

# MARKTGEMEINDE SACHSENBURG



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

## TEILBEBAUUNGSPLAN BAULANDMODELL KASTELLIZWIESE



Quelle: Marktgemeinde Sachsenburg

TEILBEBAUUNGSPLAN IM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 LGBL NR. 23/1995, IDF: LGBL. NR. 24/2016, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27 BZW. III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLEN: 299/1, 299/4 TLW. UND 302/1, ALLE KG SACHSENBURG

- VERORDNUNG
- PLAN 01 - LAGEPLAN ZU DEN WIDMUNGSÄNDERUNGEN
- PLAN 02 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES
- ERLÄUTERUNGEN

VERFASSEN:  
RAUMPLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18  
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 17.03.2017  
GZ:15004-VO-02

VERORDNUNGSEXEMPLAR  
LT. GR-BESCHLUSS VOM 03.03.2017



# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Sachsenburg

vom 03.03.2017, Zl. 03.03.2017,

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke 299/1 und 302/1 sowie für Teile des Grundstückes 299/4, alle KG Sachsenburg, im Gesamtausmaß von 18.328 m<sup>2</sup> erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 LGBl Nr. 23/1995, idf: LGBl. Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 bzw. III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

## I. Abschnitt – Allgemeines

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den als Planungsgebiet dargestellten Bereich der Grundstücke 299/1, 299/4 tlw. und 302/1, alle KG Sachsenburg.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Lageplan zu den Widmungsänderungen (Plan 01) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Baulandmodell Kastellizwiese“ (Plan 02) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Die im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg (Verordnung des Gemeinderates vom 18.12.2008, Zahl: 031-2/108/2008) festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern im vorliegenden Teilbebauungsplan keine anderen Regelungen verordnet werden.

## **II. Abschnitt – Flächenwidmung**

### **§ 2**

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

01/2017

- a) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 299/1 tlw. (1.349 m<sup>2</sup>), GP 299/4 tlw. (343 m<sup>2</sup>) und GP 302/1 tlw. (7.145 m<sup>2</sup>), KG Sachsenburg, insgesamt 8.837 m<sup>2</sup>
- b) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand, GP 299/1 tlw. (2.353 m<sup>2</sup>), GP 299/4 tlw. (289 m<sup>2</sup>), GP 302/1 tlw. (3.657 m<sup>2</sup>), KG Sachsenburg, insgesamt 6.299 m<sup>2</sup>
- c) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Lagerhalle, GP 299/4 tlw., KG Sachsenburg, insgesamt 1.281 m<sup>2</sup>
- d) Umwidmung von Grünland Hockeyplatz in Grünland Lagerhalle, GP 299/4 tlw., KG Sachsenburg, insgesamt 279 m<sup>2</sup>
- e) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Friedhof, GP 299/4, KG Sachsenburg, insgesamt 839 m<sup>2</sup>
- f) Umwidmung von Grünland Hockeyplatz in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 299/4 tlw., KG Sachsenburg, insgesamt 134 m<sup>2</sup>
- g) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 299/1 tlw. (226 m<sup>2</sup>), GP 299/4 tlw. (98 m<sup>2</sup>) und GP 302/1 tlw. (2 m<sup>2</sup>), KG Sachsenburg, insgesamt 326 m<sup>2</sup>

### **III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3 Bauabschnitte**

- (1) Für das Projektgebiet werden 2 Bauabschnitte festgelegt.
- (2) Die bauliche Verwertung hat im Bauabschnitt I zu beginnen.
- (3) Mit der baulichen Verwertung des Bauabschnittes II kann begonnen werden, wenn ca. 70 % der Bauparzellen (3 der 5 Einzelparzellen) im Bauabschnitt I bebaut sind.
- (4) Die Bauabschnitte sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

