

Mag. Dr. Silvester Jernei Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a 9100 Völkermarkt T = +43 (0) 42 32/37 37 5 Ma+43 (0) 650/922 47 37 office@raumplanung-jernej.at www.raumplanung-jernej.at



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des

Bescheides vom ... 1 1. DEZ. 2019 Zahl: &(3-340-542/2019 (003/2019)

Für den Bezirkshauptmann:

Schaunig, BA MA



Eing.: 1 4. Nov. 2019

Zahl:

Blg.: _ Bearb.:



1 6. Dez. 2019

Bereich Technik



GEMEINDE

KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE

TEILBEBAUUNGSPLAN "ANDRÄ – LANNERWEG NORD"

Beschlussexemplar

Oktober 2019 [22.10.2019]

Mag. Dr. Silvester Jernej

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a, 9100 Velkermarkt office@raumplanung jernej.at 1,04232/37 37 5 M: 0500/922 47 37



TEILBEBAUUNGSPLAN

"ANDRÄ - Lannerweg Nord"

Verordnung des Gemeinderates vom 22.10.2019

Zahl: 304/9/2019-T-T

Angeschlagen am: 08.08.2019

Abgenommen am: 05.09.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	10
II. ERLÄUTERUNGEN	11
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	12
Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	15
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	18
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	18

I. Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 22.10.2019,

Zahl: 304/9/2019-T-T,

mit der der Teilbebauungsplan "ANDRÄ - Lannerweg Nord" erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§1

Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden der schriftliche Verordnungstext sowie die zeichnerischen Darstellungen

Plan 01: "Teilbebauungsplan Andrä - Lannerweg Nord"

Plan Nr. JR025.TB-Andrä-Lannerweg-Nord vom 18.06.2019.

§2

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 437/4, 430/1, 433/1, 429 und 433/4(T) KG 72104 Drasing.

Der Planungsraum ist in der zeichnerischen Darstellung "Teilbebauungsplan Andrä-Lannerweg Nord Plan Nr. JR025.TB-Andrä-Lannerweg-Nord vom 18.06.2019" gemäß Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne dargestellt.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke im Sinne dieser Verordnung gelten Grundstücke die vollflächig als Bauland gewidmet sind.
- (2) <u>Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat nördlich der Erschließungsstraße 700m² zu</u> betragen.
- (3) <u>Die Größe eines Baugrundstückes hat südlich der Erschließungsstraße mindestens 700m² und maximal 1100m² zu betragen.</u>
- (4) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.
- (5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen, Zufahrten udgl.) sowie Grünflächen It. Plan 01 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 Brutto-Geschoßflächen der Gebäude auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,4 festgelegt.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion). Loggien sind in die Berechnung einzubeziehen, ebenso Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und dgl.

- (4) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jene Fläche der Geschoße eines Gebäudes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) mehr als 1,2m aus dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände herausragt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (5) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt, in die GFZ einzurechnen (Höhe zwischen fertiger Fußbodenoberkante bis zur fertigen Dachschräge).
- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§5

Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.
- (3) Die halboffene Bebauungsweise ist im Planungsraum nur für Nebengebäude und dgl. (definiert durch §8 Abs. 8) zulässig, wenn zwei oder mehrere Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen oder die Zustimmung des Grundstücknachbarn vorliegt.

\$6

Anzahl der Geschoße

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im Planungsraum wird die maximal zulässige Anzahl der Geschoße mit 2 Vollgeschoßen festgelegt. Zusätzlich ist die Ausbildung eines Kellergeschoßes/Tiefgeschoßes lt. §6 Abs.4 erlaubt.
- (3) Ein Geschoß mit einer maximalen <u>Geschoßhöhe</u> (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

(4) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße, die an irgendeiner Stelle mehr als 1,5m - gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes - aus dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände herausragen.

