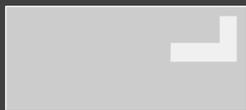


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



STADTGEMEINDE  
BLEIBURG

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"BAULANDMODELL EBERSDORF II"

Stadtgemeinde Bleiburg

Zahl: 031-3C-1/2013

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg vom 19.12.2013, Zl. 031-3C-1/2013, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„BAULANDMODELL EBERSDORF II“**

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in d. F. d. G. LGBl. Nr. 88/2005, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Anlagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht mit der Beilage 1 Höhenpunkte der HQ 100 Linie.

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 128/1 und 130/1 (neu: aufgrund Zusammenlegung Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach) sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 643/1, alle KG Unterloibach, mit einer Gesamtfläche von ca. 45.290 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Anlage 1 (Planung) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Bleiburg sowie in der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bleiburg wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

##### **4a/2013**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 128/1 und 130/1 (neu: aufgrund Zusammenlegung Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach), alle KG Unterloibach, im Ausmaß von ca. 29.952 m<sup>2</sup> von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland Wohngebiet“.

##### **4b/2013**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 128/1 und 130/1 (neu: aufgrund Zusammenlegung Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach) sowie 643/1, alle KG Unterloibach, im Gesamtausmaß von ca. 8.059 m<sup>2</sup> von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“.

##### **4c/2013**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 128/1 und 130/1 (neu: aufgrund Zusammenlegung Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach), alle KG Unterloibach, im Ausmaß von ca. 6.350 m<sup>2</sup> von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland Garten“.

##### **4d/2013**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach, im Ausmaß von ca. 914 m<sup>2</sup> von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz – am Gewässer“.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

##### **(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG**

- Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.
- Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesenen und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie in einem unmittelbaren

räumlichen Zusammenhang stehen und mit der gewidmeten Fläche die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei der Berechnung der Größe zugeschlagen werden. Grundstücke, die durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

(2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- |    |                                |                    |
|----|--------------------------------|--------------------|
| a) | bei offener Bebauungsweise     | 400 m <sup>2</sup> |
| b) | bei halboffener Bebauungsweise | 350 m <sup>2</sup> |

zu betragen.

## § 4

### Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- Die Summe der Bruttogeschosflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschosse, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien.  
Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer werden nicht in die Berechnung einbezogen.

(2) Der Mindest- und Höchstwert der zulässigen Geschosflächenzahl wird wie folgt festgelegt:

Art der Bebauung	min. zulässige Geschosflächenzahl	max. zulässige Geschosflächenzahl
Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung	0,1	0,6

(3) Die festgelegte bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist ein Mindest- und Maximalwert.

(4) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als

- es die örtlichen Gegebenheiten, der vorherrschende Gebietscharakter der bestehenden, im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauung zulassen.
  - die Interessen des Schutzes des Ortsbildes und Erhaltung des Landschaftsbildes gewahrt sind.
  - die nach der K-BO erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden können.
- (5) Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung durch die nachträgliche Anbringung von energiesparendem Wärmeschutz udgl. ist zulässig.
  - (6) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
  - (7) 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) Es wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.  
Eine halboffene Bebauungsweise ist, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine offene Bebauungsweise erfordern, an jenen Baugrundstücksgrenzen auszuführen, an denen bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, besteht, oder hinsichtlich der sich die Eigentümer dieser benachbarten Grundstücke der Behörde gegenüber zur halboffenen Bebauungsweise verpflichten.
- (3) Das Höchstmaß der Baukörperlänge eines einzelnen Objektes oder die Summe der Baukörper der in halboffener Bauweise errichteten Objekte darf maximal 45,0 m betragen. Ab einer Baukörperlänge von 30,0 m ist vom Objekt zur nächsten Baugrundstücksgrenze ein Abstand in der Größenordnung von 15 % der Baukörperlänge von einer weiteren Bebauung freizuhalten (Ortsbild, Blickbeziehung).

## § 6

### Geschoßanzahl

#### (1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

Unter Geschoß versteht man jenen Gebäudeabschnitt, der zwischen zwei unmittelbar übereinander liegenden Fußbodenoberkanten liegt oder zwischen einer Fußbodenoberkante und der Oberfläche eines geneigten Daches.

(2) Die Geschoßanzahl wird mit maximal 2,0 Geschoßen festgelegt.

(3) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das

- a) zur Gänze über dem verglichenen natürlichen Gelände liegt,
- b) gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände talseitig mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 2,50 m über das verglichene natürliche Gelände herausragt.

(4) Ein Dachgeschoß ist ein innerhalb des Dachraumes liegendes Geschoß, wobei die Kniestockaufmauerung inklusive Fußpfette – gemessen ab der Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschoßes bis zur Oberkante Fußpfette – maximal 1,20 m betragen darf.

Erfüllt das Dachgeschoß die angeführten Kriterien, so bleibt es bei der Berechnung der Geschoßanzahl unberücksichtigt.

(5) Liegt bei ebenem Gelände die Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoß mehr als 0,5 m über verglichenem Niveau, ist bei Ausbildung von 2 Vollgeschoßen eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß nicht zulässig.

(6) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.

(7) Die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante muss mindestens 50 cm über der Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ-100) und maximal 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Grundlage für die Höhe der Anschüttung von Grundstücken bildet jeweils die Interpolation der absoluten Höhe über Adria zwischen den Höhenpunkten aus dem Gutachten über die Gefahrenzonenplanung der HQ 100 Linie des Feistritzbaches in der Stadtgemeinde Bleiburg im Bereich des jeweiligen Grundstückes (siehe Beilage 1).

## § 7 Baulinien

### (1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Die Baulinien sind im Rechtsplan (Anlage 1) der Verordnung festgelegt. Die exakte Verortung ist durch Kotierung zu den Grundstücksgrenzen gegeben.
- Die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe, die sich aus dem Abstand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer, ergibt.

(2) Baulinien für Garagen, die eine direkte Ausfahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrundgrenze festgelegt.

(3) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, Windfänge ...) dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überragen.

(4) a) Für Garagen und Nebengebäude, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen, mit einer Baukörperlänge von maximal 10,0 m und einer Verschneidungshöhe von maximal 3,0 m, wird die Baulinie mit mindestens 1,50 m Abstand zur Nachbargrundgrenze festgelegt.

b) Kleinere Nebengebäude und Carports gemäß §7 Abs. 1 K-BO können auch bis an die Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt, die der Nachbarseite zugewandte Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt und keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen.

c) Baulinien für Carports werden mit 2,00 m zur Straßengrundgrenze festgelegt, wenn keine Interessen der Sicherheit verletzt werden.

d) Bauliche Anlagen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Pumpstationen, Müllinsel und dgl. dürfen die Baulinie überragen.

(5) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,00 m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann (Parkbucht mindestens 2,30 m breit).