#### **§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Verordnungsbereich 2 wird mit 700 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **§ 5 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist der Wert des Quotienten aus der Grundstücksfläche dividiert durch die Bruttogesamtgeschossfläche der entstehenden Baulichkeiten; oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude sind in die Berechnung einzubeziehen.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand (einschließlich Konstruktion).
- (3) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Projektgebiet wird mit 0,3 festgelegt.
- (4) Kellergeschosse dürfen maximal 1,00 m - gemessen von OK Erdgeschossfußboden - aus dem Urgelände hervorragen.
- (5) Teile eines Dachgeschosses sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen, wenn deren Raumhöhe zwischen Fußbodenoberkante und fertiger Dachkonstruktion 1,40 m oder mehr beträgt.

## **§ 6 Bebauungsweise**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (3) Bei zulässiger halboffener Bebauungsweise dürfen nur eingeschossige Nebengebäude, wie z.B. Garage, Carport oder Lagerräume, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammen gebaut werden. Die Bauteile an der gemeinsamen Grundgrenze müssen dieselbe Dachform und Dachneigung erhalten.
- (4) Die jeweils zulässigen Bebauungsweisen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## **§ 7 Geschossanzahl, Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Geschoss erlaubt.
- (3) Im Verordnungsbereich 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Erdgeschoss und ausbaufähigem Dachgeschoss, oder die Errichtung von Gebäuden mit Erdgeschoss und Obergeschoss erlaubt.
- (4) Kellergeschosse dürfen maximal 1,00 m - gemessen von OK Erdgeschossfußboden - aus dem Urgelände hervorragen.

## **§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Das gesamte Projektgebiet wird nordseitig von einer bestehenden Dorfstraße erschlossen.
- (2) Neu anzulegende Verkehrswege sind mit einer Parzellenbreite von mindestens 6,00 m auszuscheiden.

## **§ 9 Baulinien**

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

- (3) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlage (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Ebenso technisch bedingte Anlagen, wie ein Trafo, Wärmepumpenanlage und dgl..
- (4) An die Baulinien kann mit dem aufgehenden Mauerwerk eines Gebäudes herangebaut werden.
- (5) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes enthalten.

## **§ 10**

### **Dachform, äußere Gestaltung**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird als zulässige Dachform das Pultdach und das Satteldach festgelegt.
- (2) Als zulässige Dachformen für Hauptbauwerke im Verordnungsbereich 2 wird das Satteldach und das Walmdach festgelegt.
- (3) Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Carports oder Eingangsüberdachungen, ist im gesamten Projektgebiet als Dachform auch das Flachdach zugelassen.
- (4) Zur Deckung der Satteldächer und Walmdächer ist ausnahmslos kleinteiliges Deckungsmaterial in rotbraunen, braunen oder warmgrauen Tönen zugelassen.
- (5) Zur Deckung der Pult-, Sattel- oder Walmdächer kann, falls aufgrund der geringen Neigung erforderlich, auch mit Blechbahnen gedeckt werden. Diese sind ebenfalls in rotbraunen, braunen oder warmgrauen Tönen auszuführen.
- (6) Alle Deckungsmaterialien und Dachauf- oder -einbauten (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen) dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (7) Bei halboffener Bauweise ist die Dachform der Nebengebäude an das angebaute Nebengebäude anzupassen.
- (8) Die Farbgebung der Putzfassaden hat in weißen oder pastellen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung mit einem HBW (Hellbezugswert) von mindestens 65 %. Holzfassaden oder teilweise Holzfassaden sind zulässig.

## **§ 11**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Die Gestaltung der Außenanlagen – sowohl öffentlich als auch privat – hat mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu erfolgen.
- (2) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Höhe von 1,50 m, gemessen vom projektierten, grundstücksaußenseitigen Gelände, nicht überschreiten – Herstellung vorzugsweise in Holz.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Im Projektegebiet wird die Nutzung von Gebäuden entsprechend den neu verordneten Widmungen festgelegt.

