



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



GEMEINDE GALLIZIEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„BAULANDMODELL GALLIZIEN - OBIRBLICK“

Kundmachungsexemplar

Gallizien, 09.09.2021

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Baulandmodell Gallizien - Obirblick“

Verordnung des Gemeinderates vom __.__.2021

Zahl: _____

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	7
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	13
II. ERLÄUTERUNGEN	14
Zum 1. Abschnitt – Allgemeines	15
Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung	16
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	20
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	22
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	22

I. Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien

vom __.__.2021

Zahl: _____

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Baulandmodell Gallizien - Obirblick“ erlassen wird**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 575/1, 576, 1482/1, 1482/2, 577 sowie für Teilflächen der Grundstücke 685(T), 1478(T) und 1481(T) der Katastralgemeinde Gallizien 76208 mit einer Gesamtfläche von 27.506m² lt. Kataster.

- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) und im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallizien wird insofern geändert, als unter den Punkten

10a/2021

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 575/1 und 776 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 4.288m² von derzeit Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Bauland - Dorfgebiet,

10b/2021

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 576, 1482/2, 577 und 1482/1 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 18.425m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet,

10c/2021

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 575/1 und 576 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 661m² von derzeit Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche,

10d/2021

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 576, 1482/2, 577, 1478, 1482/1 und 1481 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 4.023m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche - Allgemeine Verkehrsfläche,

10e/2021

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 1482/1 und 685 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 311m² von derzeit Bauland - Dorfgebiet in Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche

10f/2021

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzellen 576, 1482/1, 1482/2 und 577 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 414m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Park,

10g/2021

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 575/1 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 287m² von derzeit Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Verkehrsflächen - Parkplatz.

festgelegt wird.

Eine Teilfläche des Grundstückes 1482/1 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Ausmaß von 26m² ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallizien bereits als Bauland - Dorfgebiet gewidmet.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 700m² zu betragen.
- (3) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit minimal 0,10 und maximal 0,40 festgelegt.
- (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.
- (4) Garagen, Carports, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) mehr als 1,0m über dem verglichen natürlichen Gelände liegt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt.
- (6) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (7) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone, das Ausmaß von Terrassen und von Sonnenschutzdächern.

- (8) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

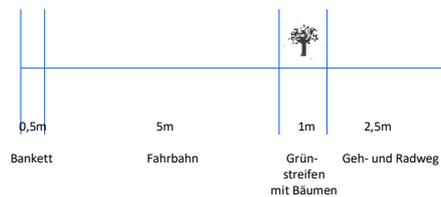
- (1) Im Planungsraum ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Das Anbauen von Nebengebäuden, Garagen oder überdachten Stellplätzen an die Grundstücksgrenze (lt. Definition §8 Abs. 6) begründet noch keine halboffene Bebauung. Für die Errichtung von Gebäuden lt. Definition §8 Abs. 6 in halboffener Bebauungsweise ist die Zustimmung des benachbarten und betroffenen Grundeigentümers erforderlich. Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze, welche an der gemeinsamen Grundgrenze errichtet werden, sind in ihrer Form annähernd gleich auszubilden (Höhe, Dachform, Dachfarbe, Attika usw.).

§ 6 - Geschossanzahl / Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Baulichkeiten wird durch Geschoßanzahl und durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Die Anzahl der Geschoße wird mit max. zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (3) Bei Ausbildung von zwei Vollgeschoßen ist eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß nicht zulässig.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens ist auf das Asphaltniveau der angrenzenden Erschließungsstraße auszurichten und kann bis zu 50cm über dem bestehenden bzw. zu projektierenden Asphaltniveau liegen. Als Bezugspunkt ist der Einbindungsbereich von der Erschließungsstraße heranzuziehen.
- (5) Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,50m festgelegt. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren Punkt eines Gebäudes ergibt.
- (6) Eingeschoßige Hauptgebäude mit Pultdächern und/oder Flachdächern sind nicht zulässig.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen.
- (3) Die Mindestbreite der West-Ost-Erschließungsstraße in der Bebauungszone 2 hat mindestens 9,0m zu betragen. Die folgende Darstellung hat einen schematischen Charakter - innerhalb des Grünstreifens sind einzelne Bäume zu pflanzen.



