



Marktgemeinde Moosburg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Teilbebauungsplan „Ortseingang Süd“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Moosburg
Kirchplatz 1
9062 Moosburg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 24009
Klagenfurt am Wörthersee, 09.09.2024

**Entwurf für die
Kundmachung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg

vom, Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan „**Ortseingang Süd**“ verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 685/19, KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 6.102 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 6.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.
- (3) Mindestens zweiseitig von Wänden umschlossene und innerhalb des Umrisses aller Gebäude befindliche Flächen sind in die GFZ einzurechnen.

§ 4

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) zu entnehmen.
- (2) Geschoßhöhen von mehr als 4,00 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (3) Die zulässige Bauhöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) in Metern über Adria bestimmt.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 512,00 m ü. A.
- (5) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) und (4) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. die Attikaoberkante um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn ein Randabstand von mindestens 1,50 m zur Attikainnenkontur einhalten wird.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) An die Baulinien mit Anbauverpflichtung muss zu 75 % ihrer Länge mit der Außenwand eines Gebäudes angebaut werden, wobei ein geringfügiges Abrücken nach innen um bis zu 0,50 m erlaubt ist.
- (4) An die Baulinien ohne Anbauverpflichtung kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (5) Ausgenommen von Abs. (1) und (2) sind unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle udgl., bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Kinderspielplätze, Platzgestaltungselemente, Einfriedungen und Terrassen für private Hausgärten sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Parkdecks, Schrankenanlagen, Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenrampen, Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellanlagen.
- (6) Offene Balkone in Obergeschoßen dürfen Baulinien um bis zu 2,50 m überschreiten. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 7

Dachformen

Als Dachform wird das Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 10° festgelegt.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende verlängerte Arnholzstraße mit Einbindung in die L74.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als Platzbereich gekennzeichneten Flächen sind öffentlich zugänglich als multifunktionale Verkehrs- und Aufenthaltsfläche auszugestalten.
- (3) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1,5 Stellplatz je Wohneinheit
1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum

§ 9

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist auf eine formal reduzierte Formensprache zu achten.
- (2) Die Sockelgeschoße haben sich von den Obergeschoßen gestalterisch abzuheben.
- (3) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen entweder extensiv zu begrünen und/oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Photovoltaik- bzw. Solarpaneele sind in die Dachhaut zu integrierten bzw. dürfen die jeweilige Attikaoberkante nicht überragen, sofern sie nicht in einem Abstand von über 2,0 m gemessen zur Attikainnenkontur errichtet werden.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als Platzbereich gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:
 - Aufenthalts- und Erlebnisräume,
 - Interne Erschließungs-, An- und Ablieferungszonen
 - Grünbeete und Baumstandorte,
 - Stellplatzflächen für den kurzweiligen Besucher- und Kundenverkehr
 - private Hausgärten
- (2) Die gestalterische Gesamtkonzeption der Außenanlagen gemäß Abs. (1) ist mit jener des angrenzenden Straßenraumes (L74 und öffentliches Gut) abzugleichen.
- (3) Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein heimischer oder standortgerechter Laubbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen.
- (4) Außenflächen für Wege, Terrassen, Platzgestaltung und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

- (5) Überdachungen von Tiefgaragenrampen, Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellplätzen sind ab 15 m² Dachfläche extensiv zu begrünen und deren Seitenwände möglichst mit Kletterpflanzen zu beranken.
- (6) Einfriedungen von Hausgärten sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig und in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur des Gebäudes abzustimmen.
- (7) Für die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen ist ein behördlich zu genehmigender Freiflächengestaltungsplan im Bauverfahren vorzulegen.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.
- (2) In der Erdgeschoßzone des südlichen Baufeldes sind straßenseitig gewerblich-geschäftliche Nutzungen im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach Abs. (1), im Ausmaß von maximal 20 % der realisierten Wohnnutzfläche, herzustellen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg in Kraft.