## **IV. Abschnitt**

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

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

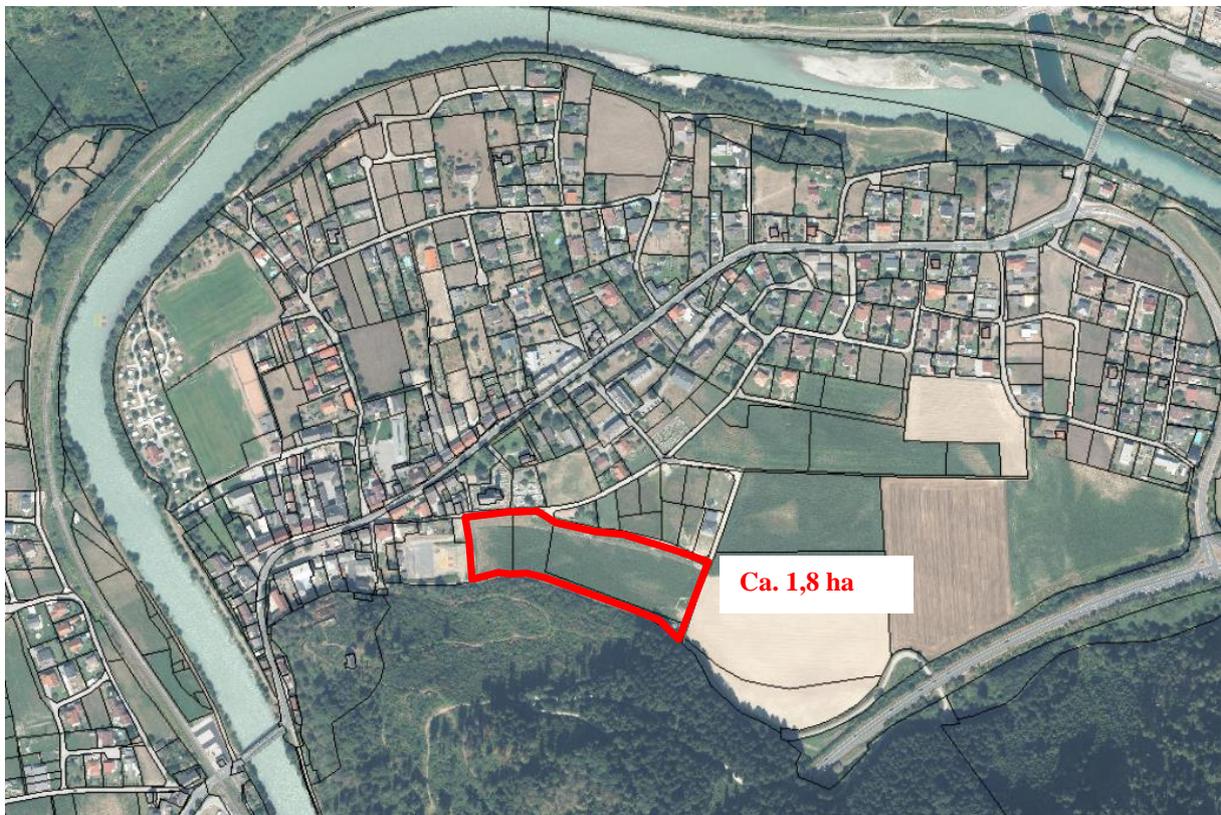
Sachsenburg, am

Der Bürgermeister:

Wilfried Pichler

# Erläuterungen

## 1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Planungsgebiet auf Luftbild (Quelle: KAGIS)

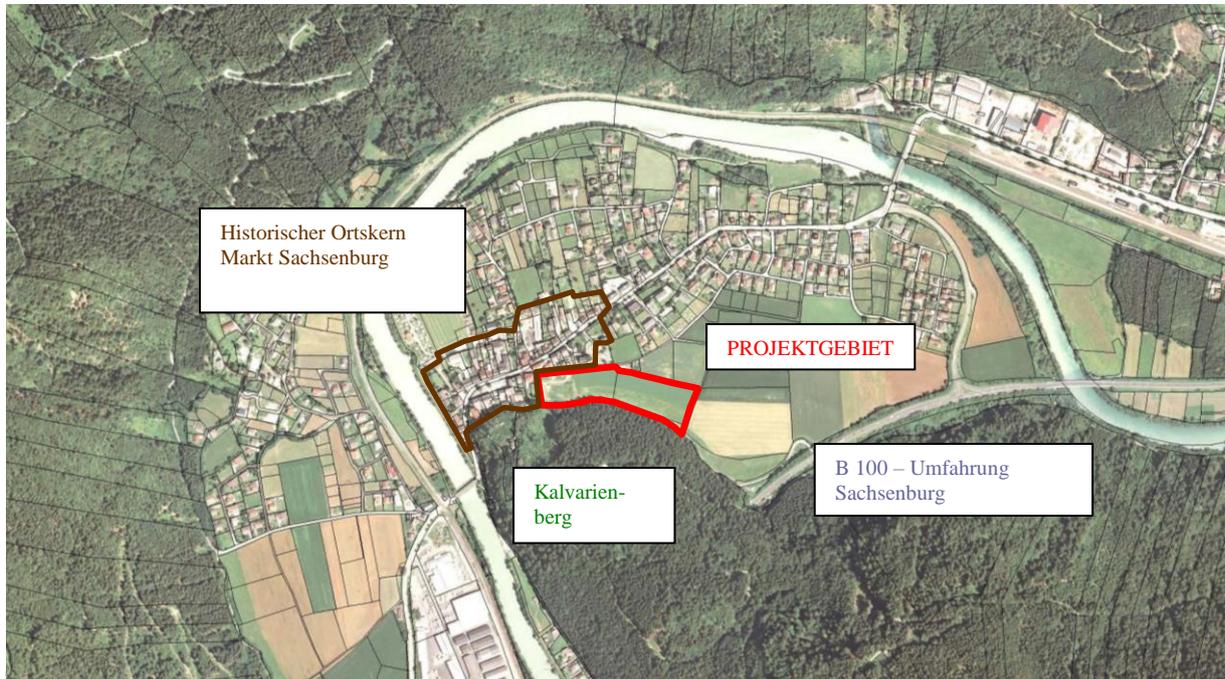
Beim Projektgebiet handelt es sich um ein ca. 1,8 ha großes, langgestrecktes Grundstück am Südrand des zentralen Ortsgebietes von Sachsenburg. Der Großteil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Fläche im westlichen Anschluss an das Projektgebiet befindet sich der Spielplatz des örtlichen Kindergartens und südlich daran besteht ein Eislaufplatz mit Kabinenbau. Nördlich an die Kastellizwiese angrenzend verläuft in West-Ost-Richtung die Dorfstraße mit dahinter liegender Kirchenanlage, Friedhof und Kindergarten bzw. das jüngst entstandene Neubaugebiet. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Süden der bewaldete Kalvarienberg.

Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt - ausgehend von der vorbeiführenden Dorfstraße - aus nördlicher Richtung. Weiter südlich in einer Entfernung von ca. 220 m verläuft die Umfahrung der B100 Drautal Straße in Tunnellage.

Es ist geplant gegenständliches Areal mit Einfamilienhausbebauung zu verwerten. Es sollen Wohnobjekte in offener und halboffener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen entstehen. Wie das jüngst erschlossenen Neubaugebiet im nördlichen Anschluss soll auch diese Fläche baulich verwertet werden. Wesentlich dabei ist die Schaffung eines harmonischen Siedlungsrandes mit reichlichem Abstand zum südlich angrenzenden Kalvarienberg, welcher traditionell stark bewaldet ist.

Neben der Verwertung als Einfamilienhausgebiet ist im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine Fläche für die Erweiterung des Friedhofes reserviert und südlich daran angrenzend, die Errichtung einer Lagerhalle für den Wirtschaftshof der Marktgemeinde geplant.



