

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 GREIFENBURG



TEILBEBAUUNGSPLAN „ALLEESIEDLUNG“

Beschlussexemplar

Greifenburg, am 19. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verordnung	3
II.	Erläuterungen	10
III.	Zeichnerische Darstellung	21

I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Greifenburg vom 19. Oktober 2022,
Zahl: 031-2/TBBPL/2022-2, mit der der Teilbebauungsplan „Alleesiedlung“
erlassen wird**

Aufgrund der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 865/2, 865/3, 865/4, 865/6, 865/7, 865/8, 865/10, 865/11, 865/12, 865/13 und eine Teilfläche der Parzelle 846/10 der Katastralgemeinde 73111 Greifenburg im Gesamtausmaß von ca. 12.159 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 250 m²zu betragen.
- (2) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen 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 Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.

- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschosßflächenzahl 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 (Urgelände) liegt.
- (6) Überdachte Stellplätze (Carports), Laubengänge, Terrassenüberdachungen und Flugdächer sind in die Berechnung der Geschosßflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Die Geschosßflächenzahl wird im Planungsraum
 - a) bei offener Bebauung mit maximal 0,6
 - b) bei halboffener Bebauung mit maximal 0,7
 - c) bei geschlossener Bebauung mit maximal 0,8festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine halboffene und geschlossene Bebauung ist nur bei Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung der Grundstücksanrainer möglich.

§ 5

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 (Urgelände) herausragt.
- (3) Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,5 m ist.
Das Dachgeschoß gilt als Halbgeschoß, wenn die Kniestockhöhe maximal 1,5 m beträgt.
- (4) Dachgeschoße mit Dachgaupen, welche mehr als die Hälfte der Dachlänge messen, gelten als Vollgeschoße.
- (5) Ein Geschoß umfasst eine lichte Raumhöhe von maximal 3,5 m. Wird diese lichte Raumhöhe überschritten, so sind je nach Ausmaß der Überschreitung Halb- bzw. Vollgeschoße zuzurechnen.

§ 6

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

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

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinien entlang der Straßen werden für Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt.
- (4) Bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt darf die Baulinie bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneten Garageneinfahrten muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (6) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandflächen.

§ 8

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zugelassen. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) Bei halboffener oder geschlossener Bauweise müssen die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (3) Bei allen Dachformen sind rote, rotbraune, anthrazite oder graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (4) Die Farbgebung der Fassaden hat ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung zu erfolgen. Grundsätzlich werden Pastellfarben, das sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung, bevorzugt.
- (5) Holzfassaden sind in den natürlichen oder den im Abs. 4 genannten Farben zulässig. Die Holzfassade darf maximal 50 Prozent der Fassadenfläche betragen.

§ 9

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher dürfen nicht höher als 2 m über dem angrenzenden Gelände ausgeführt werden.
- (4) Hecken und Sträucher sind mit dem Stamm mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen und dürfen den Eigengrund nicht überragen.

§ 10

Art der Nutzung

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

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Greifenburg in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Greifenburg vom 23.03.1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 18.12.2020, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Josef BRANDNER

Greifenburg, am 19. Oktober 2022

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Greifenburg vom 19. Oktober 2022, Zahl: 031-2/TBBPL/2022-2, mit der der Teilbebauungsplan "Alleesiedlung" erlassen wird

1. ÖRTLICHE BESTANDSAUFNAHME

1.1. Lage im Raum und natürliche Gegebenheiten

Der gegenständliche Bereich liegt im Osten des Gemeindehauptortes Greifenburg, der den wichtigsten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes darstellt, rund 60 Prozent der Einwohner der Marktgemeinde sind hier beheimatet.

In der Natur bildet der Planungsraum eine ebene bis leicht nach Süden geneigte Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden wird er von der Allee entlang der Drautal Bundesstraße (B100) und im Osten von einem Gehölzstreifen begrenzt, weiters befindet sich zwischen den zwei nördlichen Parzellenreihen eine Gehölzgruppe.