## **§ 8**

### **Art der Nutzung**

- (1) Die Nutzung der Gebäude orientiert sich an den Bestimmungen des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes - K-GplG 1995 idGF - wonach gemäß § 3 Abs 5 das Bauland Wohngebiet vornehmlich für Wohngebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt ist.
- (2) Im Bereich der Widmung „Grünland Garten“ sind keine bauliche Anlagen und Gebäude, keine Zaunsockel und keine Gartenhütten zulässig. Sonstige Errichtungen sind wasserrechtlich zu bewilligen (Überflutungsbereich HQ-100 des Feistritzbaches).
- (3) Grundflächen innerhalb des 100-jährlichen Hochwassers (HQ-100) dürfen nicht angeschüttet werden.
- (4) Innerhalb des 100-jährlichen Hochwassers (HQ-100) dürfen keine Zäune errichtet werden, welche die Hochwasserabfuhr beeinträchtigen.
- (5) Entlang des Feistritzbaches wird ein 10 m breiter Streifen mit der Widmung „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“ festgelegt.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## **§ 10**

### **Zonierung/zeitliche Abfolge**

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

## **§ 11**

### **Dachformen, Dachfarbe**

- (1) Als Dachformen werden das Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdach festgelegt.
- (2) Das Sattel- oder Walmdach darf entweder in der flachgeneigten oder steilgeneigten Variante zur Ausführung gelangen. Die Zonen für die jeweilig zulässige Dachform sind in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Die Ausbildung der Dachkonstruktionen des flachgeneigten Sattel- oder Walmdaches hat mit mindestens 10° und maximal 18° zu erfolgen, jene der Steildächer mit mindestens 25° und maximal 45°. Pultdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 7° aufweisen.
- (4) Die Dachfarbe hat unabhängig vom Deckungsmaterial in einem grauen Farbton zu erfolgen.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 12**

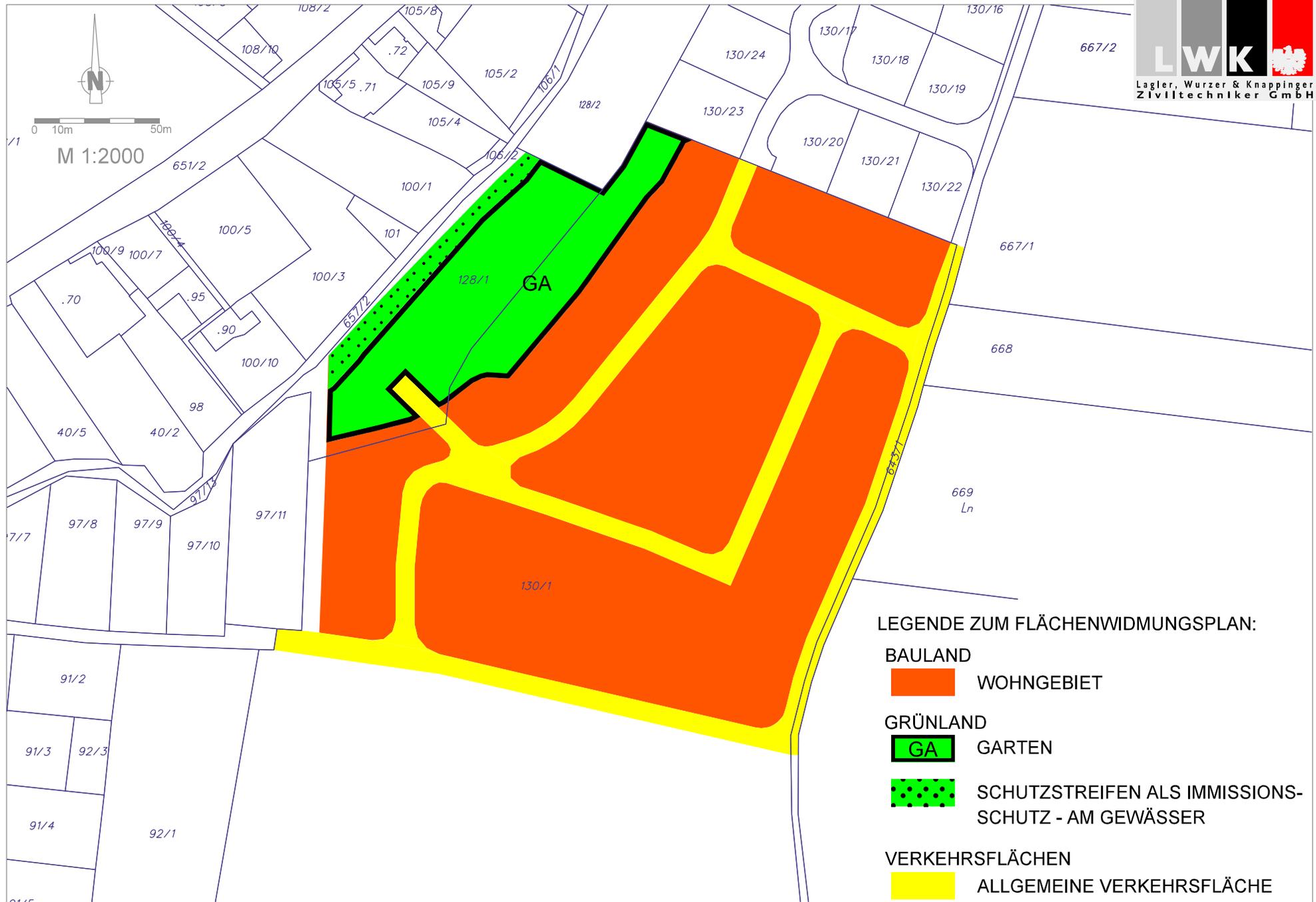
#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

Stefan Visotschnig







Stadtgemeinde

**BLEIBURG**

A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
Telefax: +43 4242 23323-79  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

