

Mag. Werner Frohnwieser
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt
T: 0463/916252 M: 0680/3034352
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MARKTGEMEINDE PATERNION



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG „BAULANDMODELL FEISTRITZ-NEUSIEDLUNG I“

Beschlussexemplar

Paternion, am 15. März 2017

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verordnung	3
	1. Abschnitt (Allgemeines)	3
	2. Abschnitt (Flächenwidmung)	4
	3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)	5
	4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)	11
II.	Erläuterungen	12
III.	Zeichnerische Darstellungen	19

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom 15.03.2017, Zahl: 610-1/2017/Ing.M/C, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Feistritz-Neusiedlung I“ erlassen wird

Aufgrund der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016 wird verordnet:

1. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle 1553 und für eine Teilfläche der Parzelle 1558 der Katastralgemeinde 75209 Nikelsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 8.270 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Umwidmungspunkte) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 2 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Paternion wird insofern geändert, als unter den Punkten

a) 13a/2016

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1553 der Katastralgemeinde 75209 Nikelsdorf im Ausmaß von ca. 6.957 m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Wohngebiet

b) 13b/2016

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1553 und 1558 der Katastralgemeinde 75209 Nikelsdorf im Gesamtausmaß von ca. 1.313 m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche

festgelegt wird.

3. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 500 m² zu betragen.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen 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 Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) 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, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.

- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.
- (6) Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen.
- (7) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.
- (8) Die Geschossflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,6 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Im Planungsraum ist die halboffene Bebauungsweise für die Baugrundstücke 1 bis 7 zulässig, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gleichzeitig an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinandergesetzt werden.
- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 31/2015) außer Betracht.

§ 6

Geschossanzahl

- (1) Im Planungsraum sind maximal 2,5 Geschosse zulässig.
- (2) Das Keller- oder Tiefgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschosses aus dem angrenzenden natürlichen Gelände herausragt.
- (3) Das Dachgeschoss gilt als Halbgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, maximal 1,5 m beträgt.
- (4) Ein Geschoss mit einer lichten Raumhöhe von mehr als 3,5 m zählt bei der Festlegung der Geschossanzahl als zwei Geschosse.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7,5 m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinie entlang der Straße wird mit einem Mindestabstand von 4 m festgelegt.
- (4) Bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 31/2015) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (6) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücken werden mit einem Abstand von mindestens 3 m festgelegt.
- (7) Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 31/2015) dürfen in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (8) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 31/2015, über die Abstandsflächen.

§ 9

Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel- und Pultdächer zugelassen, nur untergeordnete Bauteile können mit Flachdächern ausgeführt werden.
- (2) Bei halboffener Bauweise müssen die Gebäude auf den zwei benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform aufweisen.
- (3) Die Dachneigung darf bei Satteldächern maximal 30° sowie bei Pultdächern mindestens 7° und maximal 15° betragen.
- (4) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt und orientiert sich an der vorhandenen anrainenden Baustruktur. Für das Baugrundstück 8 wird die Firstrichtung aufgrund der Parzellenkonfiguration nicht vorgegeben.
- (5) Bei allen Dachformen sind graue bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (6) Die Farbgebung der Fassaden hat in pastellenen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung. Holzfassaden sind zulässig.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße insgesamt eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

§ 11

Art der Nutzung

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

§ 12

Vorgaben für die zeitliche Abfolge der Bebauung

Die Bebauung des Planungsraumes hat sukzessive ausgehend von der angrenzenden Bebauung im Nordosten zu erfolgen.

4. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese 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 Marktgemeinde Paternion vom 26.03.2012, Zahl: 610/1/2012/Ing.M/C außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Ing. Alfons ARNOLD

Paternion, am 15.03.2017

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom 15.03.2017, Zahl: 610-1/2017/Ing.M/C, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Feistritz-Neusiedlung I" erlassen wird

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die angrenzenden Strukturen Bezug nimmt.

Zum 1. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Feistritz-Neusiedlung. In der Natur handelt es sich um eine relativ ebene Wiese, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden grenzt der Planungsraum an eine Gemeindestraße direkt an.

Zum 2. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Mit der Umwidmung der Punkte 13a/2016 in Bauland - Wohngebiet und 13b/2016 in Verkehrsfläche wird der bestehende Siedlungsraum im Südosten des Ortes Feistritz-Neusiedlung um rund 8.270 m² erweitert. Die Parzelle 1553 der Katastralgemeinde 75209 Nikelsdorf ist von der Marktgemeinde Paternion zu einem Mischpreis von 25 € gekauft worden, um hier den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechend ein Baulandmodell umsetzen zu können. In einem ersten Schritt sollen 8 neue Baugrundstücke (siehe Plan 3 - Teilungsentwurf) geschaffen und zu einem günstigen Preis insbesondere an Jungfamilien weiterverkauft werden. Mit dieser Vorgangsweise soll der leicht negativen Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre entgegengewirkt werden.