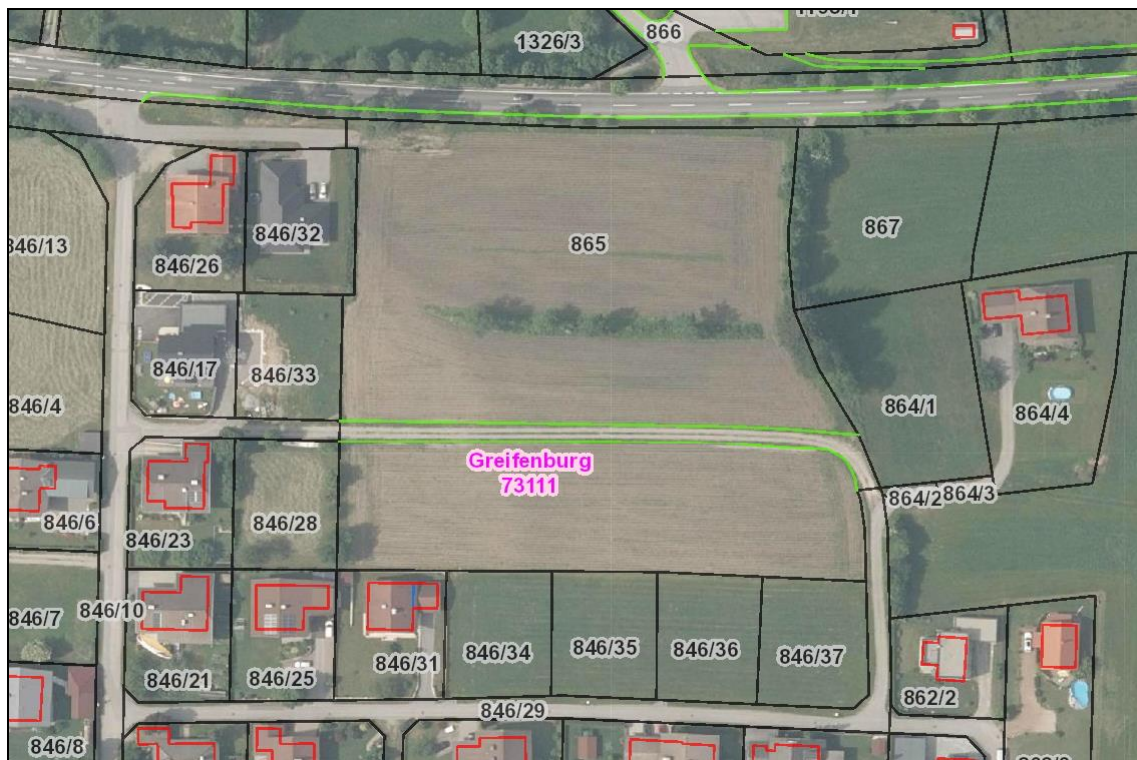


Abb. 1: Auszug Orthofoto (Quelle: KAGIS)

1.2. Wirtschaftliche und infrastrukturelle Gegebenheiten

Der Gemeindehauptort Greifenburg bildet das wirtschaftliche Zentrum der Marktgemeinde, wo sich die meisten Betriebe des sekundären Sektors (verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen) sowie des tertiären Sektors (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gast- und Beherbergungsbetriebe) befinden. Das Ortszentrum ist vom Planungsraum nur rund 500 Meter entfernt und somit gut erreichbar.

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten sind in Greifenburg bereits vorhanden. Den wichtigsten übergeordneten Verkehrsträger stellt die im Norden an den Planungsraum angrenzende Drautal Bundesstraße (B100) dar, wobei in den nächsten Jahren eine Umfahrung im Süden von Greifenburg geschaffen werden soll, um die massive Verkehrsbelastung im Ortszentrum zu verringern.

Der Planungsraum grenzt an drei öffentliche Straßen, die aufgrund eines bereits umgesetzten Teilungsplanes zu zwei Rundwegen miteinander verbunden werden sollen.

Der Gemeindehauptort ist mit dem Bahnhof Greifenburg - Weißensee sowie den Buslinien Möllbrücke - Greifenburg - Oberdrauburg und Greifenburg - Weißensee gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sowohl der Bahnhof als auch die nächstgelegene Bushaltestelle befinden sich in zumutbarer Distanz zum Planungsraum.