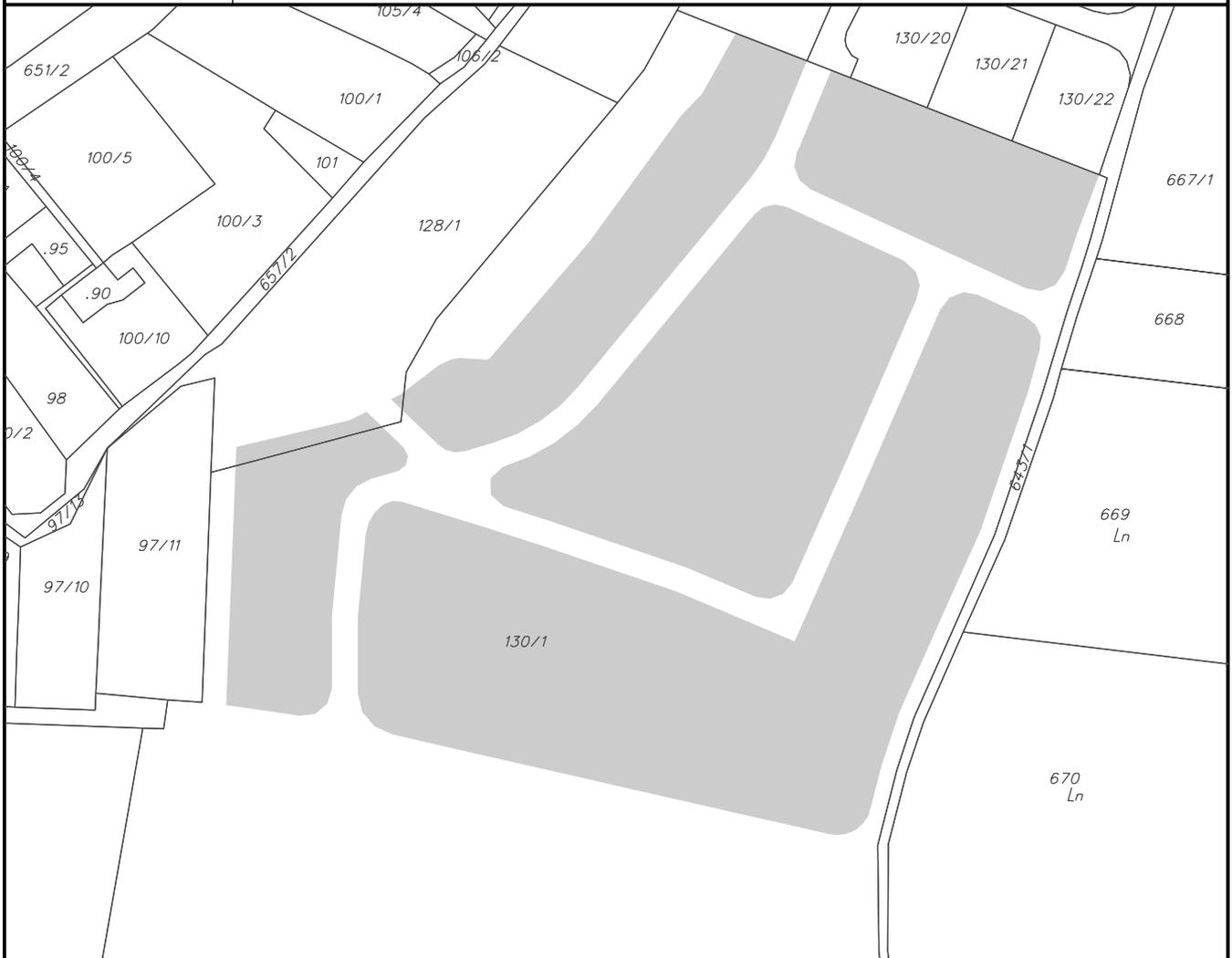
VPG - Nummer: 04a/2013

Ergänzende  
Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilflächen: 128/1 (ca. 209m<sup>2</sup>), 130/1 (ca. 29.743m<sup>2</sup>)  
(neu: Zusammenlegung 128/1: ca. 29.952m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Unterloibach

Maßstab: 1:2000



Widmungsänderung von:

Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft  
bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in:

Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß beschlossen:

29.952m<sup>2</sup>

Genehmigt:

m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 19.12.2013

Zahl: 031-3C-1/2013

Genehmigt mit Bescheid vom:

Zl. Ro. \_\_\_\_\_

Amt der Kärntner Landesregierung



Stadtgemeinde

**BLEIBURG**

A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
Telefax: +43 4242 23323-79  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

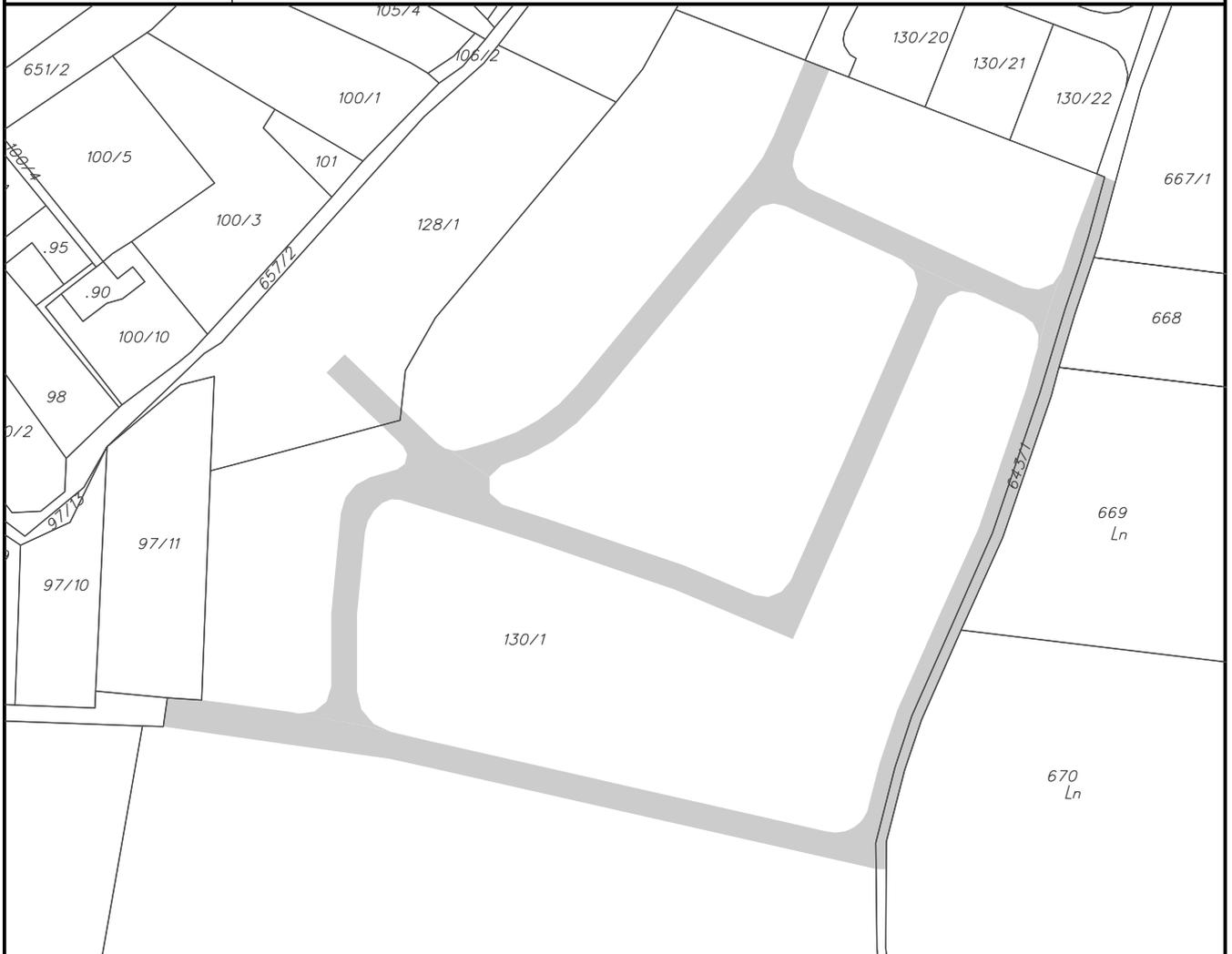
VPG - Nummer: 04b/2013

Ergänzende  
Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilflächen: 128/1 (ca. 177m<sup>2</sup>), 130/1 (ca. 7217m<sup>2</sup>), 643/1 (ca. 665m<sup>2</sup>)  
(neu: Zusammenlegung 128/1: ca. 7.394m<sup>2</sup>, 643/1: ca. 665m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Unterloibach

Maßstab: 1:2000



Widmungsänderung von:

Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft  
bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in:

Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Flächenausmaß beschlossen:

8.059m<sup>2</sup>

Genehmigt:

m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 19.12.2013

Zahl: 031-3C-1/2013

Genehmigt mit Bescheid vom:

Zl. Ro. \_\_\_\_\_

Amt der Kärntner Landesregierung





Stadtgemeinde

# BLEIBURG

A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
Telefax: +43 4242 23323-79  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