Der Bürgermeister

Herbert Gaggl

(-Amtssignatur-)



Übersichtslageplan M 1:5000

Bebauungsbedingungen	
Mindestgröße der Baugrundstücke 6000 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1,0	Geschoßzahl III
Bauhöhe max 512,0 m ü. A.	Dachform Flachdach Pulldach
Nutzung	Wohngebiet, EG → (V)

Absteckpunkte Baulinie

P1	X = 64582.698	Y = 168932.114
P2	X = 64609.174	Y = 168918.006
P3	X = 64590.364	Y = 168882.705
P4	X = 64563.888	Y = 168896.813
P5	X = 64614.182	Y = 168897.635
P6	X = 64642.966	Y = 168882.298
P7	X = 64647.741	Y = 168875.555
P8	X = 64635.376	Y = 168852.349
P9	X = 64600.075	Y = 168871.159



Marktgemeinde Moosburg

Teilbebauungsplan „Ortseingang Süd“

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage

- ○ ○ ○ Geltungsbereich
- · - · - · Baulinie ohne Anbauverpflichtung → (V)
- — — — Baulinie mit Anbauverpflichtung → (V)
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Ruhender Verkehr
- Platzbereich (multifunktional)
- Gärtnerisch zu gestaltende Flächen
- SP Spielplatz

Sonstige Darstellungen

- 1257 Kataster
- Höhenschichten
- (V) Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Zufahrt
- (+) Vorgeschlagene Baumstandorte
- Bebauungsvorschlag
- Maßkoten in Meter
- 499.50 Geländebzugsunkt, Höhenkote in Metern über Adria
- × P 1 Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Parzellen: 685/19 tlw., alle KG 72145 Moosburg
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 6.102 m² (lt. DKM)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg		Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg	
Vom _____	Zahl _____		
Der Bürgermeister			

Bearbeitet: Fal / Trö
 Plannummer: 24009_TBPL
 Datum: 09.09.2024



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Südlich des Moosburger Ortskerns liegt das sogenannte Bodenfeld, welches im naturräumlich stark begrenzten Siedlungsraum ein maßgebliches Erweiterungspotenzial darstellt. Dieser Bereich wurde bereits über mehrere Generationen örtlicher Entwicklungskonzepte als Siedlungspotenzial gesehen. Ausschlaggebend ist die Lagegunst zum Ortskern, die gute Bodenbeschaffenheit in der Ebene und die Lage abseits von Gefahrenzonen. Im Umfeld befinden sich u.a. Bildungscampus, Sportpark, ÖV-Haltestellen, Nahversorgung. Aufgrund der guten Ausstattungsmerkmale eignet sich der Bereich insbesondere für den verdichteten Wohnbau.

Die KSW (Kärntner Siedlungswerk, gemeinnützige GmbH) erwarb im Bodenfeld eine über 6.000 m² große Fläche, am repräsentativen südlichen Ortseingang, mit der Absicht der Realisierung eines Wohnbauprojektes.

Zur Entwicklung der konkreten Teilfläche wurde ein **Strukturkonzept** (Feb. 2023) erarbeitet, um die raumordnungsfachlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen festzuschreiben. In Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Projektanten wurden grundlegende Zielsetzungen zur Erschließung, Nutzung, Bebauung und Gestaltung getroffen.

Daran anschließend fand im Frühjahr 2024 ein **Gutacherverfahren** unter der Beteiligung von vier Architekturbüros statt, aus dem der Beitrag von Wetschko Architekten ZT GmbH als Erstgereihter hervorging.