## 2. Örtliche Planungsvorgaben

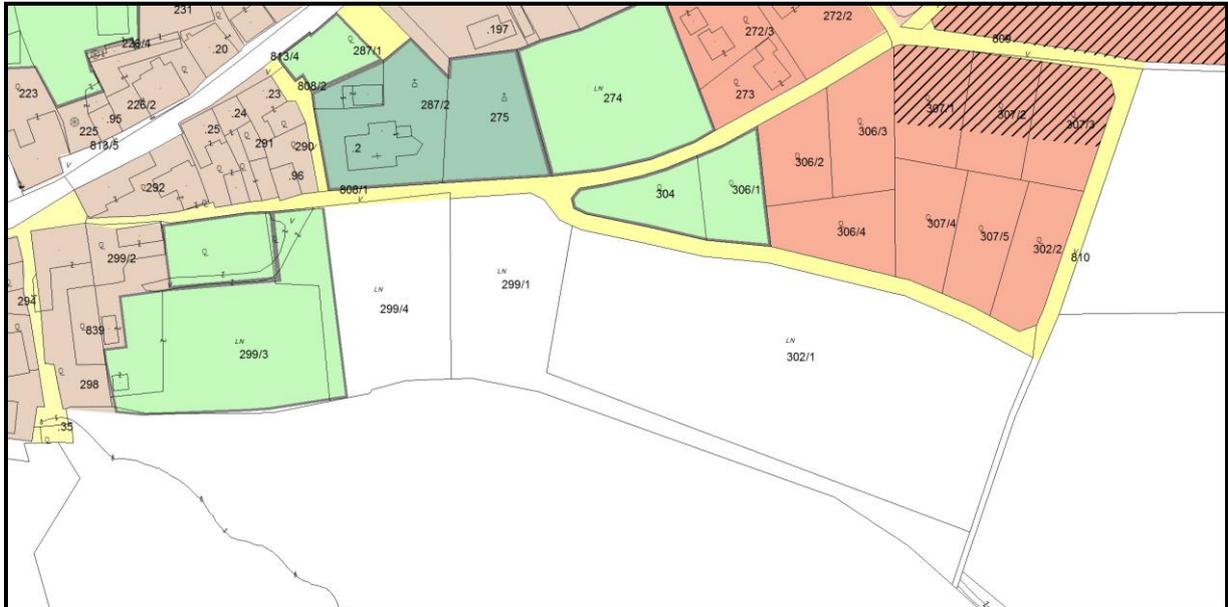


Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept Marktgemeinde Sachsenburg

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Sachsenburg stammt aus dem Jahre 2013. Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes (südlicher Anschluss an das bestehende Friedhofsareal) wird als Erweiterungspotenzial des Friedhofes vorgesehen (siehe grünes Pfeilsymbol in der graphischen Darstellung des Siedlungsleitbildes).

Der Bereich östlich anschließend ist zur Verwertung durch Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) bestimmt. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes mit Zonierung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur B100 Drautal Straße sind für die Siedlungserweiterungen im Süden des Gemeindehauptortes jedenfalls erhöhte Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Mit der Positionsnummer 1 wird in der graphischen Darstellung des Siedlungsleitbildes darauf hingewiesen.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Sachsenburg

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg ist das Projektgebiet beinahe zur Gänze als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet. Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Projektgebiet entsprechend den umgebenden Strukturen und der beabsichtigten Verwertung als Einfamilienhausgebiet größtenteils die Widmung Bauland Wohngebiet erhalten.

Zur Sicherstellung eines entsprechenden Waldschutzabstandes wird ein 30 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundgrenze als Immissionsschutz Waldabstand gewidmet.

