areals der Holz-/Transportfirma Melinz.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine entsprechend dem Hauptzweck Wohnen zonale Widmungsfestsetzung Wohngebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „digitalen Umsetzungen“ hintangehalten.

A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich, geplante Verdichtungen und öffentliche Interessen v.a. betreffend Ortsbildschutz, Grünraumgestaltung und fußläufige Verbindungen erfordern, dass Festlegungen z.T. abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i.R. getroffen werden.
- Da es sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche handelt, überwiegend bereits Baulandwidmungen gegeben sind und absehbar eine entsprechend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnungen gegeben ist, ist die Festlegung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung zwecks Sicherstellung einer organischen Entwicklung nicht erforderlich.

- Planerische Zielsetzungen siehe auch ad D)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgrößen entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der maximalen baulichen Ausnutzung entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R. für die Baulandkategorie Wohngebiet. Betreff der Einbeziehung des Dachgeschosses in die GFZ und der Begrenzung der Geschosshöhen erfolgten Präzisierungen im Sinne der Verordnungsintentionen.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Festlegung der offenen Bebauungsweise für Hauptgebäude entspricht der generellen Intention des Baulandmodelles der Marktgemeinde St. Jakob i.R. und sollte nachbarschaftliche Unstimmigkeiten von vornherein hintanhaltend.
- Entsprechend dem Baukonzept von DI Arch. Reichmann sind Verdichtungen (halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise) mit Auflagen (Bedachtnahme Ortsbild und Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten) zum Teil möglich.
- Beim Anbauen von z.B. Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze handelt es sich um keine halboffene Bebauungsweise.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die gegenüber dem textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i.R. überwiegend auf maximal 2,0 Geschosse reduzierte Höhenentwicklung und die Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 8,50 m für zweigeschossige

Bebauungen nimmt in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und der Dachneigung Bedacht auf bestehende Einfamilienhausbebauungsstrukturen und sollte mit einer weitgehend einheitlichen maximalen Höhenentwicklung eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleisten und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimieren.

- Für den geplanten Geschosswohnbau (weitgehend isoliert entlang der B 85) ist die festgelegte dreigeschossige Bebauung mit dem Ortsbildschutz vereinbar.
- Die max. zulässige Bauhöhe in der Bebauungszone B4 ergibt sich aus dem Bestand der bestehenden Halle (Umbau in ca. 7 Wohnungen geplant) zuzüglich der erforderlichen Außendämmung. Der Umbau der bestehenden Halle entspricht den Zielsetzungen einer ressourcenschonenden Bebauung.

Ad § 7 Baulinien

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan überwiegend für Hauptgebäude ist in Verbindung mit der erfolgten Definition Nebengebäude zweckmäßig und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Bebauung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind.
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude nehmen einerseits auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen andererseits flächensparende Bebauungen ermöglichen. Dies vor allem im Zuge von gemeinsamen Bauanträgen.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der geplanten Wohnsiedlung angepasst und entsprechen den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes. Der festgelegte Fußweg sichert den kurzen Weg zur angrenzenden Bushaltestelle an der B 85.
- Mindestens zwei Parkplätze je Wohneinheit entsprechen dem abschätzbaren Bedarf und den Lagebeziehungen.

Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe und § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeanschüttungen.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die zulässigen Dachformen entsprechen den angrenzenden Wohnbebauungen und sind damit als ortsüblich anzusehen. Für Nebengebäude sind entsprechend den diesbezüglich ortsüblichen Dachformen keine Einschränkungen erforderlich.
- Die Begrenzung der Dachneigungen bei einer 2-geschossigen Bebauung sollte vor allem in der Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten.
- Die Bestimmungen betreffend die Deckungsmaterialien und die Fassadengestaltung nehmen auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine entsprechende Durchgrünung, welche ortstypisch ist, erreicht werden.
- Die Begrenzung der maximalen zulässigen Zaunhöhe auf 1,50 m entspricht ortsüblichen Zaunlandschaften im Siedlungsgebiet St. Jakob i.R. und erfolgt zum Schutz des Ortsbildes.
- Die öffentliche Erholungs-/Spielfläche entspricht der Mindestbedarfsdeckung für den gegenständlichen Verordnungsbereich.

B) Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995

- Gemäß § 31a Abs 1a lit b K-GpIG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Mit ca. 2,50 ha wird der Schwellenwert der 10.000 m² überschritten.
- Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.
- Der Verordnungsbereich im Ortsbereich Tallach liegt gemäß dem ÖEK 2011 grundsätzlich in einem Vorrangstandort Wohnen der Marktgemeinde St. Jakob i.R. und damit in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017.
- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2011 der Marktgemeinde St. Jakob i.R. sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine Nutzungsentflechtung zugunsten der Wohnfunktion vor.
- Als Grundlage für die gegenständliche Verordnung wurde im Vorfeld von Arch. DI Anton Reichmann ein Erschließungs- und Baukonzept mit diversen Varianten erstellt.
- Insbesondere aufgrund der mit der Verordnung erfolgenden Nutzungsentflechtung und damit Beseitigung eines Nutzungskonfliktes ist ein besonderes öffentliches Interesse am gegenständlichen Planungsvorhaben gegeben.

Graphik: Auszug ÖEK 2011 Marktgemeinde St. Jakob i.R.