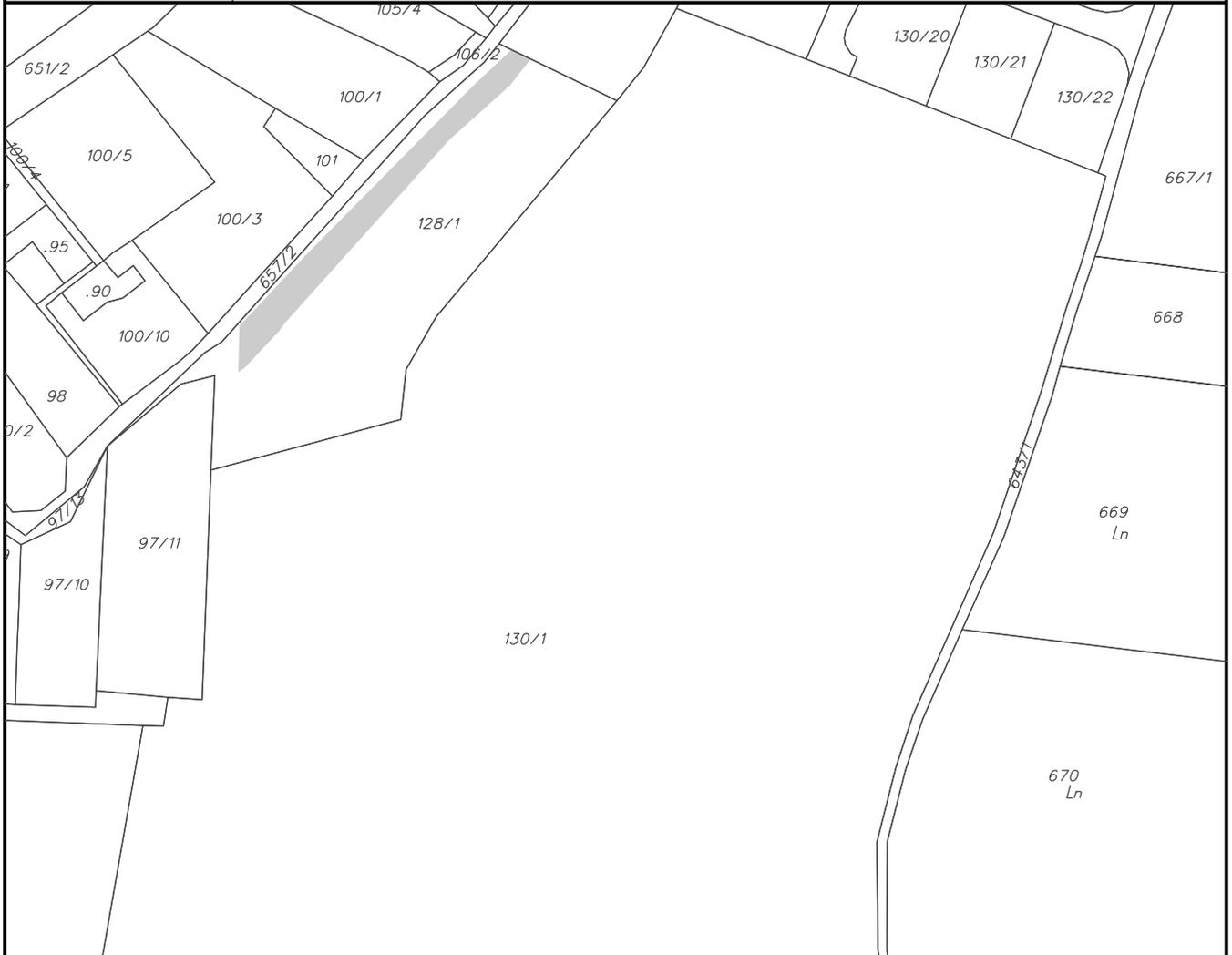
VPG - Nummer: 04d/2013

Ergänzende Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilfläche: 128/1 (ca. 914m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Unterloibach

Maßstab: 1:2000



Widmungsänderung von:

Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in:

Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer

Flächenausmaß beschlossen:

914m<sup>2</sup>

Genehmigt:

m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: 19.12.2013

Zahl: 031-3C-1/2013

Genehmigt mit Bescheid vom:

Zl. Ro. \_\_\_\_\_

Amt der Kärntner Landesregierung



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „Baulandmodell Ebersdorf II“

## 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und 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 88/2005.

### § 31a Abs. 1a

*Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.*

### § 31a Abs. 2

*Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.*

## 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

## 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## **2 ZIELSETZUNGEN**

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfineinstimmungen noch möglich sind.

## **3 BESTANDSAUFNAHME**

### **3.1 ECKDATEN**

Das zu begutachtende Areal betrifft die Parzellen Nr. 128/1 und 130/1 (neu: aufgrund Zusammenlegung Parzelle Nr. 128/1, KG Unterloibach) sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 643/1, alle KG Unterloibach, mit einer Gesamtfläche von ca. 45.290 m<sup>2</sup>.

### **3.2 NUTZUNG**

Die gegenständlichen Parzellen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3.3 LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD**

#### **3.3.1 Einleitung**

Das Ortsbild umfasst das Bild eines Ortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, historisch bedeutsame Anlagen u. ä. geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft. Hier erfolgt die Überschneidung mit dem Begriff „Landschaftsbild“, der Beschreibung des optisch-visuellen Erscheinungsbildes eines bestimmten Landschaftsteiles. Die Betrachtung eines Ortes kann nicht vollständig sein, ohne die umgebende Landschaft mit ins Bild aufzunehmen. In gleichem Maße ist ein Landschaftsteil nicht ohne die darin befindlichen Orte und Siedlungen zu sehen.

Die äußere Erscheinung eines Siedlungskörpers wird durch das Einfügen der Siedlung mit ihrer markanten und einzigartigen Charakteristik in die umgebende Landschaft geprägt. Der Blick auf die Ortsdominanten (Kirche, Schloss, Berg usw.), aber auch die äußere Abgrenzung des Siedlungskörpers durch Streuobstwiesen, Flurgehölze oder topographische Besonderheiten (Mulden, Geländekanten, Hügel) sind daher wesentliche Kriterien für die Beurteilung.

Bei der Diskussion rund um das Thema "Orts- und Landschaftsbild" wird zumeist der Umstand negiert, dass es sich beim Orts- bzw. Landschaftsbild um ein subjektives Abbild des Ortes bzw. der Landschaft handelt, welches das Ergebnis einer Modellbildung zwischen dem Betrachter und dem Betrachtungsgegenstand ist. In dieses Modell fließen neben der Persönlichkeits- und Erfahrungsstruktur und der Stimmung auch die Sozialstruktur und unter anderem die Ausbildung des Betrachters ein. Die Reizselektion trägt dazu bei, dass das Orts- bzw. Landschaftsbild sich als subjektives Modell der Wirklichkeit erweist.

### 3.3.2 Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild stellt sich derzeit als unversiegelte ebene Fläche dar, die keine fernwirksamen Elemente enthält. Im Osten, Süden sowie im Westen liegen ebenfalls unversiegelte Flächen.

Das Schloss Bleiburg und der Turm der Stadtpfarrkirche sind als wichtige Blickpunkte im Norden des Areals anzusprechen (vgl. hierzu Abbildung 1).

Das Areal selbst ist als „Siedlungsrand“ anzusprechen: Obwohl auf der Fläche die landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht, ist der Bereich von Wohnhäusern umgeben.

Der Norden weist mit dem Schloss Bleiburg und der Pfarrkirche Hl. Petrus und Paulus Landmarken auf, wobei das Schloss aufgrund seiner erhöhten Lage die Funktion der Orientierung und Raummarkierung übernimmt.