Die Wasserversorgung wird in Greifenburg durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung durch die KNG Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentliche Kanalisation des Wartungsverbandes Abwasserentsorgung Oberes Drautal - Weißensee und die Müllentsorgung wird von der Marktgemeinde in Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsverband Westkärnten veranlasst und von einem privaten Unternehmen durchgeführt.

Somit können sämtliche Anschließungsvoraussetzungen im Planungsraum ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen werden.

1.3. Soziale und kulturelle Gegebenheiten

Der Gemeindehauptort Greifenburg bildet das soziale und kulturelle Zentrum der Marktgemeinde, wo sich fast alle zentralörtlichen Einrichtungen befinden. Dazu zählen insbesondere die Verwaltungsreinrichtungen (Gemeindeamt, Forstaufsichtsstation), die Einrichtungen des Sicherheitswesens (Polizeiinspektion, Freiwillige Feuerwehr), die Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Volks-, Neue Mittel- und Musikschule) sowie die katholische Pfarrkirche. Weiters ist die ärztliche Versorgung durch drei praktische Ärzte, einen Zahnarzt, eine Dienststelle des Roten Kreuzes und eine Apotheke sichergestellt. Ferner besteht ein aktives Vereinswesen, als Veranstaltungsorte werden vorwiegend der Kultursaal der Marktgemeinde, die Festwiese und der Badensee östlich von Greifenburg herangezogen.

Der Planungsraum befindet sich in zumutbarer Distanz zu allen sozialen und kulturellen Einrichtungen des Gemeindehauptortes.

1.4. Städtebauliche Gegebenheiten

Der Planungsraum befindet sich inmitten eines Einfamilienhausgebietes im Osten des Gemeindehauptortes. Mit der bereits erfolgten Teilung des Grundstückes 865 der Katastralgemeinde 73111 Greifenburg in 13 Bauparzellen ist eine Siedlungsverdichtung in diesem Bereich vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Nutzung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz wird im Planungsraum neben der offenen Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern auch eine halboffene Bebauung mit Doppelhäusern sowie eine geschlossene Bebauung mit Reihenhäusern angestrebt.

Aufgrund der Lage inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes orientieren sich die vorgeschlagenen Bebauungsbedingungen an den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde und an den örtlichen Gegebenheiten der angrenzenden Bebauungsstrukturen.

1.5. Raumordnungsfachliche und -rechtliche Rahmenbedingungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde ist der Planungsraum für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen, weiters wird im ÖEK die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes für den gegenständlichen Bereich empfohlen.