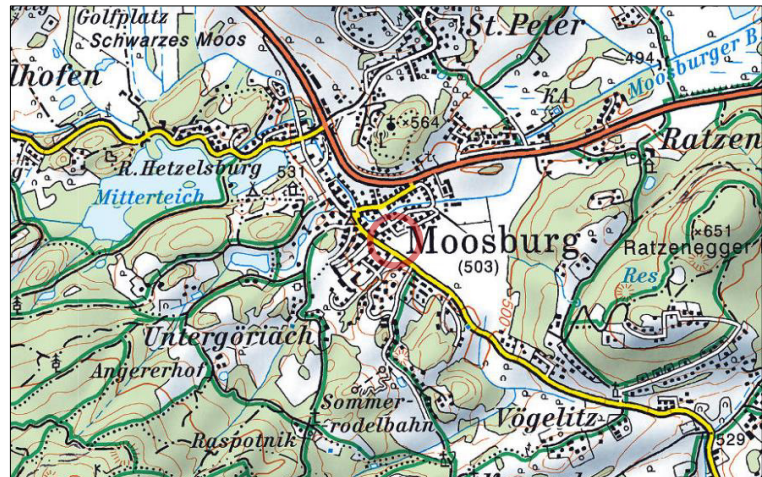
Damit liegt nunmehr eine konkrete Bebauungsstudie vor, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ausprägung und ihres Umfangs die Erstellung eines Teilbebauungsplanes erfordert.

Zielsetzungen des Teilbebauungsplanes nach § 48 K-ROG sind:

- Schaffung eines städtebaulichen Akzents am repräsentativen südlichen Ortseingang von Moosburg
- Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr mit Querungsmöglichkeit zur Pestalozzistraße (Schulweg)
- Bereitstellung bedarfsgerechter leistbarer Wohnformen in zentraler Lage
- Ergänzung des Ortskernes durch die Schaffung einer lebendigen, multifunktionalen Erdgeschoßzone
- Bewusste Gebäudestellung zur Ausbildung einer Torsituation und Platzraumes
- Straßenraumgestaltung zur innerörtliche Mischfläche als verkehrsberuhigende Maßnahme und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Hoher formaler Anspruch an die Gestaltung von „Innen und Außen“
- Umsetzung eines energieeffizienten, klimaangepassten Bauens
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral im Hauptort Moosburg am südlichen Rand des Ortskernes. Die Erschließung erfolgt über die L74 (Tuderschitzer Straße), dem Verbindungsweg nach Krumpendorf. Im Nordosten grenzt das gemeindliche Wegenetz (Arnholzstraße) an. Im Rahmen der Umsetzung des Projektes soll eine Verknüpfung des Wegenetzes erfolgen, ohne dass eine Ausweichroute für den Kirchplatz als zentraler Knotenpunkt entsteht (Anliegerbeschränkung).



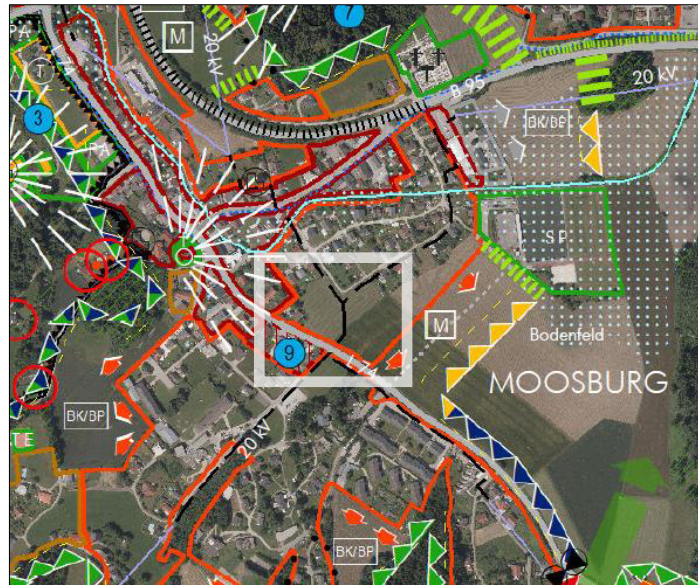
Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

Das Planungsgebiet umfasst das neu geteilte Grundstück 685/19, KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca 6.102 m². Die Fläche ist weitgehend eben und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Südwestlich des Planungsgebietes verläuft die L74, innerhalb des Ortsgebietes mit Tempo 50-Beschränkung. Die an die Landesstraße anschließende Bebauung stellt sich in der Struktur des auslaufenden Ortskernes dar: Verhältnismäßig dichte Bebauung, 2- bis 3-Geschoßigkeit, teilweise Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Nördlich und nordöstlich schließt typische Einfamilienhausbebauung an. Östlich und südöstlich befindet sich das weite ebene landwirtschaftlich genutzte Bodengebiet.