- 1 Verlagerung Holzbetrieb Melinz aus dem Siedlungsverband in den Gewerbepark St. Jakob. Umwidmung in Bauland Wohn- bzw. Dorfgebiet (nachhaltige Lösung des Nutzungskonfliktes)

C) Bestand - Umgebung

Der gegenständliche Verordnungsbereich (22.474 m² lt. DKM, geplant sind u.a. 5 Bauparzellen für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, 8 Doppelwohnhäuser, eine Mehrfamilienwohnanlage (ca. 7 Wohnungen) als Umbauprojekt einer bestehenden Halle, zwei dreigeschossige Wohnbauten mit in Summe ca. 28 Wohnungen, ein Infrastrukturgebäude und ein öffentlicher Spielplatz) liegt in zentraler Lage der Ortschaft Tallach (ca. 850 m vom Zentrumsbeginn des Gemeindehauptortes St. Jakob i.R. entfernt). Es handelt sich um eine weitgehend ebene und sonnige Lage

innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen. Die Verkehrserschließung erfolgt mit einer Wegneuerrichtung ringförmig von der B85 zur Gemeindestraße im Westen.

Beim Verordnungsbereich handelt es sich überwiegend um das ehemalige Betriebsareal (Widmung überwiegend Bauland Gemischtes Baugebiet) der Firma Melinz. Mit Ausnahme eines Gebäudes (Bebauungszone B4) werden die bestehenden Gebäude abgebrochen.

Im Norden grenzt die B85 und inselförmig ein Wohngebäude mit div. Nebengebäuden an. Im Osten und Westen grenzen der Siedlungsbereich Tallach an (Widmung überwiegend Bauland Wohngebiet, punkt. Bauland Gemischtes Baugebiet, welches ebenfalls in das Bauland Wohngebiet übergeführt werden wird). Die angrenzenden Bebauungen sind bis zu zweigeschossig. Die Dachform der Hauptgebäude wird von Satteldächern geprägt.

Mit der Bushaltestelle an der B85 ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Nähe gegeben.

D) Planerische Zielsetzungen

Für die gegenständliche Nutzungsentflechtung wurde von Architekt DI Anton Reichmann ein, mit der Abt. 3 UA FRO abgestimmtes Bebauungskonzept, erstellt. Dieses Bebauungskonzept bildet eine wesentliche Grundlage für die normativen Vorgaben der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Die wesentlichen Zielsetzungen für das Planungsvorhaben sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und damit auch die Ermöglichung von Geschosswohnbauten in einem ausgewählten Bereich und von verdichteten zweigeschossigen Wohnbauformen.
- Besondere Berücksichtigung von öffentlichen Interessen wie Ortsbildschutz und funktionierende Verkehrserschließungen.
- Ressourcenschonende Umnutzung einer bestehenden Halle in eine Wohnanlage

- Sicherstellung einer fußläufigen Anbindung zur angrenzenden Bushaltestelle an der B85.
- Sicherstellung einer öffentlichen Grünfläche.
- Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Für das gegenständliche Planungsvorhaben der Marktgemeinde St. Jakob i.R. sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

Zur Erläuterung der Verordnung zusammenfassende bzw. ergänzende Begründung:

- Es handelt sich um eine dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 entsprechende Nutzungsentflechtung und damit um die Lösung eines bestehenden Nutzungskonfliktes.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. kostengünstig und mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen herstellbar.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild müssen aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen und den vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen als nicht erheblich beurteilt werden.
- Natura 2000-Gebiete und sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind von den geplanten Bebauungen nicht betroffen.
- Nutzungseinschränkungen aus zugänglichen Informationsquellen und aufgrund der Lagebeziehungen sind mit der Ausnahme der Nähe zur B85 keine gegeben. Mit dem Mindestabstand von 10,00 m zur B 85 und der Gebäudeausrichtung erfolgen entsprechende Bedachtnahmen. Ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 sind im Zuge des Bauverfahrens zu berücksichtigen.
- Auf die generelle Problematik der Radonbelastung wird hingewiesen. Dies betrifft aber – mit punktuellen Verschärfungen - das gesamte Landesgebiet von Kärnten.

Anhang Plan 03: Funktionales Konzept

siehe nächste Seite



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster (DKM 10/2020)
- - - Teilung lt. DI Matetz vom 23.01.2020 (GZ: 4384-1/2019)

BESTAND

- ⊕ Bushaltestelle
- Rad-/Gehweg

PLANUNG

- ⊕ Bearbeitungsgebiet
- Parzellierungsvorschlag
- 3 geschossige Bebauung
- 2 geschossige Bebauung
- 1 geschossige Bebauung
- öffentliche Spielwiese - Erholungsfläche
- Verkehrsfläche
- ↕ Zufahrt Tiefgarage
- Gehweg
- Baumbepflanzung

"Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020"

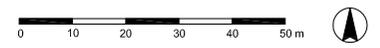
Anhang Plan 03
Funktionales Konzept (Basis Entwurf Arch. DI Anton Reichmann)

Auftraggeber:
 Marktgemeinde St. Jakob i. R.

PROJ.MANAG:	Mag. C. Kavalierek	PROJEKT NR.:	35/2020
PLANUNG:	DI A. Reichmann	DATUM:	30.12.2021
	Mag. C. Kavalierek	MÄßSTAB:	
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	FLÄCHE:	DIN A4
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2020, Orthofoto 2019	AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8


KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumordnung und Umweltp lanung

9020 Rabenfurt a.W.
 Bahnhofsstraße 30/31/1
 Tel.: 0463/31992
 E-Mail: zlkavalierek@aon.at



	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</p> <p>Informationen unter https://www.st-jakob-rosenal.gv.at/Gemeindeamt/Unsere_Amtssignatur</p>
<p>Hinweis:</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht von Marius Egger, 23.08.2022 13:30:34