- (4) Die Breite von Wegverbindungen ausschließlich für den Geh- und Radverkehr sind mit mindestens 3,0m auszubilden.
- (5) Geringfügige Änderungen des Verlaufes (siehe Plan 02) und des Ausmaßes der Verkehrsflächen sind, sofern die Mindestbreite nicht unterschritten wird und der grundsätzliche Charakter der Erschließung erhalten bleibt, im Rahmen der Teilung möglich.
- (6) Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze für Einfamilienhäuser wird mit mind. 2 festgelegt.

§ 8 - Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 4,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.
- (3) Die Baulinien für Garagen, die eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,5m zur Straßengrenze festgelegt.

Carports (überdachte Abstellplätze) dürfen an die Straßengrundgrenze bis auf 2m herangebaut werden.

Bei errichtenden Einfahrten ist das Einfahrtstor zurück zu versetzen oder so auszubilden, dass davor eine PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann. Zulässig ist auch die Ausbildung einer trompetenförmigen Parkbucht parallel zur Straße in einem Mindestausmaß von L 6,5m x B 2,5m.

- (4) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen so anzuordnen, dass sie voneinander und zu den Nachbargrundstücken einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§5 - 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (5) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§4 - 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (6) Abweichend zu Abs. 4 und 5 wird für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen (z.B. Gartenhäuser, udgl.) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten und flachen Dächern bis zu einer Baukörperlänge von 10,0m und einer maximalen Verschneidungshöhe von 2,8m bzw. Attikahöhe von 3,2m gemessen vom angrenzenden Bestandsgelände des Nachbargrundstückes, je Parzellenseite (je seitliche Nachbargrundgrenze), welche keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50m festgelegt, wobei eine eventuelle notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

Solche Objekte dürfen giebelseitig mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind (halboffene Bebauung).
- (7) Außerhalb der Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Einfriedungen) und Parkplatzgestaltung sowie bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Einhausungen für Mülltonnen, Wärmepumpenanlage udgl.) zulässig.
- (8) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) dürfen ebenso außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 9 - Dachform, Dachneigung und Dachfarbe

- (1) Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer sowie eingeschränkt Pult- und Flachdächer bei einer zweigeschossigen Bebauung festgelegt.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern maximal 45° betragen. Die Hauptfirstrichtung beim Hauptgebäude wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt. Bei Pultdächern darf die Neigung maximal 12° betragen.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 50% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (4) Für Nebengebäude und dgl. sowie für untergeordnete Bauteile oder Anbauten an das Hauptgebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (5) Bei halboffener Bauweise ist die Dachform der Nebengebäude an das angebaute Nebengebäude der Nachbarparzelle anzupassen.
- (6) Sämtliche Dächer sollen „überstehend“ ausgebildet werden.
- (7) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.
- (8) Bei den Deckungsmaterialien sind rote, rotbraune oder graue Farbtöne zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständereien bei Flachdachvarianten sind min. 2,00m zurückzusetzen.
- (9) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfarbe haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 10 – Grünanlagen

- (1) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen.
- (2) Bei der West-Ost-Erschließungsstraße in der Bebauungszone 2 sind solitäre Hochstammbäume lt. zeichnerischer Darstellung zu pflanzen.
- (3) Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,0 m und Hecken nicht höher als 2,0 m über dem angrenzenden Bestandsgelände ausgeführt werden.

- (4) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u. ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0 m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein Pkw behinderungsfrei abgestellt werden kann (Parkbucht mindestens 2,3m breit und 6,0m lang).
- (5) Die gemeinschaftliche Grünfläche (Park) ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und für die kurzweilige Erholung auszustatten.

§ 11 - Zeitliche Abfolge

Zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in drei Bebauungszonen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen 1 - 3 erfolgt analog zur Nummerierung der Bebauungszonen. Die Freigabe der nachfolgenden Bebauungszone erfolgt erst nach mindestens 65-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung (Rohbau mit Dachgleiche) oder 85-prozentigem Verkauf mit Bebauungsverpflichtung der vorhergehenden Bebauungszone.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Gallizien vom 17.12.2015, Zahl: 900/15 außer Kraft.

Der Bürgermeister

LAbg. Hannes Mak

Gallizien, am __. __.2021

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien

vom __.__.2021,

Zahl: _____,

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Baulandmodell Gallizien - Obirblick“ erlassen wird.**

Gesetzliche Grundlage:

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBL. 71/2018.

Gemäß §31a Abs 1a lit. b) K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung 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.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind demnach die Schaffung einer zweckmäßigen, effizienten Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die Umgebungsstruktur Bezug nimmt.