### 3.3.3 Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick über das Areal Richtung Norden (Aufnahmedatum Juli 2006, H. Wurzer)



Abbildung 2: Blick über das Areal Richtung Süden (Aufnahmedatum Juli 2006, H. Wurzer)

### 3.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

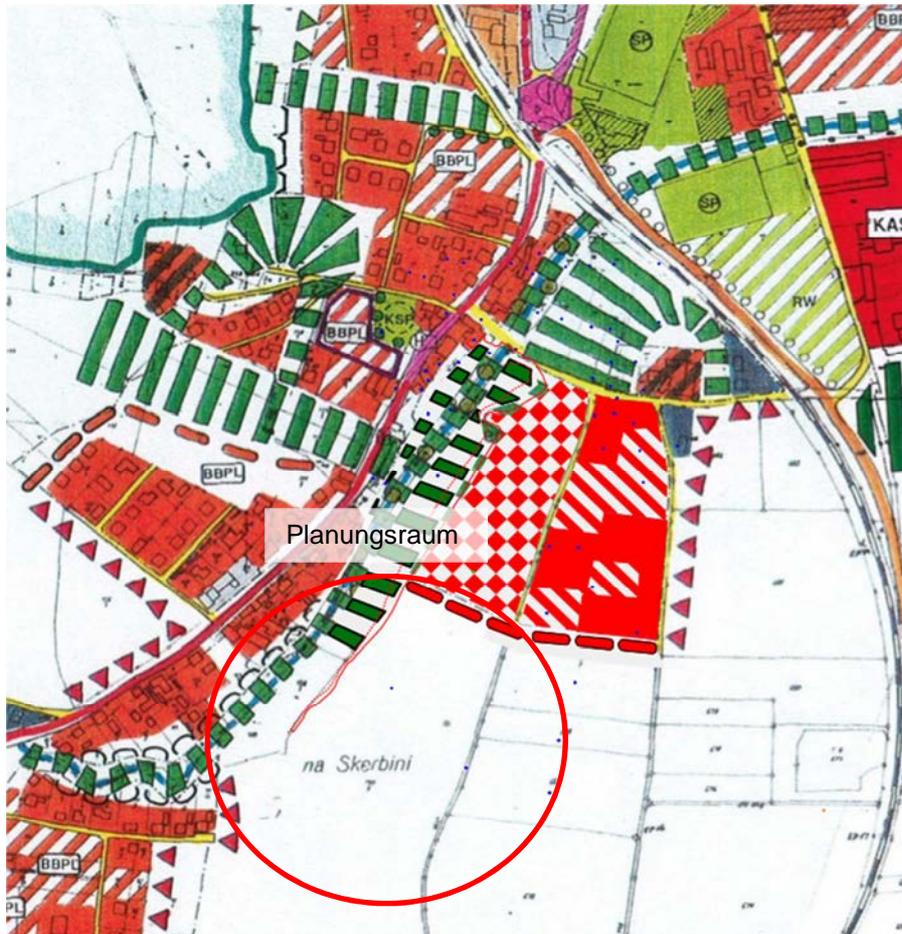


Abbildung 3: Auszug aus der Örtlichen Entwicklungskonzept - Präzisierung 2007



Die Präzisierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2007 für die Ortschaft Ebersdorf hat den Planungsraum als Erweiterungspotenzial ab dem Zeitpunkt der Auffüllung der 1. Planungsstufe (Areal Baulandmodell „Ebersdorf I“ vorgesehen. Der Immissionsschutzstreifen sowie die Grünzone entlang des Feistritzbaches wurden bis in den Planungsraum hineingezogen.

Da das Areal unmittelbar an den Ortskern der Stadt Bleiburg grenzt und als raumordnerisches Oberziel der Stadtgemeinde die Erhaltung und Absicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch Steigerung der Bevölkerungsdichte im und um den Kern formuliert wurde, weist das örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 den gesamten Planungsraum als Siedlungserweiterungsbereich auf Grundlage eines Baulandmodells aus. Auf einen angemessenen Abstand zum Feistritzbach und dessen Überflutungszonen (HQ 100) muss bei einer zukünftigen Bebauung geachtet werden.

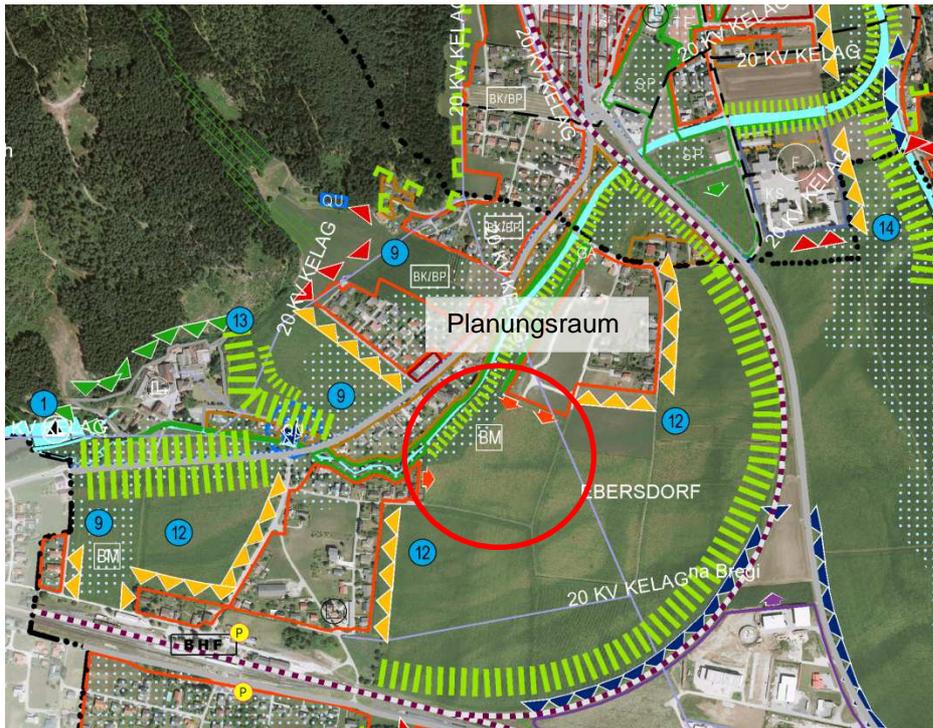


Abbildung 4: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

Die geplante Bebauung entspricht den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2013. Es besteht kein Widerspruch.

### 3.4.2 Flächenwidmungsplan

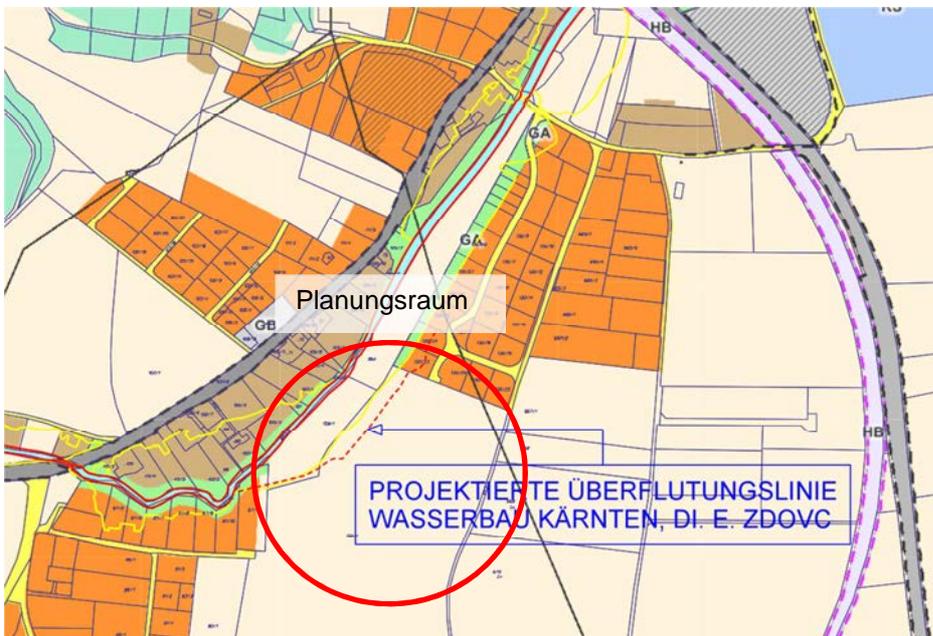


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan ist der Planungsraum als „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen. Im Osten und Süden grenzen ebenso als „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft

bestimmte Fläche, „Ödland“ ausgewiesene Flächen an. Im Norden und Westen schließt das Planungsgebiet an „Bauland - Wohngebiet“ an.

