

Anlage 2 – Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 10. Juli 2024, Prot. Nr. 3/2024, Top 19/a, Zahl: 031-0/A/0098/2024/09 XII/1

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2. BEGRÜNDUNG DER NEUVERORDNUNG

Der Teilbebauungsplan „Ikonomakos“ wurde im Jahr 2015 beschlossen. Im ursprünglichen Rechtsplan wurde im nördlichen Planungsgebiet ein Kinderspielplatz festgelegt. Dieser soll nun auf Basis einer vertraglichen Regelung nördlich außerhalb des ursprünglichen Planungsraumes errichtet werden, sodass die alte Spielplatzfläche für eine Bebauung zur Verfügung steht. Dafür ist es hier notwendig die Baulinien zu erweitern, damit eine Bebauung unter den gegebenen Rahmenbedingungen möglich ist.

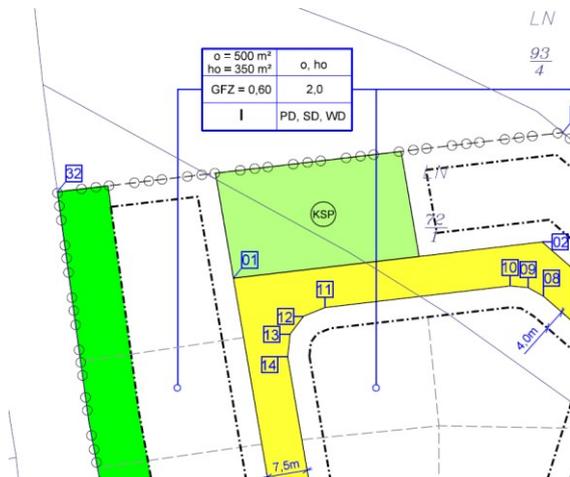


Abbildung 1: Rechtsplan 2015



Abbildung 2: Rechtsplan 2023

Die zweite Änderung betrifft den parallel zur B82 definierten **Lärmschutzwall** (Bepflanzungsgebot). Dieser wurde einst pauschal mit 9,5 m festgelegt. Der Wall wurde inzwischen errichtet und hat eine tatsächliche Breite von 6,0 m. Ziel ist es das Bepflanzungsgebot auf den Bestand und die Baulinie auf den Böschungsfuß festzulegen. Damit soll eine bessere Bebaubarkeit des relativ schmalen Baufeldes ermöglicht werden. Zudem soll so auch die Errichtung etwaiger Nebengebäude (Garagen usw.) möglich werden. Im Norden wird die Baulinie näher an die Grenze des Planungsraumes herangerückt (1,4 m). Dies wird damit begründet, dass sich die Grundgrenze der Parzelle Nr. 74/14, KG St. Ruprecht, nicht mehr mit der des Planungsraumes deckt.

Die Bebauungsbedingungen (GFZ, Geschößanzahl usw.) werden im Rahmen der Neuverordnung nicht geändert.

3. PLANUNGSRAUM

3.1 LAGE

Der Planungsraum liegt im Nordteil der Stadt Völkermarkt nahe dem Gewerbegebiet im Westen der Stadt. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Sankt Ruprechter Straße.