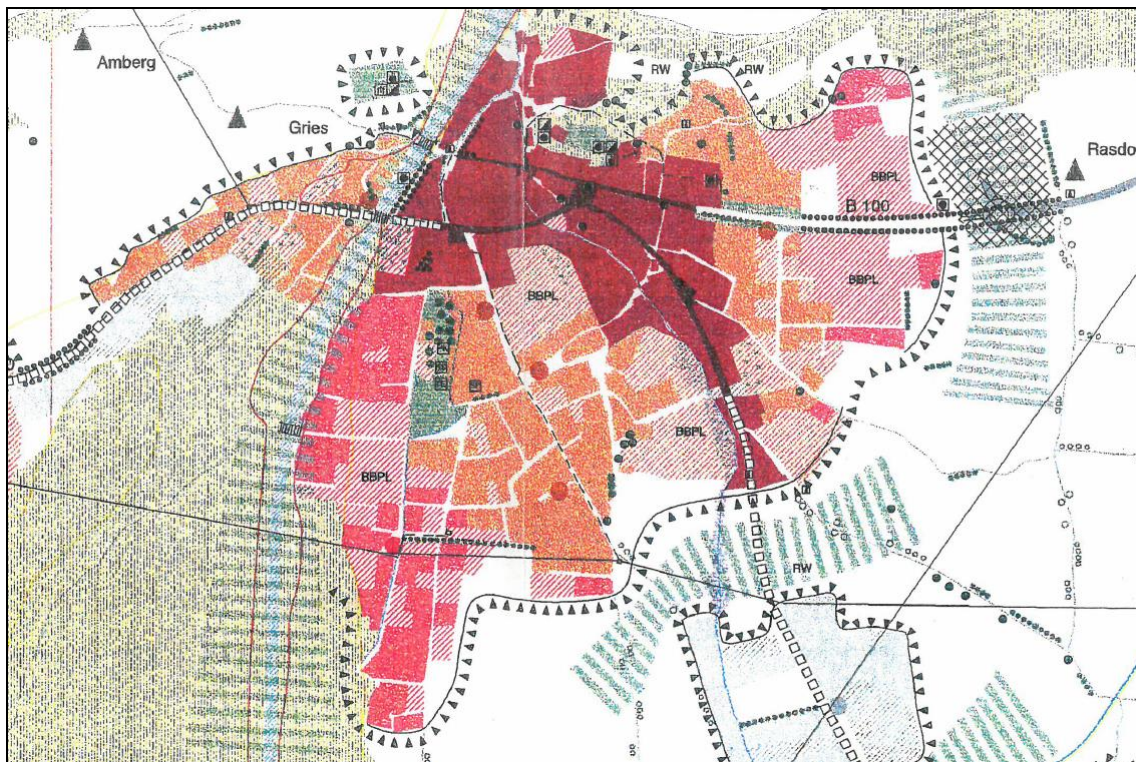


Abb. 2: Auszug ÖEK (Quelle: Marktgemeinde Greifenburg)

Im Flächenwidmungsplan ist der Planungsraum als Bauland - Wohngebiet gewidmet und als Aufschließungsgebiet festgelegt.

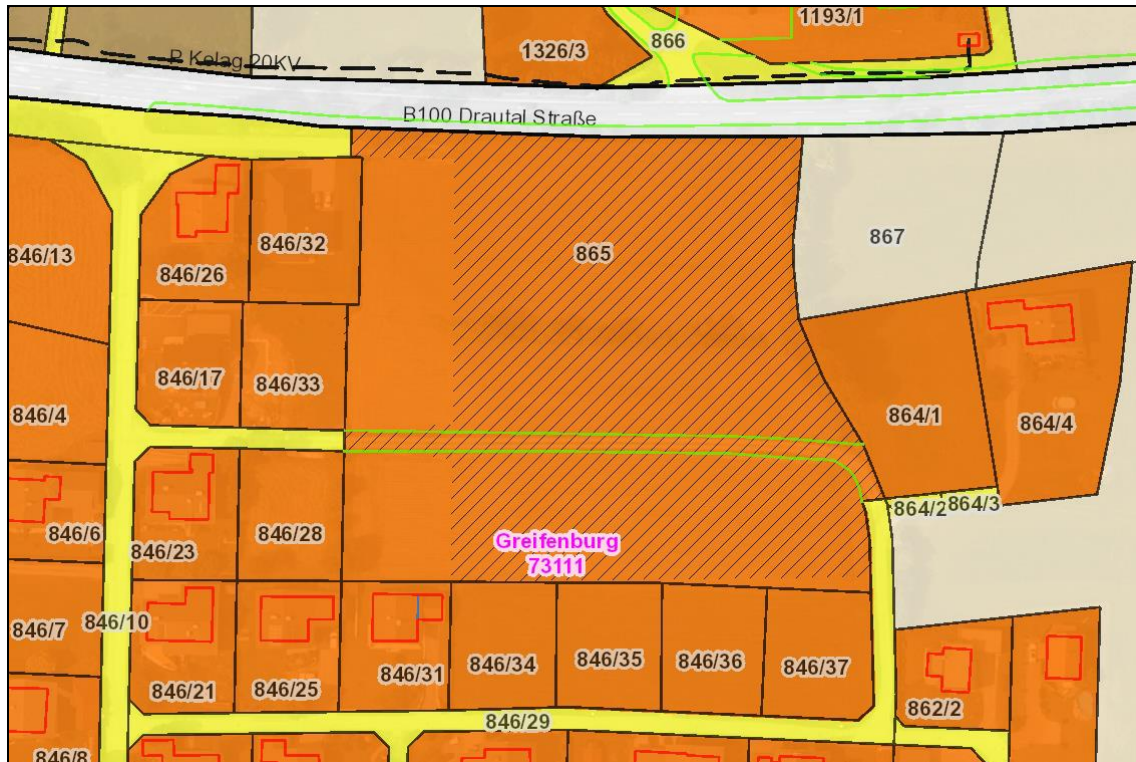


Abb. 3: Auszug Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Nachdem das gegenständliche Widmungsareal eine zusammenhängende Fläche von mehr als 10.000 m² aufweist, ist es aufgrund von § 48, Abs. 2, Z 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, erforderlich, vor der gänzlichen oder teilweisen Freigabe des Aufschließungsgebietes einen Teilbebauungsplan zu erlassen.