Nachdem der Planungsraum sowohl im Norden als auch im Osten zur Gänze an bereits bebautem Bauland angrenzt, kann mit den beabsichtigten Umwidmungen in diesem Bereich ein geschlossenes und abgerundetes Baugebiet geschaffen werden. Auch die Anschließungsvoraussetzungen können hier ohne unwirtschaftliche Aufwendungen errichtet werden. Die Verkehrserschließung ist so konzipiert, dass in Zukunft eine Weiterentwicklung nach Westen möglich ist, nachdem dieser Bereich laut den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes das zentrale Orts-erweiterungsgebiet für den Hauptsiedlungsraum der Ortschaften Feistritz/Drau, Feistritz-Neusiedlung und Duell darstellt.

Mit den vorgesehenen Umwidmungen kann sowohl die Funktion des Hauptsiedlungsraumes als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Marktgemeinde Paternion als zentraler Wohnstandort im Unteren Drautal zwischen den Städten Villach und Spittal an der Drau gestärkt werden.

Zum 3. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, ist es möglich, dass der Gemeinderat im Zuge von Neuwidmungen von Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführt. Nachdem das Widmungsareal die erste Phase und den östlichen Teil eines größeren Siedlungserweiterungsgebietes laut den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes darstellt, werden neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch die Bebauungsbedingungen für den gegenständlichen Bereich festgelegt.

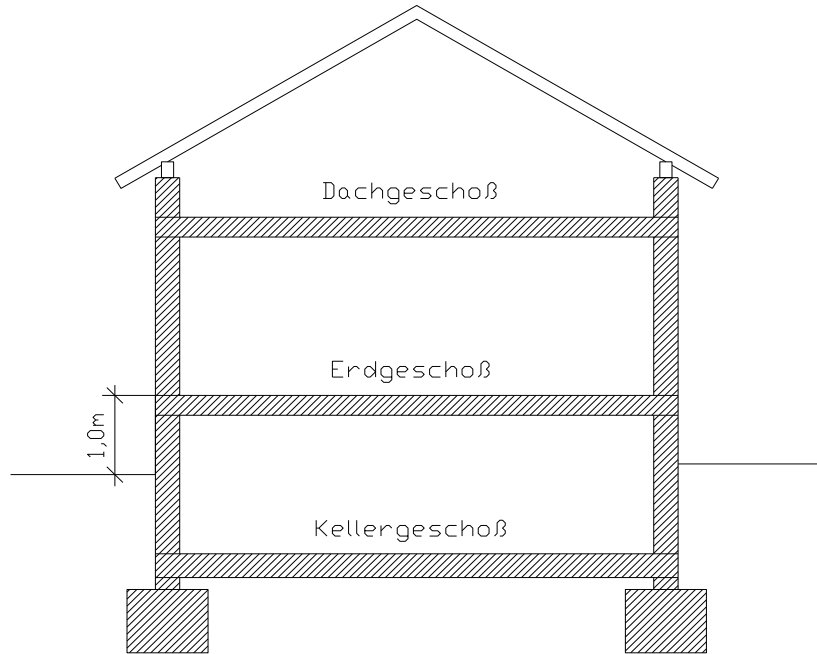
Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die erforderlichen Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 3 unterschritten werden darf. Abs. 2 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss. Trotzdem bleiben die Abstandsregelungen unberührt.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