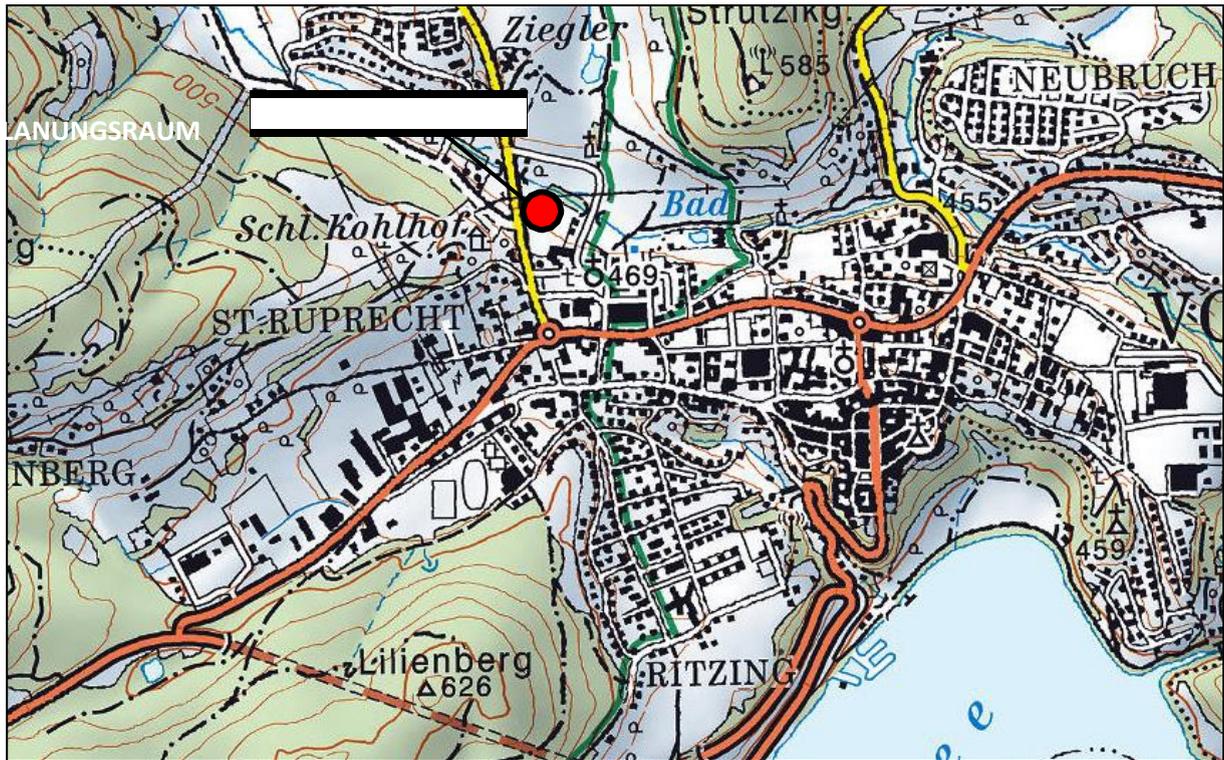


Abbildung 3: Lage im kommunalen Kontext (Quelle KAGIS)

Die Baugrundstücke sind inzwischen weitestgehend bebaut.