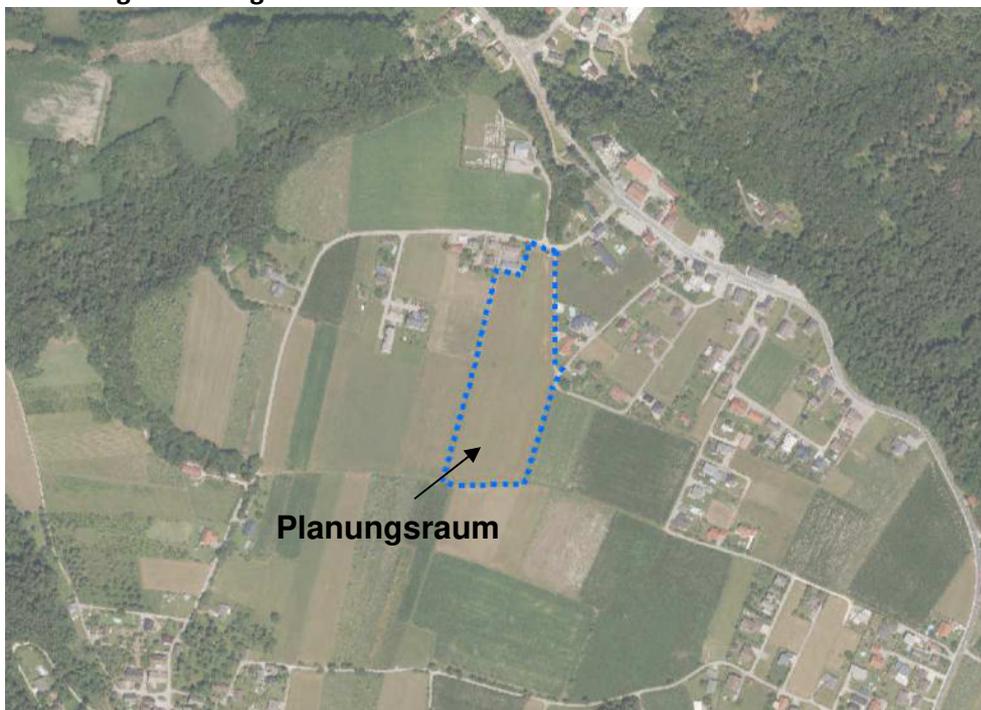
Zum 1. Abschnitt – Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Gallizien.

In der Natur handelt es sich um eine ebene Fläche, die im Osten und Westen an gewidmete bzw. bereits bebaute Strukturen anbindet.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die nordseitig vorbeiführende Gemeindestraße. Die interne Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße mit einer Mindestparzellenbreiten von 6,0 m.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Gallizien
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Öffentliches Interesse

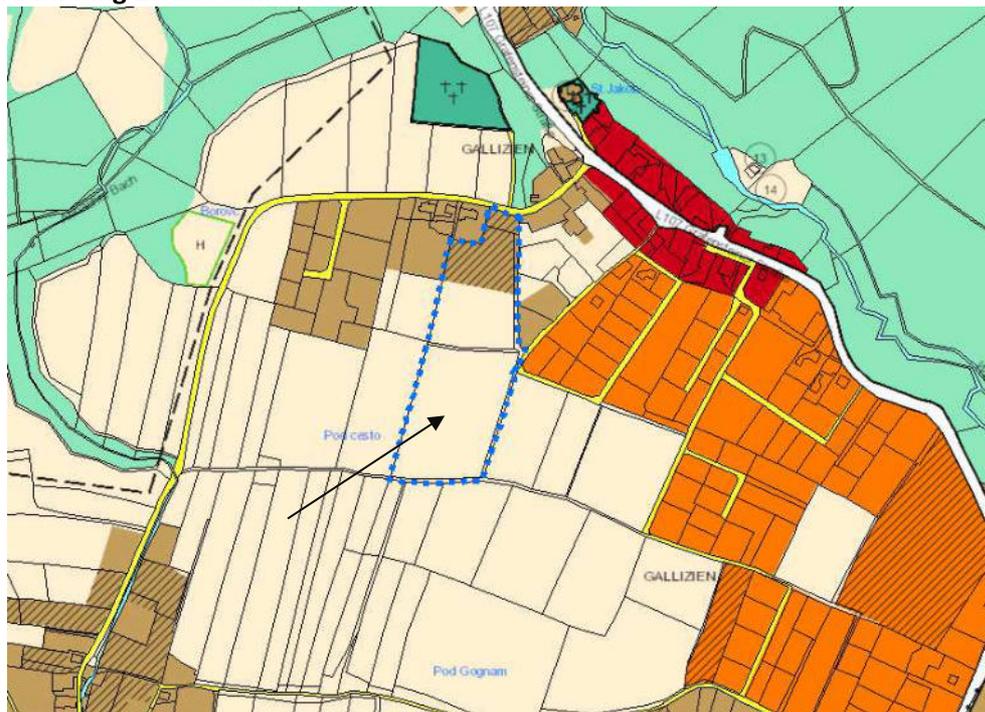
Seitens der Gemeinde wird ein Baulandmodell zur Bereitstellung von zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen aufgesetzt. Das Projektgebiet liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Gallizien, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert sind.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Flächenwidmung:

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gallizien West“ entstehen 25 neue Bauparzellen innerhalb der Siedlungsstruktur von Gallizien.

Abbildung 2: Ausschnitt FWP



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt eine Aufhebung eines Aufschließungsgebietes im Bauland - Dorfgebiet sowie die Umwidmung von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Dorfgebiet bzw. in Allgemeine Verkehrsfläche und geringfügig in Grünland - Park. Mit der Widmungsfestlegung Grünland - Park wird die Errichtung einer gemeinschaftlichen Grünfläche zur Aufwertung des Siedlungsbereiches und als Treffpunkt angeregt.

Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):

Grundsätzlich handelt es sich um eine „innerörtliche Potentialfläche“ die entsprechend der räumlichen Lage und der umgebenden Bebauungsstruktur für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Gallizien ist die Fläche mit dem Symbol BK/BP (Bebauungskonzept/Bebauungsplan) versehen. Demnach ist bei einer geplanten Umwidmung des gegenständlichen Areal ein Bebauungskonzept/eine Bebauungsplanung vorzulegen. Die Entwicklungsrichtung ist durch einen Pfeil vorgegeben. Ein Überspringen der relativen Siedlungsgrenze ist bei einem Bebauungsgrad von 70% der Fläche möglich. Dies wird auch durch die Sonderinformation Nr. 14 definiert. Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschließung sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung mittels Bebauungsplanung kann eine sukzessive Auffüllung dieser Potentialfläche erfolgen.

Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK 2015



Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Bebauungsstruktur:

Die östlich und westlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupterschließung** erfolgt ausgehend von der die L107 Grafensteiner Straße über eine Gemeindestraße. Davon ausgehend entsteht im Geltungsbereich eine neue Erschließungsstraße. Die Breite der Fahrwegparzelle beträgt 6,0m und entspricht den grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Gallizien. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Gallizien.

Technische Infrastruktur:

Für die Ortschaft Gallizien sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Nahbereich des Geltungsbereiches.

Mit der geplanten Ortserweiterung kann sowohl die Funktion von Gallizien als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Gemeinde Gallizien als wichtiger Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Umweltprüfung:

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für das vorliegende Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 – AKL erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Naturschutz:

Im Planungsgebiet selbst liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Ferner werden auch keine naturräumlich hochwertigen Gebiete durch die geplante Umnutzung des Projektgebietes berührt oder beeinträchtigt. Folglich sind im Planungsraum keine Schutzgebiete, Gefahrenbereiche und Nutzungskonflikte mit anderen Raumnutzungen vorhanden.

Lärmberechnung und Lärmkontingentierung:

Infolge der räumlichen Lage und der Entfernung zur Landesstraße L107 ist eine gewisse Beeinträchtigung durch den von der Landesstraße ausgehenden Lärm gegeben. Von der geplanten Neubebauung im Planungsgebiet werden keine unzumutbaren oder unüblichen Lärmemissionen ausgehen.

Widmungskonformität:

Die Ortsüblichkeit berücksichtigend wird das Neubaugebiet als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

Luftgüte:

Hinsichtlich einer Verschlechterung der Luftgüte sind keine Probleme zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Neubebauung ist unter Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Ferner sollte damit eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird durch die Festsetzungen der um 0,2 verringerten Geschoßflächenzahl zum allgemeinen Bebauungsplan unterstrichen.

Der sich daraus ergebende höhere Anteil an Freiflächen trägt zur aufgelockerten internen Gliederung und durchgrünten Gestaltung dieses Baugebietes bei.