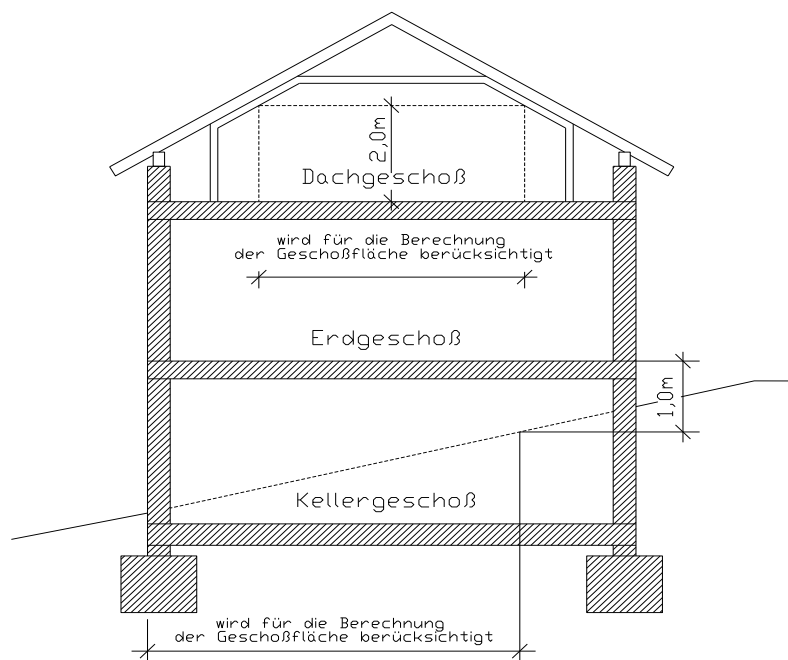
Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Das Keller- oder Tiefgeschoss wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl berücksichtigt, wenn die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden Gelände liegt. Das anschließende Gelände entspricht dem ursprünglich vorhandenen Geländeverlauf.



Bei Keller- oder Tiefgeschossen wird nach Abs. 3 nur jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.

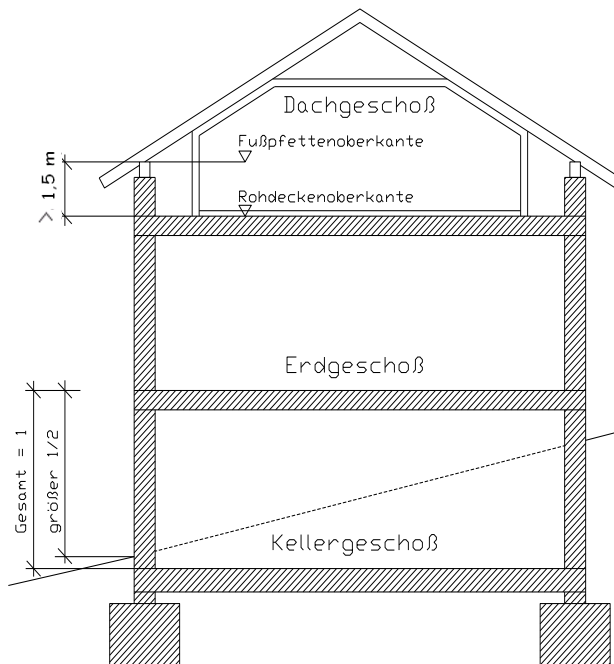
Bei Dachgeschossen wird nach Abs. 4 nur jener Teil in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.



Zu § 5: Bauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinandergebaut, nach allen anderen Seiten jedoch freistehend errichtet werden.

Zu § 6: Geschossanzahl



Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe größer als 1,5 m ist.

Das Keller- oder Tiefgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschosses aus dem angrenzenden natürlichen Gelände herausragt.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Am Ende der Stichstraße ist ein Umkehrplatz entsprechend der RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) vorhanden.

Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

Zu § 8: Baulinien

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

Zu § 9: Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dach- und Fassadenfarbe

Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dach- und Fassadenfarbe 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.

Zu § 10: Grünanlagen

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

Die höhenmäßige Beschränkung der Einfriedungen entlang der Straße ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

Zu § 11: Art der Nutzung

Die detaillierte Nutzungsfestlegung für den Planungsraum ist erforderlich, um Nutzungskonflikte innerhalb des Planungsraumes zu vermeiden.

Zu § 12: Vorgaben für die zeitliche Abfolge der Bebauung

Die Festlegung im § 12 ist erforderlich, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Zum 4. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