Somit wird mit der gegenständlichen Verordnung eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen stellen die Schaffung einer geordneten Bebauung sowie einer zweckmäßigen Erschließung dar, die auf die angrenzenden Strukturen Bezug nehmen.

1.6. Fotodokumentation



Foto 1 - Blick auf den nördlichen Planungsraum (von Nordwesten)



Foto 2 - Blick auf den nördlichen Planungsraum (von Südwesten)



Foto 3 - Blick auf den südlichen Planungsraum (von Nordwesten)



Foto 4 - Blick auf den Planungsraum (von Südosten)

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung hat ein Ausmaß von ca. 12.159 m² und befindet sich im Osten des Gemeindehauptortes Greifenburg im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Drautal Bundesstraße (B100).

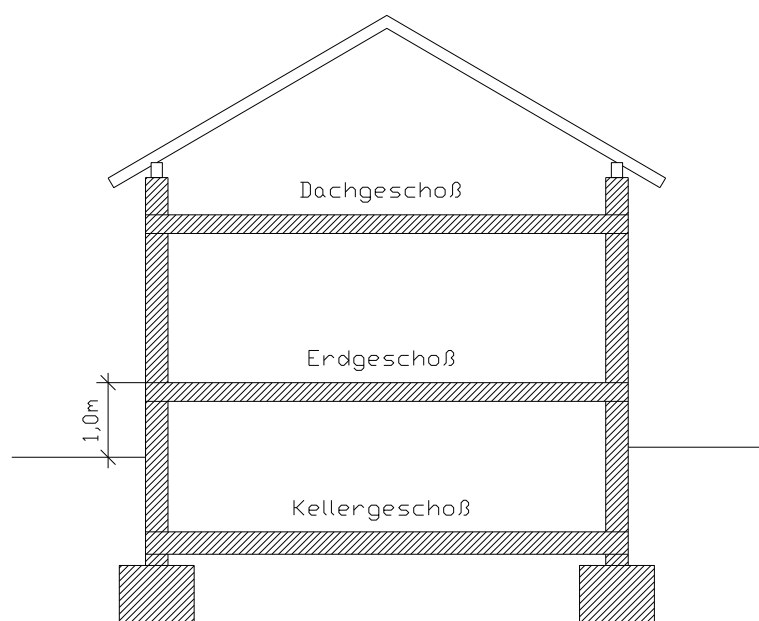
Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke orientiert sich an den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde.

In der Verordnung sind untere Grenzwerte für die unterschiedlichen Bebauungsweisen angegeben, die nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 2 unterschritten werden dürfen.

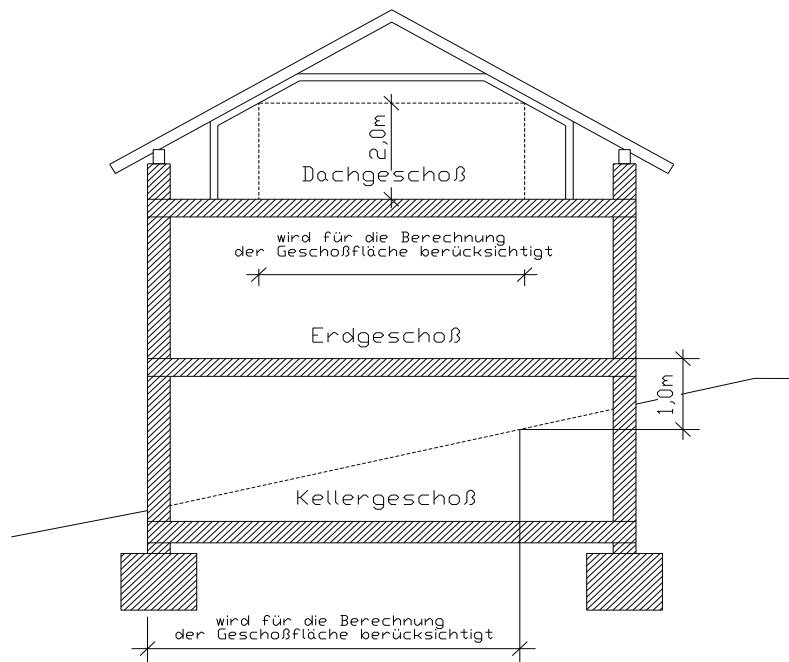
Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Das Keller- oder Tiefgeschoß wird bei der Berechnung der Geschößflächenzahl berücksichtigt, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.