### 3.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

#### 3.5.1 Biotopkartierung

Wie aus der unten stehenden Abbildung ersichtlich, wurde bei der Biotopkartierung unter anderem der in der Nähe des Areals befindliche Feistritzbach als Biotop ausgewiesen.

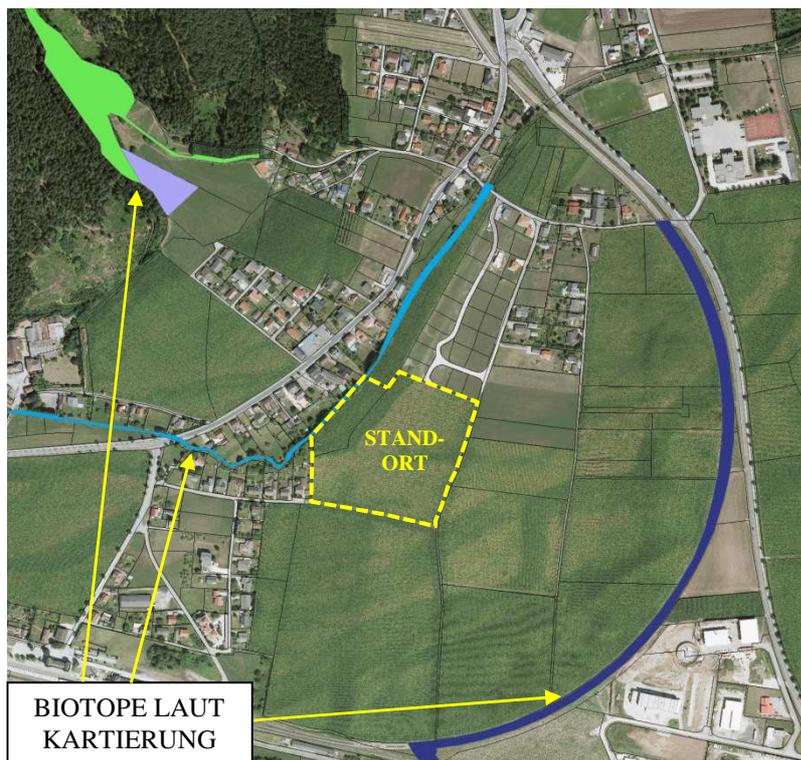


Abbildung 6: Auszug aus der Biotopkartierung

#### 3.5.2 Wald

Laut Waldentwicklungsplan sind am Areal keine Waldflächen betroffen.

#### 3.5.3 Schutz- und Schongebiete

Schutz- und Schongebiete sind nicht betroffen.

#### 3.5.4 Überflutungsgebiete

Der Feistritzbach verfügt über ein beträchtliches Gefahrenpotenzial, daher wurde für das Gewässer ein Gefahrenzonenplan erstellt.

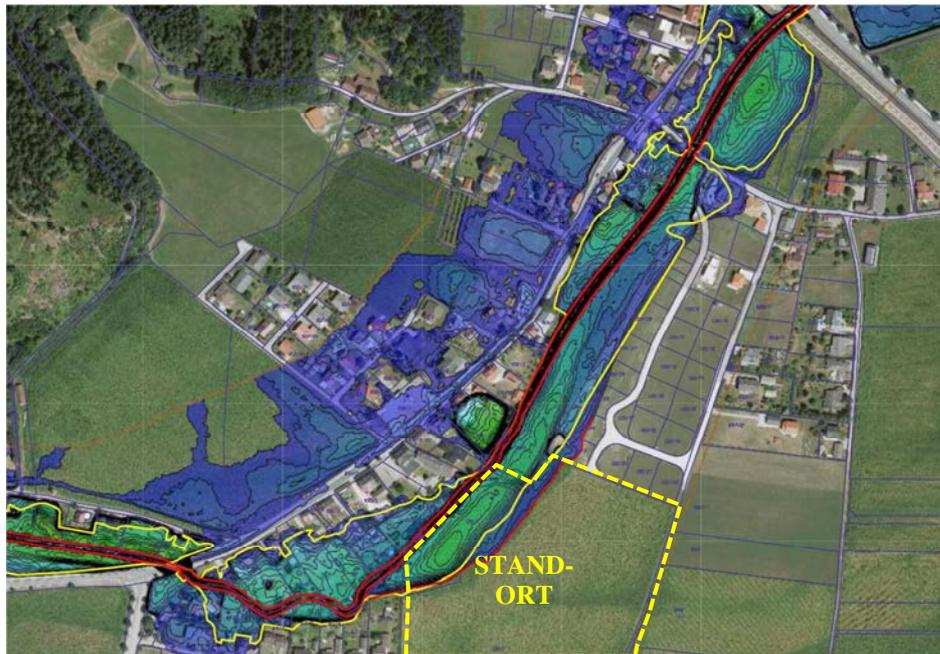


Abbildung 7:  
Überflutungslinien  
Übersicht

Die gegenständliche Parzelle 130/1 liegt entlang der westlichen Grundgrenze zum Teil innerhalb der HQ100-Zone. Innerhalb dieser Zone sollen keine Bauwerke errichtet werden sowie keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Abfluss des Hochwassers behindern könnten.

### 3.6 GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNG

Das Areal liegt an einem Verbindungsweg, der von der B81 Bleiburger Straße zur B80a Lippitzbacher Straße führt. Im Osten führt ein Erschließungsweg entlang des Grundstücks.

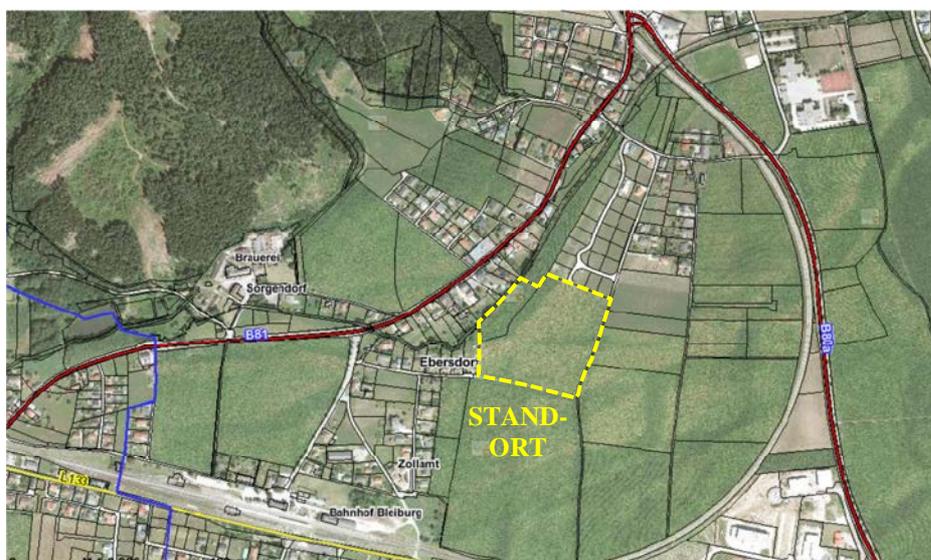


Abbildung 8:  
Wegenetz (Quelle:  
KAGIS)

### 3.7 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch das öffentliche Gemeindewasserversorgungsnetz gesichert.

### 3.8 ABWASERENTSORGUNG

Nachfolgende Abbildung zeigt den Entsorgungsbereich für das Abwasser.