Wie bereits im vorherigen Kapitel dargestellt befinden sich im nahen fußläufigen Umfeld sämtliche zentralörtliche Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der Gemeinde, sodass eine hohe Eignung als Wohnstandort vorliegt.

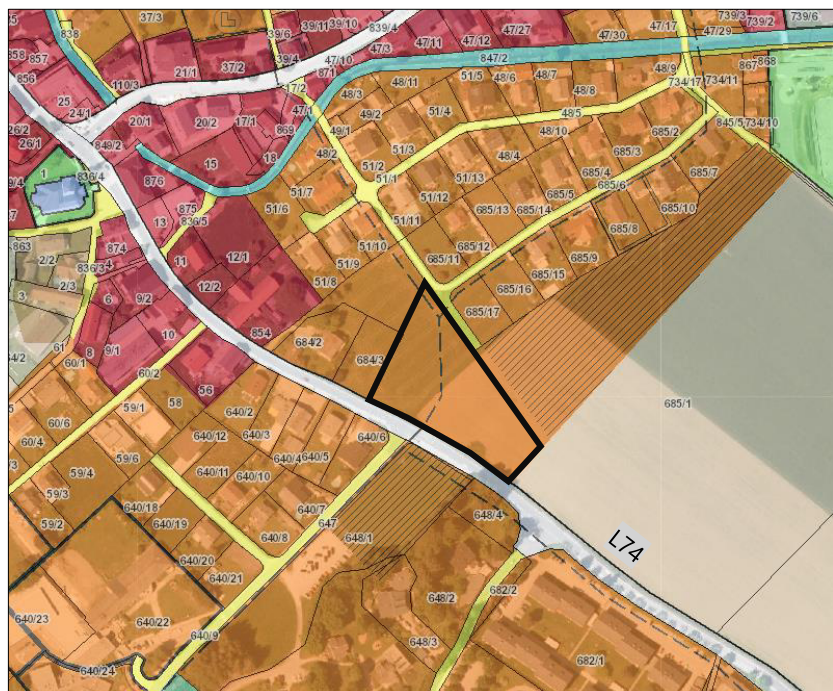
3. Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2021 (Quelle: RP Kaufmann)

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahre 2021, wird für den Bereich die Wohnfunktion vorgesehen.

4. Flächenwidmungsplan



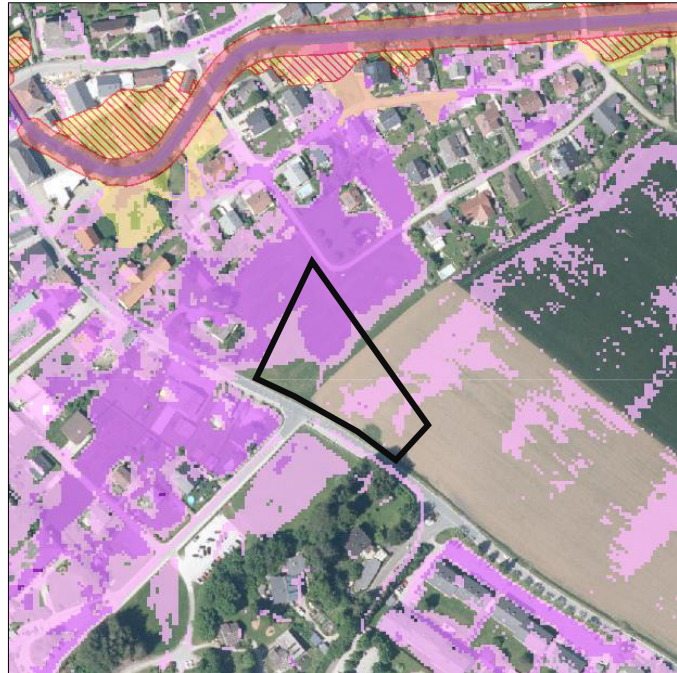
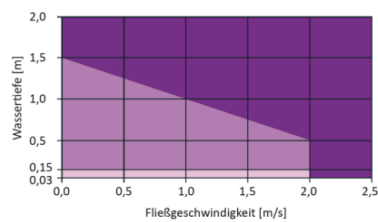
Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahre 2000 ist das Planungsgebiet als Bauland Wohngebiet gewidmet.