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

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



Zu § 4: Bebauungsweise

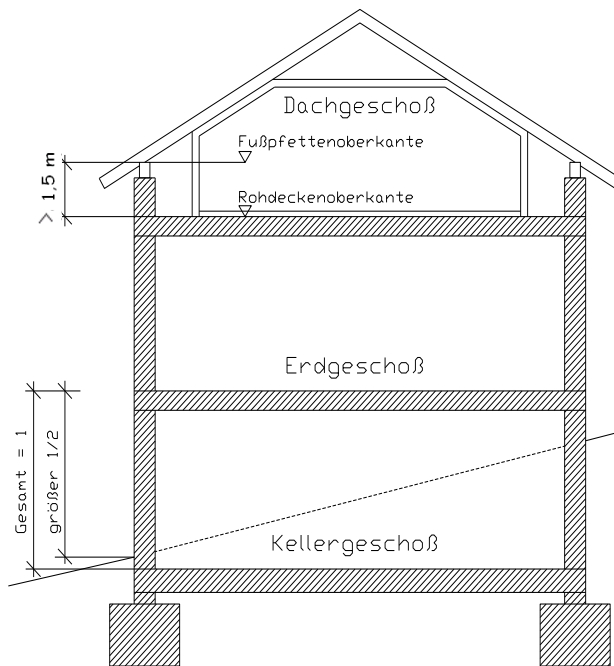
Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut wird, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Zu § 5: Geschoßanzahl

Prinzipiell wird für die Bebauung die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden.



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 (Urgelände) herausragt.

Im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde wird im Planungsraum aufgrund der Umgebungsbebauung eine geringere Geschoßanzahl vorgegeben.

Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.
Die Bereitstellung von Parkplätzen auf Eigengrund stellt ein wichtiges Bedürfnis dar.

Zu § 7: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird ein entsprechender Mindestabstand zur Straße festgelegt.

Zu § 8: Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

Dachform, Dachneigung, 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 § 9: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 10: Art der Nutzung

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

Zu § 11: Inkrafttreten

Im § 11 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1.000)