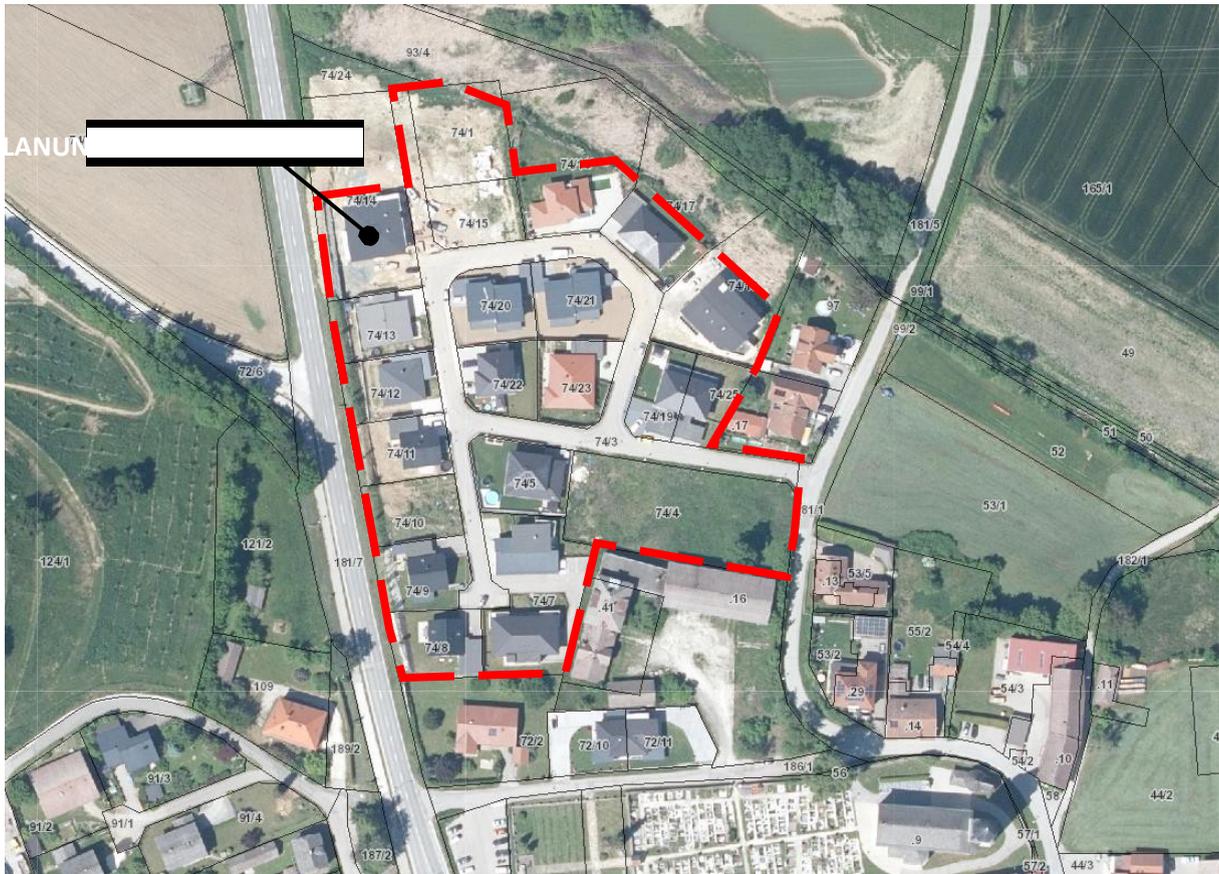


Abbildung 4: Lage am Luftbild (Quelle KAGIS)

Das Planungsumfeld ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen. So finden sich Richtung Norden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Westlich stellt B 82 Seebergstraße eine räumliche Zäsur dar. Im südöstlichen befindet sich der historische Kern von Sankt Ruprecht samt Pfarrkirche und Friedhof. Als Dachformen kommen meist steile wie flache Walm- oder Satteldächer vor.

3.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Nördlich des Planungsraumes verläuft eine 110 kV Leitung des Verbundes, wobei der Schutzbereich nicht in den Planungsraum fällt. Ebenfalls befinden sich nördlich ein 20 kV- und ein 0,4 kV-Erdkabel.



Abbildung 5: Leitungen der Kelag (Quelle Kelag)

Sonstige Nutzungseinschränkungen sind nicht vorhanden.

4. GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Großteil des Planungsraumes ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Dorfgebiet“ ausgewiesen. Im nördlichen Teil befinden sich Teilflächen der Kategorie „Grünland - Garten.“