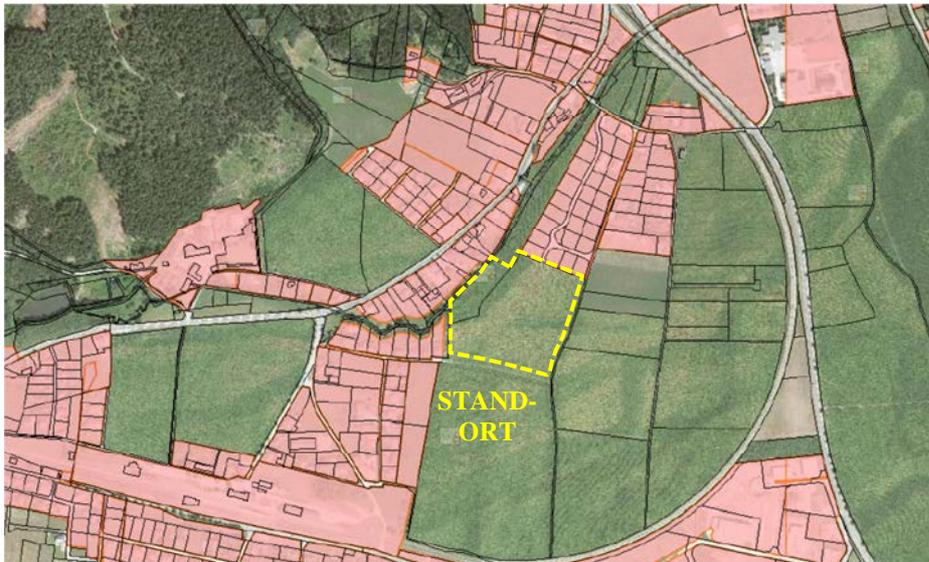


Abbildung 9:  
Entsorgungsbereich  
Abwasser (Quelle:  
KAGIS)

### 3.9 STROM- UND TELEKOMMUNIKATION

Die 20-kV Hochspannungsfreileitung der Kelag quert das Areal, die Errichtung von A-Maststationen ist in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf möglich.

## 4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum umfasst die Teilflächen der Parzellen 128/1, 130/1, und 643/1, alle KG Unterloibach, mit einer Gesamtfläche von ca. 46.678 m<sup>2</sup>.

Die Stadtgemeinde Bleiburg ist Optionsnehmerin dieses Areals, welches in der Natur eine ebene Wiesenfläche darstellt und eine Erweiterung des nördlich gelegenen Wohngebietes darstellt. Vom Feistritzbach geht ein Gefährdungspotenzial aus, welches durch die Ausweisung von HQ100-Überflutungsflächen auf den westlichen Teilen der Parzelle Nr. 130/1, KG Unterloibach, entlang der Grundstücksgrenze zum Ausdruck gebracht wird.

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 130/1, KG Unterloibach, wird im Norden und Süden über das örtliche Wegenetz erschlossen, welches jeweils in die Bleiburger Straße (B81) mündet.

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Der gesamte Planungsraum ist für eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Das entspricht dem Charakter der geplanten, im Norden liegenden und der im Nordosten anschließenden Wohnbebauung.

Die Erschließung erfolgt nach dem Prinzip der Ringerschließung mit einer beidhüftigen Bebauung.

Ein gerader Wegverlauf wird aus folgenden Gründen bewusst vermieden:

- Verkehrsteilnehmer werden auf diesen geraden Straßen wegen der vermeintlichen Übersicht zum Schnellfahren verleitet.
- Die rasterförmige Parzellierung vermittelt mangels Raumbildung nie den Eindruck von Geborgenheit.

Entlang eines Teils der westlichen Planungsraumgrenze muss ein Streifen stellenweise bis zu 60 m Breite aufgrund der Ausweisung der HQ100-Überflutungszone von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Zone, in welcher keine Zäune, Zaunsockel und Gartenhütten errichtet werden dürfen, kann aber durchaus in die Freiflächengestaltung miteinbezogen werden:

Diese Flächen stellen den Objekten vorgelagerte Gartenbereiche dar.

Eine 7,50 m breite, aber nicht asphaltierte Verkehrsfläche soll den Zugang zum Feistritzbach für Pflegemaßnahmen gewährleisten.

Die Festlegungen der Bebauungsbedingungen erlauben einen großen Spielraum in der Umsetzung der eigenen Wünsche und Vorstellungen. Bewusst wurde darauf verzichtet, die Einheit der Siedlung durch die Uniformität der Objekte und deren Anordnung herbeizuführen. Die Vielzahl von Trends im Bauen soll aber nicht zum totalen Chaos nach dem Motto „Alles ist möglich“ führen.

Ein Mindestmaß an Bauhöhe gepaart mit einer Maßstäblichkeit sind jene Parameter, die neben aller Freizügigkeit doch einen Ordnungscharakter vermitteln sollen.

Dennoch müssen aufgrund der Überflutungsgefahr für Bauverfahren folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Bei Objekten in erster Reihe dürfen in Anströmrichtung keine Öffnungen im Erdgeschoss vorgesehen werden.
- Objekte in erster Reihe haben dichte Keller zu errichten.

Der Planungsraum wird aufgrund seiner Größe in drei Zonen unterteilt. Diese Unterteilung soll durch die zeitliche Staffelung der Bebauung stets den Eindruck einer organischen Entwicklung des Gesamten vermitteln. Erst wenn die vorhergehende Zone im Ausmaß von ca. 65 % verbaut bzw. 85 % verkauft worden ist, wird die nachfolgende zur Bebauung freigegeben.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 3:** Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird nur für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

**zu § 4:** Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschoßflächen} \quad (\text{m}^2)}{\text{Baugrundstücksfläche} \quad (\text{m}^2)}$$

Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien.

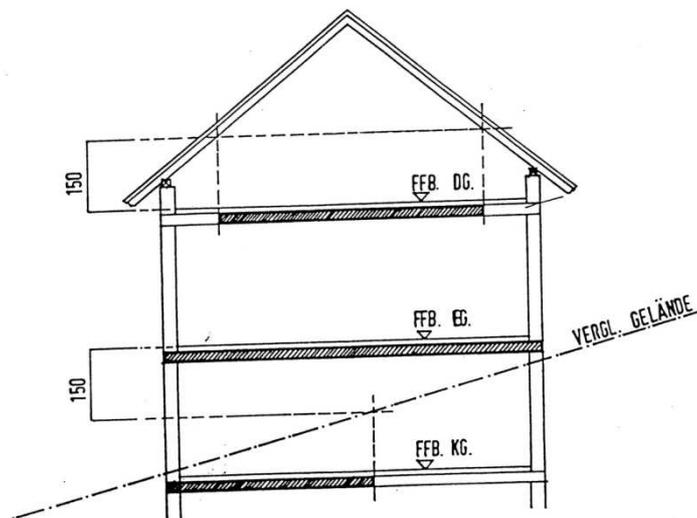
Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer werden nicht in die Berechnung einbezogen.