5. Oberflächenwasser

Gefährdungskategorien

Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.



Gefahrenzonenplan und Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Im Planungsgebiet sind keine Gefahrenzonen ausgewiesen.

Gemäß Hinweiskarte (s. Abb.) lässt sich eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss im nördlichen Teil des Planungsgebietes ableiten.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch den vorliegenden Teilbebauungsplan „Ortseingang Süd“ werden vom Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Moosburg vom 16.10.2006, Zl. 031-2/2006 und Verordnung vom 07.05.2013, Zl. 031-2/I-2013 abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 685/19, KG 72145 Moosburg. Die grafisch ermittelte Fläche beträgt ca. 6.102 m².

Anmerkung: Das vorliegende Grundstück wurde aus dem Grundstück 685/1 herausgeteilt. Im Zuge dessen wurde ein angrenzendes Straßengrundstück in der Verlängerung der gemeindlichen Wegeparzelle 685/6 (Arnholzstraße) gebildet, welches an die L74 anbindet. Im Rahmen des Straßenprojektes ist sicherzustellen, dass keine KFZ-Durchgangsverkehre (Schleichverkehr) entstehen. Die Durchfahrt ist nur für Anlieger und im Falle von Straßensperren, Notfällen u.ä. als Ausweichstrecke erlaubt. Ausgenommen ist der Fuß- und Radverkehr.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 6.000 m², da aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs eine Teilung auszuschließen ist.

Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke findet die Geschoßflächenzahl (GFZ) Anwendung.

Die GFZ ist in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 geregelt: Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt.

Maßgeblich für die GFZ-Berechnung ist die äußere Kubatur, d. h. auch jene Flächen unter dem Gebäudevorsprung, die sich aus der Projektion der Außenwände der Obergeschoße ergeben, sind miteinzubeziehen. Balkone und sonstige Bauteile ohne Volumensbildung, die aus der Fassadenabfolge hervorspringen, bleiben unberücksichtigt.

Abweichend vom Textlichen Bebauungsplan (GFZ 0,6 bei offener Bauweise) wird die GFZ auf 1,0 erhöht. Begründet wird die Erhöhung durch die Lage im Ortskernbereich, der Schaffung eines städtebaulichen Akzentes und der verdichteten Bebauungsstruktur (Atriumform), welche im Wesen durchaus der halboffenen bis geschlossenen Bauweise entspricht. Hierzu ist anzumerken, dass der Textliche Bebauungsplan bei geschlossener Bauweise eine GFZ bis 1,0 und bei halboffener Bauweise bis 0,8 zulassen würde.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt. Grundstücksteilungen innerhalb der Baufelder sind nicht vorgesehen, daher wird auf die halboffene Bauweise verzichtet.

Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: Die offene Bauweise liegt vor, wenn ein Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Zur Höhenentwicklung wird das Ziel zur Setzung eines städtebaulichen Akzentes verfolgt. Mit der geplanten 3-Geschossigkeit wird einerseits eine urban in Erscheinung tretende Bebauung erreicht, andererseits werden die umliegenden Höhen nicht überschritten, zumal sich im Nahbereich 3-Geschoßer befinden. Somit wird ein verträgliches Einfügen in das Ortsbild gewahrt, ohne dass negative Auswirkungen auf die Moosburger Silhouette mit Kirchturm und Schloss ausgelöst werden.