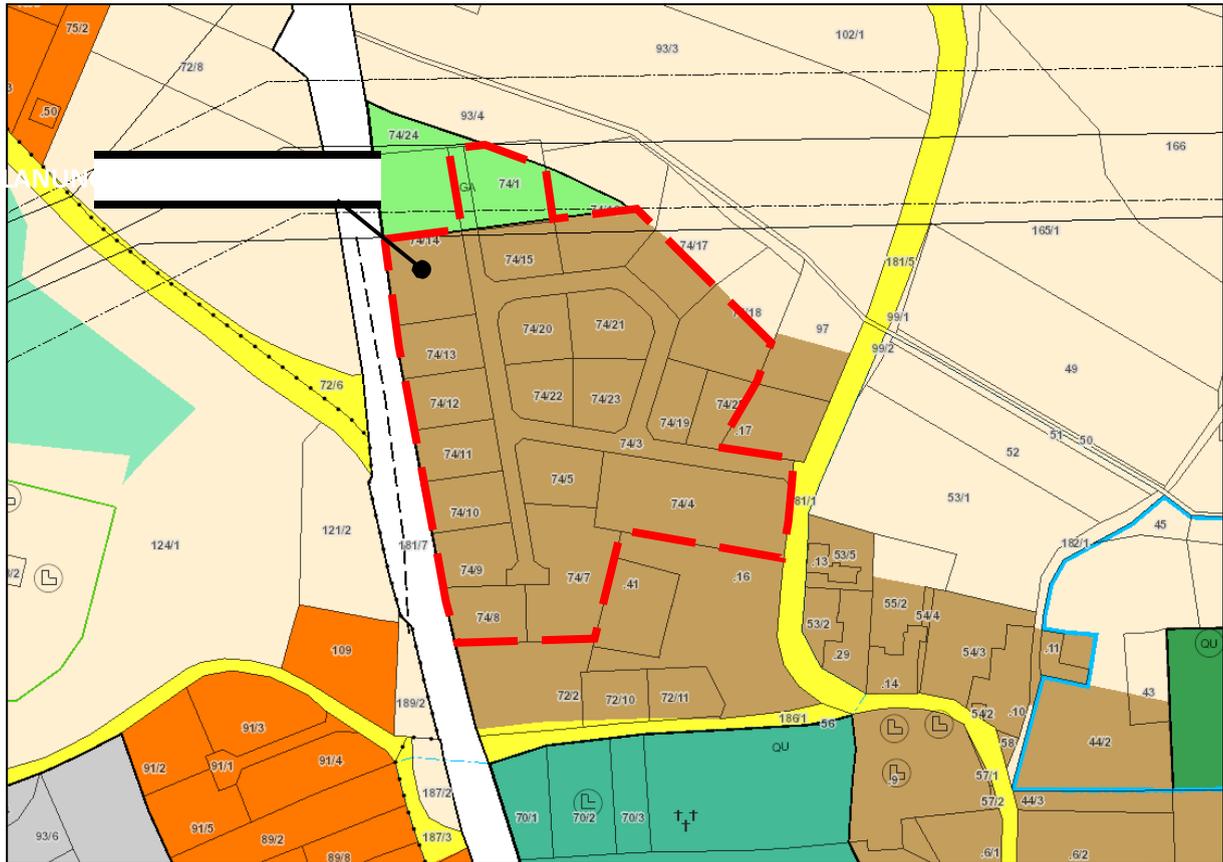


Abbildung 6: Auszug aus der Flächenwidmungsinformation, Quelle: KAGIS

Der Planungsraum wird im Osten von einer „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ sowie im Süden von weiterem „Bauland - Dorfgebiet“ und im Westen von der Ersichtlichmachung der B 82 Seebergstraße eingegrenzt.

Im Norden verläuft eine 110 kV Leitung des Verbundes, deren Schutzbereich nicht in den Planungsraum hineinreicht.

4.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im derzeit gültigen Örtlichen Entwicklungskonzept 2012 wird der Planungsraum mit einer dörflichen Mischfunktion belegt. Im Norden verläuft ein Grünkeil, der von Bebauungen freigehalten werden muss. Der östliche Teil ist ebenfalls als dörfliche Mischfunktion ausgewiesen, südlich angrenzend befindet sich ein Friedhof.