Zu § 13: Inkrafttreten

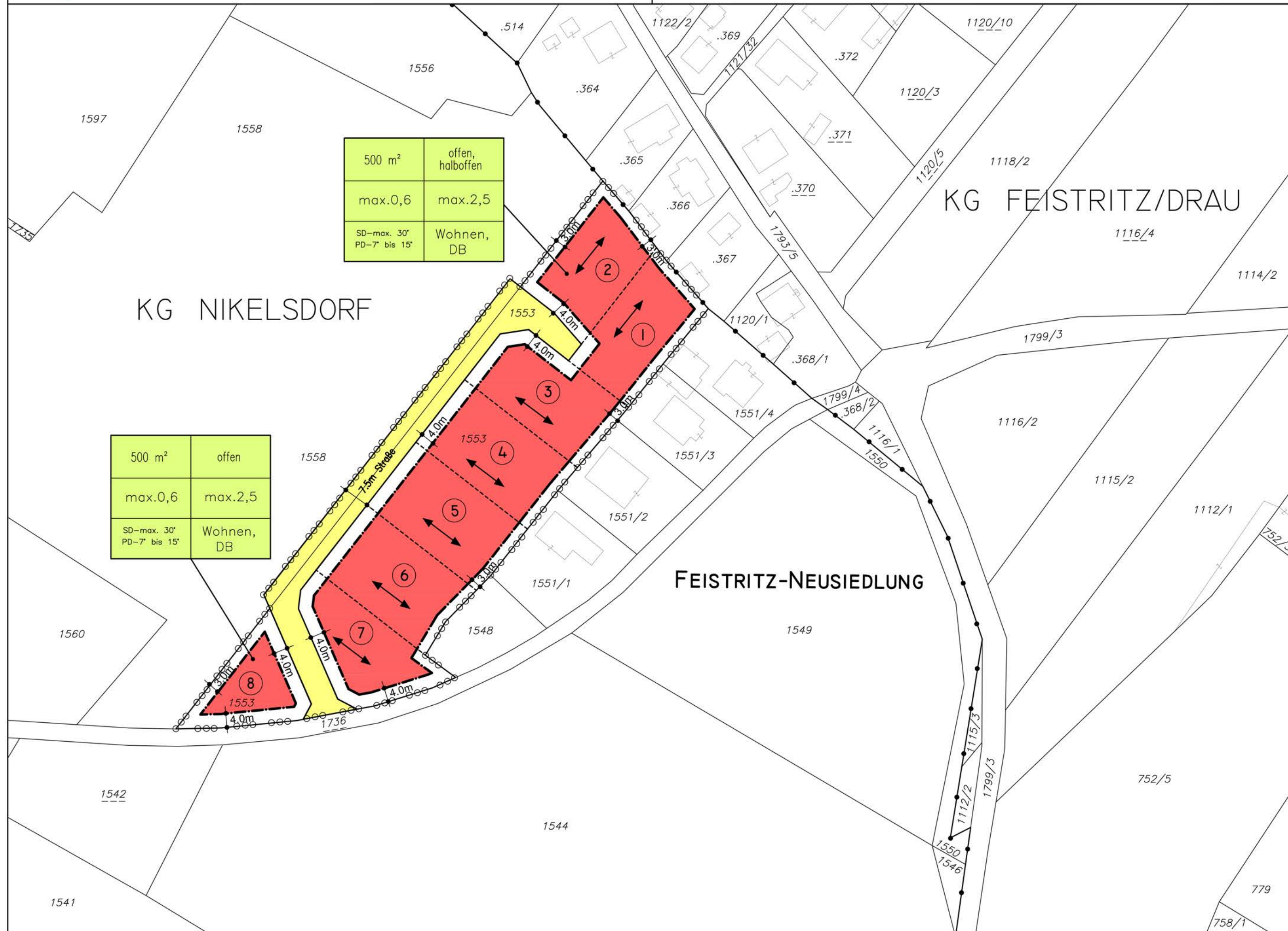
In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Plan 1 - Umwidmungspunkte (M 1 : 1.000)

Plan 2 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1.000)

Plan 3 - Teilungsentwurf (M 1 : 1.000)



- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (UNVERBINDLICH)
- BAULINIE
- DB DB=Dienstleistungsbetriebe
- SD DACHFORM: SD=Satteldach, PD=Pultdach
- FIRSTRICHTUNG
- 7,5 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND - WOHNGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschossflächenzahl	Geschossanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Paternion hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.03.2017 durch die Verordnung Zahl: 610-1/2017/Ing.M/C gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Feistritz-Neusiedlung I" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

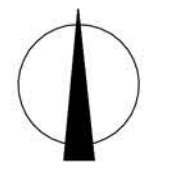
Ing. Alfons ARNOLD

PROJEKT:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"BAULANDMODELL FEISTRITZ-NEUSIEDLUNG I"

PLANBEZEICHNUNG:
TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:
MARKTGEMEINDE PATERNION
HAUPTSTRASSE 83
9711 PATERNION

PROJEKT:	DATEI:	DATUM:
FR011	*TBPL01	15.03.2017
MASSSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 02	FW



MAG. WERNER FROHNWIESER
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt
T: 0463/916252 M: 0680/3034352
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MITGLIED DES FACHVERBANDES

TEILUNGSENTWURF

M 1: 1000