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur über Terrain liegende Geschoßflächen herangezogen.

Tiefgeschoße (das sind Geschoße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,5 m über dem Terrain liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen.

Welche Teile eines Kellergeschoßes oder Dachgeschoßes bei der Ermittlung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen sind, ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.

Der Mindestwert der GFZ ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes notwendig, um einen Rahmen für die Maßstäblichkeit der Bauobjekte in festzulegen.



### ZEICHNERISCHE ANLAGE ERMITTLUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

**zu § 5:** Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

Freistehende oder in halboffener Bauweise errichtete Objekte dürfen maximal 45 m lang sein.

Ab einer Gebäudelänge von 30 m muss ein Abstand von 15 % der tatsächlichen Länge bis zur nächsten Baugrundstücksgrenze eingehalten werden, um das Ortsbild nicht übergebühr zu belasten und Blickbeziehungen zu gewährleisten.

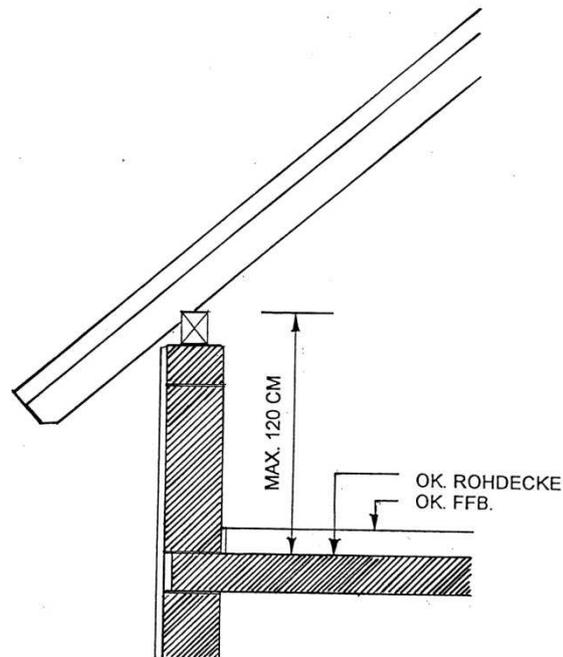
Bei einer Gebäudelänge unter 30 m gilt § 5 Abs. 1 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV 1985) idGF.. Bis zur benachbarten Bebauung muss ein Mindestabstand von 6/10 der Gebäudehöhe eingehalten werden.

**zu § 6:** Als ausbaufähiges Dachgeschoß gilt ein (Dach)Geschoß und ist der Geschoßanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, über 1,2 m ist.

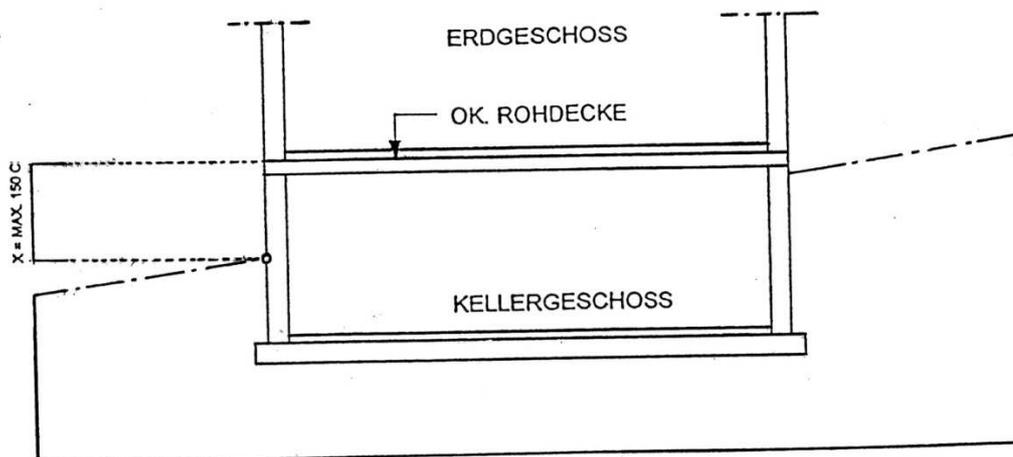
Die Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße verhindert Maßstabsveränderungen durch fehlgeleitete Höhenentwicklung.

Mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) allein ist es nicht möglich, die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Eine bestimmte Baumasse kann bei einer festgesetzten Geschoßflächenzahl ganz unterschiedlich entwickelt und geordnet werden.

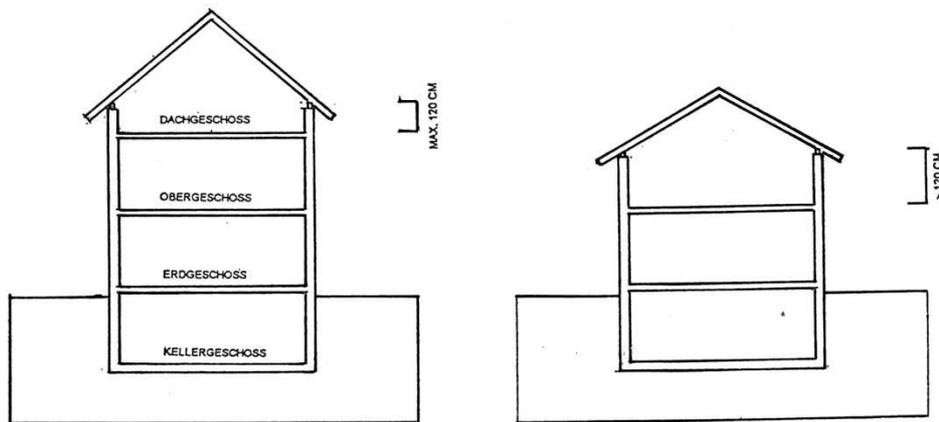
Die zeichnerische Anlage erläutert, unter welchen Bedingungen ein Keller-  
geschoß bzw. ein Dachgeschoß ein für die Geschossanzahl anrechenbares  
Geschoß ist.



ZEICHNERISCHE ANLAGE ERMITTLUNG DER KNIESTOCKHÖHE  
KEINE ANRECHNUNG FÜR GESCHOSSANZAHL KNIESTOCKHÖHE MAX: 120 CM



ZEICHNERISCHE ANLAGE KELLERGESCHOSS  
KEINE ANRECHNUNG FÜR GESCHOSSANZAHL, WENN X = MAXIMAL 150 CM.  
FALLBEISPIELE FÜR DIE ANRECHNUNG VON ZWEI VOLLGESCHOSSEN



**zu § 7:** Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten) sowie Pumpstationen, Müllinseln und dgl.

Carports, sofern sie nicht mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind, müssen gemäß der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) errichtet werden.

Beilagenverzeichnis:

Beilage 1: Höhenpunkte der HQ100 Linie aus dem Gutachten über die Gefahrenzonenplanung der HQ 100 Linie des Feistritzbaches



BEILAGE 1: "BAULANDMODELL EBERSDORF II" HÖHENPUNKTE DER HQ 100 LINIE