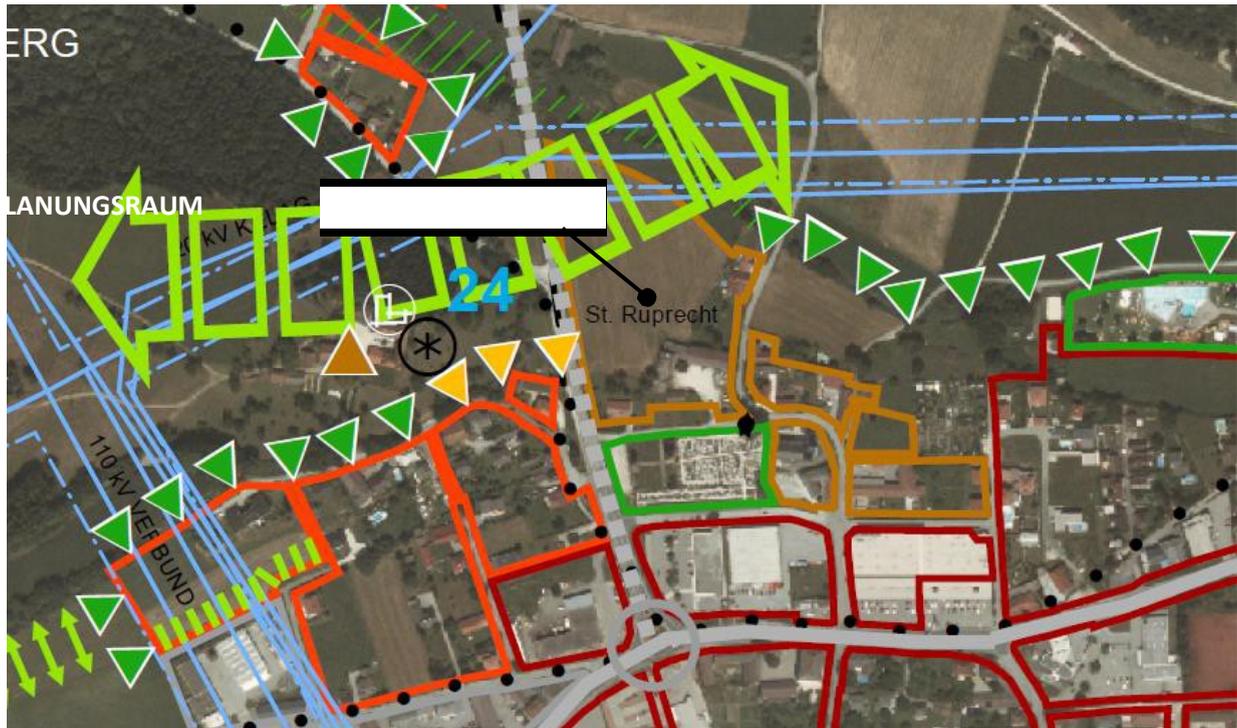


Abbildung 7: Ausschnitt örtliches Entwicklungskonzept Stadtgemeinde Völkermarkt 2012

5. BEBAUUNGSKONZEPT

Die Bebauungsbedingungen orientieren sich grundsätzlich an den umliegenden Bestandsobjekten. Die Grundkonzeption sieht die Errichtung von zweigeschoßigen Ein- bis Zweifamilienhäusern vor. Im Südosten des Planungsgebietes besteht ein Baufeld (Bebauungsbereich II) der für drei 3,5-geschoßige Wohnbauten vorgesehen ist. Die größeren Wohnbauten wurden in den steiler abfallenden Hang hineingeplant, so dass die geplante Höhe an die umliegenden Gebäude angeglichen wird. Das Erdgeschoß teilweise im Hang wird als Carport ausgeprägt. Das oberste Geschoß wird durch ein zurückversetztes Dachgeschoß gebildet.

Als Dachformen wurden für die Ein- bis Zweifamilienhäuser Sattel-, Walm- und Pultdach, für die größeren Wohnbauten Flach- oder Pultdächer festgelegt. Die Bebauungsdichte orientiert sich an den umliegenden Bereichen und wird mit 0,60 bzw. 0,80 festgelegt.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die bestehende Sankt Ruprechter Straße, die interne Erschließung über Schleifen- und Stichstraßen. Die Stellplatzregelung übernimmt die Vorgabe des textlichen Bebauungsplanes an. Ein Lärmschutzwall (Bepflanzungsgebot) dient der Lärmreduktion ausgehend von der B 82 Seebergstraße.

Der ursprünglich geplante Kinderspielplatz bleibt grundsätzlich erhalten, wird nun jedoch nach Norden verlagert. Mit einer vertraglichen Regelung soll sichergestellt, dass der Spielplatz realisiert wird.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3:

Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können.

zu § 4:

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

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 Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur oberirdisch liegende Geschoßflächen herangezogen.

Untergeschoße, die weniger als die Hälfte ihrer Höhe über dem angrenzenden, projektierten Gelände liegen, werden nicht in die Berechnung einbezogen.

zu § 5:

Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bebauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021 sind zu übernehmen.

zu § 6:

Für die Beurteilung der Geschoßanzahl werden nur die oberirdischen Geschoße herangezogen. Als oberirdische Geschoße gelten alle Geschoße, die mehr als die Hälfte über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen. Die Geschoßanzahl wurde mit 2,0 bzw. 3,5 Geschoßen festgelegt.

Die Festlegung der Geschoßanzahl erfolgte so, dass eine sinnvolle, mit dem Ortsbild verträgliche, bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet ist.

zu § 7:

Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wurde so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene, Bebauung unter Berücksichtigung der Belichtungsverhältnisse gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung der in der Verordnung angeführten Baulichkeiten erlaubt.

zu § 9:

Bei der Festlegung der Kriterien für Dachform wurde auf das Ortsbild und auf den umliegenden Baubestand Rücksicht genommen. Als Hauptdachformen wurde das Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach festgelegt.

	<p style="text-align: center;">Dieses Dokument wurde amtssigniert!</p> <p style="text-align: center;">Informationen unter https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur</p>
<p>Hinweis:</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht von Mag. Sandra Schoffenegger, 29.08.2024 12:16:15