Der für den Friedhof vorgesehene Erweiterungsbereich soll die Widmung Grünland Friedhof und jene Fläche, auf welcher eine Lagerhalle errichtet werden soll, die Widmung Grünland Lagerhalle erhalten. Im Zuge des Umwidmungsverfahrens werden entlang der westlichen Projektbegrenzung kleinflächige Bestandsberichtigungen vorgenommen.

### **3. Technische Infrastruktur**

Auf Grund der Lage im Hauptort Sachsenburg ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG
- Trinkwasser: Gemeindekanalisation
- Abwasser: Marktgemeinde Sachsenburg

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind im Projektgebiet ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

### **4. Forstrechtliche Auflagen**

Große Teile des Schlosswaldes am Kalvarienberg sind beim Starkwindereignis „Paula“ dem Windschlag zu Opfer gefallen. Die Nadelbäume des bestehenden Jungwaldes werden eine Höhe bis zu 35 m erreichen. Aus diesem Grunde ist bei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Forstbehörde einzubeziehen und ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten.

### **5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse**

Das Projektgebiet soll als sog. „Baulandmodell“ entwickelt werden. Damit können Jungfamilien, die in der Region leben und arbeiten wollen, an den Ort gebunden werden. Dieses Ziel steht im Hinblick auf die zu beobachteten Abwanderungstendenzen in der Region in einem außerordentlichen öffentlichen Interesse.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden.

### **6. Umweltprüfung**

Gemäß dem K-UPG 2004 ist gegenständliche Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keiner Umweltprüfung zu unterziehen:

#### Naturschutz

Im Projektgebiet liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. In der näheren Umgebung ist entlang der Drau und ihren angrenzenden Feuchtgebietsflächen das Europaschutzgebiet „Obere Drau“ ausgewiesen. Das Planungsgebiet berührt diese Flächen jedoch nicht.

### Lärmberechnung und Lärmkontingentierung

Das Projektgebiet befindet sich in mittelbarer Umgebung zur Umfahrungsstraße der B100 Drautal Straße (ca. 220 m Luftlinienentfernung).

Aufgrund der ÖAL-Richtlinie Nr. 36 in Verbindung mit der ÖNORM S 5021 werden für Wohn- und Dorfgebiete die Immissionsgrenzwerte für den Dauerschallpegel  $L_{Aeq}$  mit 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht empfohlen. Bezugnehmend auf die Lärmquelle des südöstlichen Tunnelportals des Kalvarienberges sind im Rahmen von Bauverfahren Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben, um die max. zulässigen Lärmbelastungen am Bauplatz nicht zu überschreiten

### Widmungskonformität

Die Ortsüblichkeit berücksichtigend wird das Neubaugebiet als Bauland Wohngebiet und Immissionsschutzstreifen Waldschutzabstand gewidmet. Die Friedhofserweiterungsfläche und die für die Errichtung einer Lagerhalle vorgesehene Fläche werden entsprechend der geplanten Nutzungen als Grünland Friedhof bzw. Grünland Lagerhalle gewidmet.

### Luftgüte

Hinsichtlich einer Verschlechterung der Luftgüte sind ob der geplanten baulichen Verwertung keine Probleme zu erwarten.

### Erholungsflächen

Durch das Neubauprojekt werden keine bestehenden Erholungsflächen beeinträchtigt.

### 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 Projektgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

## **7. Beschlussexemplar**

Während der gesetzlich vorgeschriebenen Auflagefrist wurde seitens des zuständigen Ausschusses der Marktgemeinde Sachsenburg festgelegt, dass mit der baulichen Verwertung des Grundstückes ostseitig begonnen werden soll.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sachsenburg hat daraufhin in seiner beschlussfassenden Sitzung am 03.03.2017 entschieden, dass als Bauabschnitt I das ostseitige und als Bauabschnitt II das westseitige Projektgebiet festzulegen ist.

Diese geringfügige und raumordnungsfachlich durchaus vertretbare Änderung wurde im Plan 02- zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes durchgeführt. Eine Änderung der textlichen Verordnung war nicht erforderlich!