Zu § 5: Bebauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Die halboffene Bebauung, bei der einseitig an die Nachbargrenze aneinandergelagert und sonst freistehend die Errichtung erfolgt (z.B. Doppelgarage) ist ausschließlich für Nebengebäude, Garagen u.dgl. zulässig. Dadurch bleibt eine vermeintlich großzügigere Freifläche nutzbar, da diese Bebauungsweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringt.

Hierdurch wird die ortsbildverträgliche, aufgelockerte Bebauungsstruktur gefördert und die Entstehung ortsbildfremder Baustrukturen in Form von Hausgruppen bzw. massiven Baukörpern unterbunden.

Zu § 6: Geschoßanzahl / Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und Gebäudehöhe geregelt.

Mit der Limitierung der Geschossanzahl sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes für das Niveau des Erdgeschossfußbodens und der Gebäudehöhe sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Dass Geschoßhöhen ab 3,5m für zwei Geschoße gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung zusätzlich einschränken.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße (6,0m) ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich. Eine Ausnahme stellt die Erschließungsstraße mit West-Ost Ausrichtung in der Bauzone 2 dar. Diese soll langfristig zu einer Haupteerschließungsstraße im Siedlungsbereich von Gallizien mit Anbindung an das Dorfzentrum ausgebaut werden. Demnach ist eine Mindestbreite vom 9,0m vorgesehen um neben der Fahrbahn auch eine Baumallee sowie einen Geh- und Radweg ausbilden zu können. Neben dem funktionalen Erfordernis zur geordneten Abwicklung des Verkehrs im Siedlungsgebiet wird sie auch zur Gestaltung und Strukturierung des Siedlungsgebietes wesentlich beitragen.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 8: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt.

Zu § 9: Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Dachform, Dachneigung und Dachfarbe sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Hauptziel der Festlegungen im § 9 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Zu § 10: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu §11: Zeitliche Abfolge

Zur Sicherstellung einer geordneten, organischen Siedlungsentwicklung der Gesamtfläche, werden Bebauungszonen zur zeitlichen Abfolge der Bebauung festgelegt.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

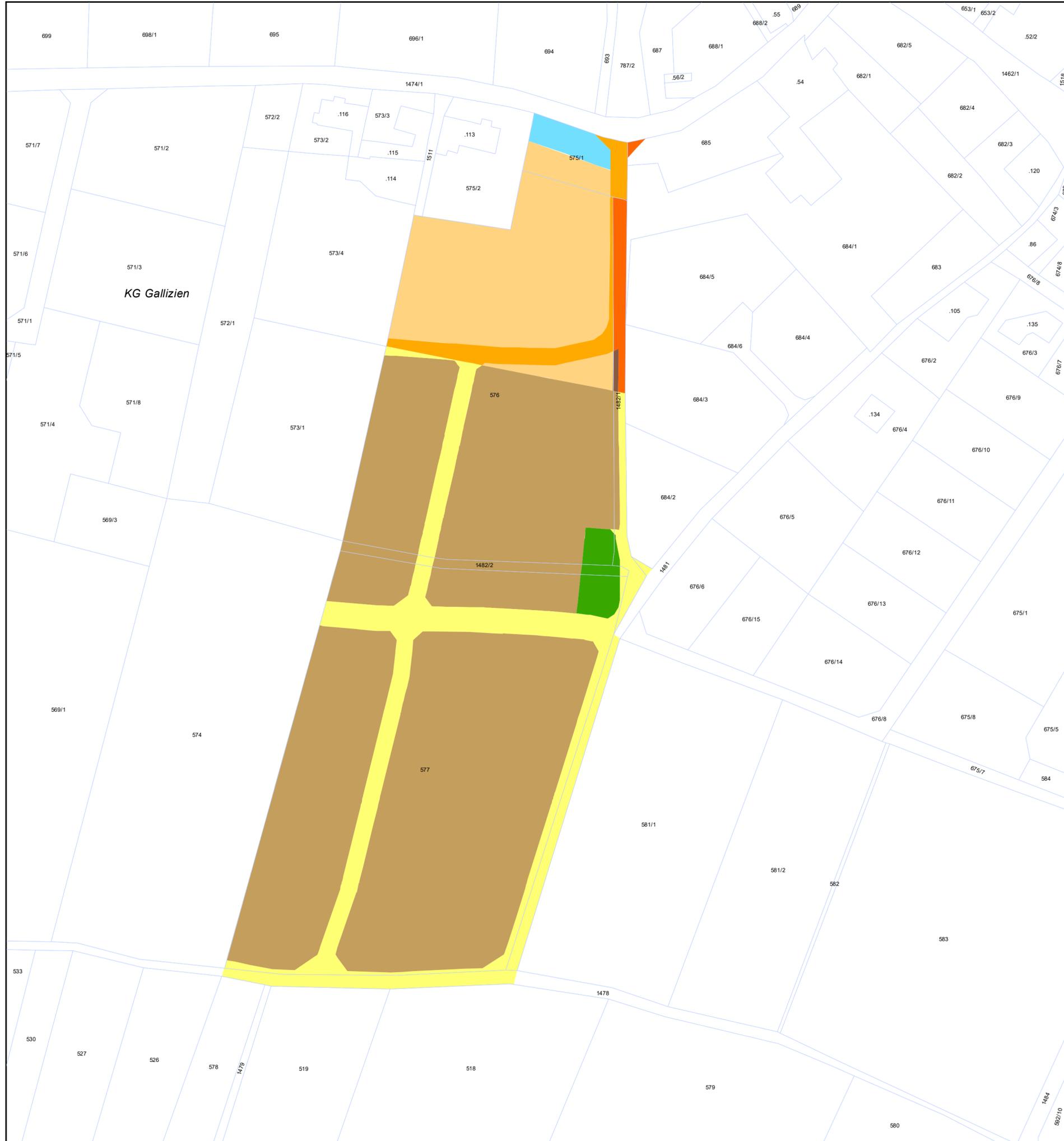
Zu § 12: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1 000)

- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1 000)



UMWIDMUNGEN:

- 10a/2021: von Bauland - Dorfgebiet - AUGB in Bauland - Dorfgebiet
- 10b/2021: von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet
- 10c/2021: von Bauland - Dorfgebiet - AUGB in Allgemeine Verkehrsfläche
- 10d/2021: von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Allgemeine Verkehrsfläche
- 10e/2021: von Bauland - Dorfgebiet in Allgemeine Verkehrsfläche
- 10f/2021: von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Park
- 10g/2021: von Bauland - Dorfgebiet - AUGB in Verkehrsflächen - Parkplatz
- Bauland - Dorfgebiet im Bestand

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gallizien hat in seiner öffentlichen Sitzung am __. __. 2021 durch die Verordnung Zahl: _____ gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Gallizien - Obirblick" erlassen.

Der Bürgermeister

 LAbg. Hannes Mak

Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"Baulandmodell Gallizien - Obirblick"

Planbezeichnung:
 Plan 01 - Umwidmungsplan



MAßSTAB
 M 1:1 000

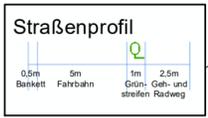
PROJEKT: JR003
 DATEI: TBPL-Obirblick.mxd
 DATUM: 09.09.2021



700m²	offen → V
0,4	max. 2
WD, SD / → V	

700m²	offen → V
0,4	max. 2
WD, SD, PD, FD / → V	

700m²	offen → V
0,4	max. 2
WD, SD, PD, FD / → V	



LEGENDE:

- Grundstücksgrenze lt. Kataster
- Grenze des Planungsraumes
- Begrenzung der Baugrundstücke (verbindlich)
- Begrenzung der Baugrundstücke (nicht verbindlich)
- Baulinie
- Begrenzung der zeitlichen Abfolge der Bebauung und unterschiedliche Bebauungsbedingungen
- Bepflanzungsgebot
- Gemeinschaftliche Grünfläche "Park"
- Parkplatz
- Begrenzung Fußweg
- Begrenzung der Verkehrsfläche mit Angabe der Breite in Metern
- Dachform: SD = Satteldach
FSD = flaches Satteldach
WD = Walmdach
FWD = flaches Walmdach
PD = Pultdach
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:

Mindestgröße Baugrundstück	Bebauungsweise
GFZ	Anzahl der Geschoße
Dachform/Dachneigung	

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gallizien hat in seiner öffentlichen Sitzung am __. __. 2021 durch die Verordnung Zahl: _____ gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpIG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Gallizien - Obirblick" erlassen.

Der Bürgermeister

LAbg. Hannes Mak

Projekt:
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 "Baulandmodell Gallizien - Obirblick"

Planbezeichnung:
 Plan 02 - Teilbebauungsplan

MAßSTAB
 M 1:1 000
 PROJEKT: JR003
 DATEI: TBPL-Obirblick.mxd
 DATUM: 09.09.2021