Mit dem vorliegenden Wohnbauprojekt in verdichteter Form hebt man sich bewusst von der nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausstruktur ab. Die moderate Weiterentwicklung des baulichen Ortskernbereiches ist ein Ziel der örtlichen Raumplanung.

Die absolute Höhenbegrenzung wird mit 512,00 m über Adria festgelegt. Das entspricht eine Bauhöhe von ca. 12 m gemessen vom Niveau der Fahrbahn der L74 (siehe Systemschnitte in der Beilage).

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ergibt sich folglich aus der anvisierten niveaugleichen Ausgestaltung des Vorplatzes mit dem Straßenraum der L74.

§ 6 Baulinien

Die Baulinien werden zum Straßenraum mit Anbauverpflichtung versehen, um den Hauptbaukörper an die gewünschte Position zu platzieren, welche für die Ausgestaltung der Torsituation und des Platzraumes zur L74 erforderlich ist. Die Anbauverpflichtung sieht vor, dass zumindest 75 % der jeweiligen Baulinie durch Gebäude angebaut sind. Ein geringfügiges Abrücken um 0,5 m ins innere des Baufeldes ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der konkreten Umsetzung zu gewähren.

Alle Baulinien dürfen durch Balkone in Obergeschoßen um bis zu 2,50 m überschritten werden. In diesem Fall sind Balkone offen auszugestalten, d. h. sie dürfen nicht als geschlossene Loggien ausgebildet werden. Hiermit soll die Kubatur der Baukörper nicht übermäßig ausgedehnt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit durch Balkone verfolgt das Ziel höhere Wohnqualitäten im Geschoßwohnbau herzustellen. Diesbezüglich wird angemerkt, dass durch entsprechende Balkongrößen fehlende Gartenflächen kompensiert werden können.

Die Baulinien dürfen für sämtliche unterirdische Bauausführungen, insbesondere der Herstellung von Tiefgaragen, sowie für Anlagen zur Freiflächengestaltung, verkehrlicher und technische Infrastrukturen überschritten werden. Dazu zählt auch die Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks, welches aufgrund der Zufahrtsituation nur im nördlichen Grundstücksteil möglich wäre.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 2 lit. a) K-BV idgF für bauliche Anlagen, die mehr als 1,50 m hoch sind, Abstandsflächen anfallen. Dies gilt sowohl für Gebäude innerhalb des Bauliniengefüges als auch für bauliche Anlagen, die als Ausnahme auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen.

Im Falle der Ausbildung der nördlichen Stellplatzanlage als Parkdeck ist darauf hinzuweisen, dass etwaige Abstandsflächen zum angrenzenden Baukörper unterschritten werden, womit in der betreffenden Erdgeschoßzone des Wohngebäudes Aufenthaltsräume auszuschließen sind. Laut Projektunterlagen sind im Erdgeschoß der nördlichen Gebäudeteile Abstell- und Technikräume vorgesehen.

§ 7 Dachformen

Zur Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft, welche ein größtmögliches Einfügen in den sensiblen Orts- und Landschaftsraum unterstützt, wird die Festlegung der Flachdach- bzw. Pultdachform gewählt.

§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße L74 (Tuderschitzer Straße) über die neu zu errichtende Straße in Verlängerung der Arnholzstraße. Die Zufahrten zur Tiefgarage bzw. Stellplatzanlage sind an der östlichen Seite des Planungsgebietes vorzusehen. Die Seite zur L74 soll als Platzbereich von Zufahrtssituationen freigehalten werden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine öffentlich zugängliche Durchwegung zwischen L74 und Arnholzstraße umzusetzen. Der Verbindungsweg ist in die Platzfläche zu integrieren und mit der Querung an der L74 zu Pestalozzistraße zu verknüpfen (Schulweg).

Für die Parkierung wird eine Tiefgarage und eine zentrale Stellplatzanlage im nördlichen Planungsgebiet vorgesehen. Zudem wird Senkrechtparken entlang der neuen verlängerten Arnholzstraße ermöglicht. Besucher- und Kundenparkplätze sollen auf wenige Stellplätze auf der vorderen Seite (an der L74) untergebracht werden. Letzteres ist im Bauverfahren mit dem zuständigen Straßenbauamt abzuklären.