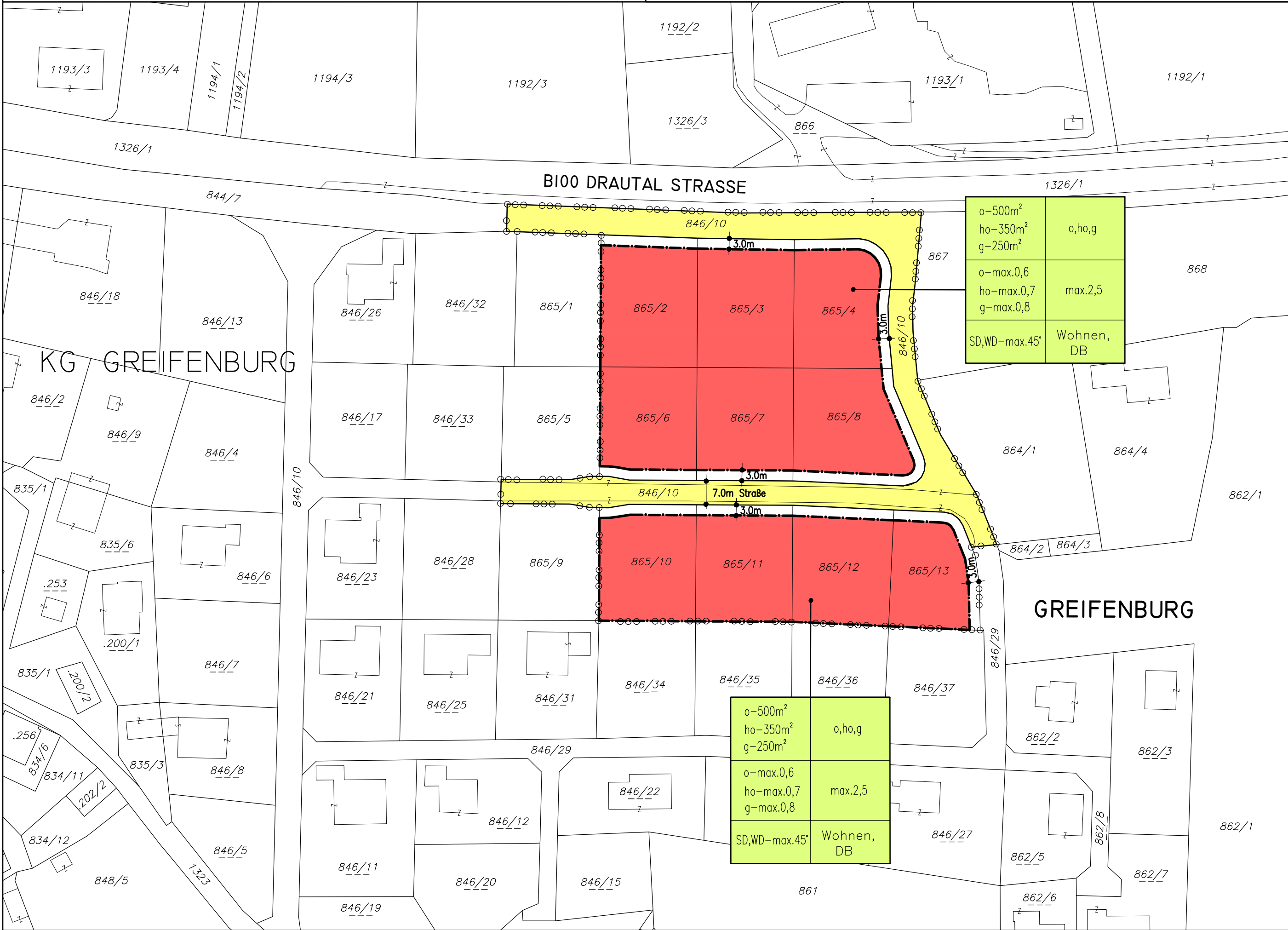


MARKTGEMEINDE GREIFENBURG

TEILBEBAUUNGSPLAN "ALLEESIEDLUNG"

LEGENDE

VERMERK DES GEMEINDERATES



- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAULINIE
- DB ART DER NUTZUNG: DB=Dienstleistungsbetriebe
- SD DACHFORM (HAUPTGEBÄUDE): SD=Satteldach, WD=Walmdach
- 7.0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT DER 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

- o offene Bebauung
- ho halboffene Bebauung
- g geschlossene Bebauung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Greifenburg hat nach der Kundmachung von 29.06.2022 bis 14.09.2022, Zahl: 031-2/TBBPL/2022-2, in seiner öffentlichen Sitzung am 19.10.2022 gemäß Paragraphen 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, den Teilbebauungsplan "Alleesiedlung" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

Josef BRANDNER

PROJEKT:

TEILBEBAUUNGSPLAN
"ALLEESIEDLUNG"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:

MARKTGEMEINDE GREIFENBURG
HAUPTSTRASSE 240
9761 GREIFENBURG

MAG. WERNER FROHNWIESER

INGENIEURBÜRO FÜR

RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

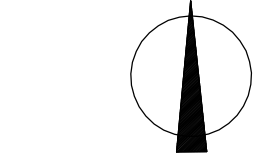
Dr. R. Canavallgasse 110/316, 9020 Klagenfurt

T: 0463/916252 M: 0680/3034352

werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MITGLIED DES FACHVERBANDES



0 M 1 : 1000 50M