Für den geförderten Wohnungsmix mit geplanten Größen zwischen 45 m², 65 m² bis 90 m² Wohnfläche wird ein pauschaler Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Laut Textlichen Bebauungsplan werden ein Stellplatz bis 60 m² Wohnfläche und zwei Stellplätze über 60 m² Wohnfläche veranschlagt. Besucherparkplätze sind in den jeweiligen Schlüsseln berücksichtigt. Im vorliegenden geförderten Wohnprojekt wird davon ausgegangen, dass durch die innerörtliche Lage und dem urban strukturierten Wohnungsmix vermehrt alternative Mobilitätsformen in Anspruch genommen werden. Der Ortsmittelpunkt (Kirchplatz) mit Schnellbusverbindung nach Klagenfurt und Feldkirchen befindet sich in nur 300 m Entfernung zum Projektgebiet.

Für Büro- und Geschäftsräumlichkeiten wird die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze mit 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche festgelegt (Textlicher Bebauungsplan 30 m²). Die Abweichung wird dadurch begründet, dass die geplante gewerblich-geschäftlichen Nutzung zum Teil als soziale/gemeinbedarfsorientierte Einrichtung mit geringem Auto-Kundenverkehr vorgesehen ist.

In Folge der Stellplatzrichtwerte für den geförderten Wohnungsbau sowie der Ortsüblichkeit der vorgesehenen Nutzungsmischung wird kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 ausgelöst.

§ 9 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens ab. Darin wurden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die

strukturelle Einbindung in den Ortskernbereich berücksichtigt. Grundlage bildet die Bebauungsstudie des Architekturbüros (siehe Beilage).

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

Die als Platzbereich gekennzeichneten Flächen sind durch multifunktionale Elemente und Funktionen auszustatten. In der Gesamtkonzeption ist der öffentliche Straßenraum der L74 zu berücksichtigen bzw. zu integrieren.

Die konkrete Verortung von Funktionen sowie die Ausgestaltung der Platzelemente ist im Rahmen des Bauverfahrens mittels Freiflächengestaltungsplan im Detail auszuarbeiten und zu bestimmen.

Angestrebt werden ein möglichst ökologisch und energetisch hochwertiger Baustandard sowie die klimaangepasste Ausgestaltung der Gesamtanlage.

Hausgärten für EG-Wohnungen sind allgemein auch außerhalb der Baulinien erlaubt. Die jeweiligen Einheiten sind in ihrer Ausführung auf die Architektur des Hauptgebäudes abzustimmen. Die Einfriedungen bzw. Einhausungen der Hausgärten sind bis zu 1,80 Höhe zulässig. Hierdurch soll vor allem gegenüber der zentralen Durchwegung die Abstufung von öffentlich, halböffentlich bis privat hergestellt werden.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

Es gilt § 18 K-ROG 2021 (Wohngebiet): Zulässig sind Gebäude, die vornehmlich für die Wohnnutzung samt dazugehörigen Anlagen bestimmt sind. Im Übrigen sind Gebäude, die neben Wohnzwecke auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u.ä. dienen und die üblicherweise in Wohngebäuden untergebracht werden, wie insbesondere Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, Zivilingenieurbüros, Arztpraxen, und für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Sanatorien, Gasthäuser, Kirchen, Schulgebäude, Kindergärten und Sammelgaragen für Personenkraftwagen.

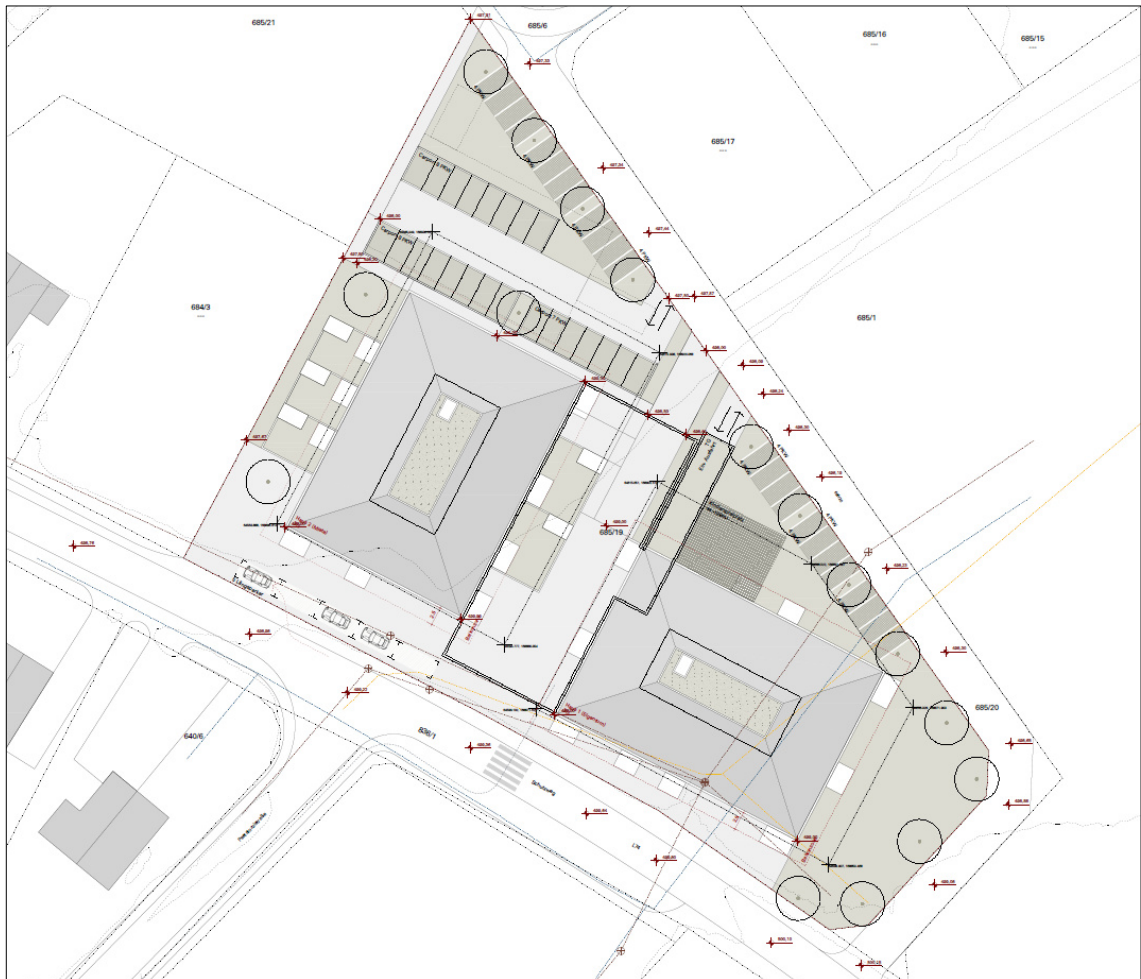
In der Erdgeschoßzone des südlichen Baufeldes ist im Ausmaß von maximal 20 % der realisierten Wohnnutzfläche eine gewerblich-geschäftliche Nutzung herzustellen. Dieser Kennwert ergibt sich aus den Vorgaben zur Auslobung des Gutachterverfahrens bzw. resultiert aus den gesetzlichen Vorschriften für den gemeinnützigen Wohnbau. Mit der Festlegung von gewerblich-geschäftlichen Nutzungen wird das Ziel zur Stärkung des Ortskerns verfolgt.

§ 12 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

Beilage

Bebauungsstudie Gutachterverfahren Quartiersentwicklung Bodenfeld Wetschko Architekten ZT GmbH



Lageplan o. M. (Stand: 27.08.2024)