§7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraßen hat mindestens 7,0m zu betragen. Davon ausgenommen ist die Stichstraße im Norden.
- (3) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m² Wohnfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (4)Die Abstellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,5m und einer Länge von mindestens 5,0m vorzusehen.
- (5) Einfahrten sind trichterförmig auszuführen und so zu gestalten, dass die Abstellung zumindest eines PKW vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grund sichergestellt ist.

§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 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinie entlang der Straße wird mit einem Mindestabstand von 3,0m festgelegt. Ergänzend wird festgelegt, dass zum Lannerweg Gst. Nr. 616 KG Drasing ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten ist.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein.

- (5) Eine Überschreitung der Baulinien ist für Carports in den straßenseitigen Einfahrtsbereichen möglich. Diese können bis auf 1,0m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (6) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen so anzuordnen, dass sie voneinander und zu den Nachbargrundgrenzen einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften K-BV, LGBI. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten dafür sinngemäß.
- (7) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten des Grundstücks bzw. neu entstehenden Grundstückes Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten ebenso die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften K-BV, LGBI. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (8) Abweichend zu Abs. 6 und 7 wird für Garagen und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten), überdachte Stellplätze udgl. mit geneigten oder flachen Dächern bis zu einer maximalen Länge von 10m (alleinstehend oder bei mehreren Bauten in Summe) und einer maximalen Traufenhöhe von 3,0m (max. Firsthöhe 3,5m) bzw. Attikahöhe von 3,0m gemessen vom angrenzenden Bestandsgelände, der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

Solche Objekte dürfen in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, wenn zwei oder mehrere Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen oder eine Zustimmung des Grundstücknachbarn vorliegt.

- (9) Einfriedungen (Sockel plus Aufbauelement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,5m zur Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (10) Steinschlichtungen/Stützmauern müssen von den jeweiligen Grundgrenzen jeweils 0,5m entfernt sein. Eine Ausnahme stellen die Einmündungsbereiche zu Verkehrsflächen dar.

§9

Dachform und Dachneigung

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern maximal 30° betragen.
- (3) Bei allen Dachformen sind dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Davon nicht betroffen sind der Einbau/Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen. Aufständerungen derselben sind nicht erlaubt.
- (4) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (5) Bei halboffener Bebauungsweise ist die Dachform des neu entstehenden Gebäudes an jenes, zu welchem Anbaupflicht besteht und bereits errichtet bzw. baubewilligt ist, anzupassen, sodass beide Objekte dieselbe Dachform aufweisen.

§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 40% der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße insgesamt eine Höhe von 1,2m (Sockel maximale Sichthöhe 50cm) nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (5) Stützmauern, Steinschlichtungen u. ä. dürfen grundsätzlich eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt Land in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Hilde Gaggl

Krumpendorf am Wörthersee, am 22. 10. 2019

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf a. W.

vom 22.10.2019, Zahl: 304/9/2019-T-T,

mit der der Teilbebauungsplan "ANDRÄ – Lannerweg Nord" erlassen wird.

Gesetzliche Grundlage:

Der gegenständliche Bereich ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf a. W. als Bauland Wohngebiet gewidmet und darüber hinaus als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Entsprechend dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018 gemäß §4 Abs. 5 darf die Freigabe einer oder mehrere zusammenhängender Grundflächen im Ausmaß von mehr als 10.000m² zur Bebauung bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 3 oder Abs. 3a überdies nur dann erfolgen, wenn für diese Flächen ein rechtswirksamer Teilbebauungsplan (nach §24 Abs. 3) besteht.

Für die Erstellung des Teilbebauungsplanes finden sich die rechtlichen Grundlagen in den §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

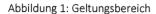
Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind demnach die Schaffung einer zweckmäßigen, effizienten Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die Umgebungsstruktur Bezug nimmt.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 2: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich nördlich der Autobahn im nördlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Krumpendorf am Wörthersee.

In der Natur handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche, die im Osten und Westen an gewidmete bzw. bereits bebaute Strukturen anbindet.





Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die südseitig vorbeiführende Gemeindestraße. Die interne Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße mit einer Mindestparzellenbreiten von 6,0 m bzw. 7,0 m.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:

- o Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen
- O Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- O Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Flächenwidmung:

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens werden die Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes geschaffen, nachdem das Areal im Flächenwidmungsplan als Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet gewidmet ist.

GENERATE IN WISE NO. CRE

Abbildung 2: Ausschnitt FWP

Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Die Festlegung des Aufschließungsgebietes im Bauland - Wohngebiet erfolgte mit der Verordnung des Gemeinderates vom 12.11.1999, ZL. 1417/1/99-II. Die Gründe für diese Festlegung sind:

- Bauflächenbilanz Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt den abschätzbaren
 Bedarf
- O Unter Bedachtnahme des ÖEKs ist kein unmittelbarer Bedarf gegeben
- O Teilbebauungsplan erforderlich die zusammenhängende unbebaute Fläche ist größer als 1ha

Folglich stellt dieser Teilbebauungsplan die Grundlage für die Aufhebung des Aufschließungsgebiets dar.

Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept)

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee aus dem Jahr 1996 liegt die Fläche im Bereich einer Grünverbindung. Ebenso ist im gegenständlichen Planungsgebiet die Signatur "RW" (Rückwidmung) festgelegt, die jedoch im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes nicht umgesetzt werden konnte.

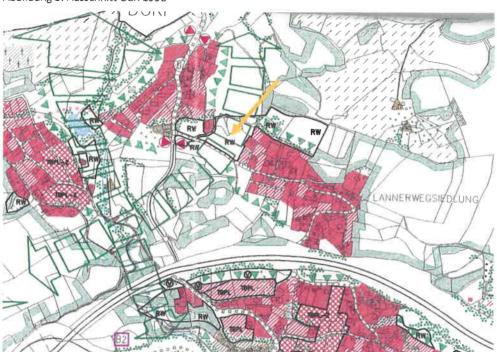


Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK 1996

Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept, Kaufmann, 1996.

Bebauungsstruktur:

Die westlich und östlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bebauungsweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die Haupterschließung erfolgt über den Lannerweg (Gemeindestraße). Davon ausgehend entsteht im Geltungsbereich eine neue Erschließungsstraße. Die Breite der Fahrwegparzelle beträgt 7,0m und entspricht den grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes für Erschließungsstraßen. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Brenndorf.

Technische Infrastruktur:

Für diesen Bereich sind infolge des anbindenden Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Nahbereich des Geltungsbereiches.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu §3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wird für erforderliche Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 5 unterschritten werden darf.

In der Bauzone südlich der Erschließungsstraße ist neben der Mindestgröße auch ein Maximalwert festgelegt, um so Grundstücke zu erhalten die der örtlichen Situation und gegebenen Bebauungsstruktur angepasst sind.

Mit diesen Bestimmungen soll so grundsätzlich eine Strukturierung des Planungsraumes erreicht werden, die die gegenwärtige Struktur in der Umgebung wiederspiegelt.

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.

Die GFZ wurde entsprechend der Umgebungssituation und der definierten Ziele angepasst. In Hinblick auf die bestehende anbindende Bebauungsstruktur und die räumliche Lage bietet dieser Siedlungsbereich eine entsprechende Wohnqualität. Weiters sind die Bebauungen in dieser Südhanglage auch besonders orts- und landschaftsbildwirksam. Dies hat man bereits bei der Erstellung

des ÖEK 1996 erkannt. Demgemäß wurde auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des ÖEK die GFZ in Bezug auf die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes vom 19.11.2008 herabgesetzt, um Baukörper (Kubatur) zu erhalten, die sich entsprechend in die Umgebung eingliedern.

Die weiteren Festlegungen beschreiben die Berechnung der GFZ sowie klare Vorgaben für die Einrechnung von Keller- bzw. Tiefgeschossen, das Bestandsgelände sowie den Nachweis der Geschoßhöhen.

Eine wesentliche Änderung ist die Einberechnung eines etwaigen Kellergeschoßes unter Berücksichtigung des anschließenden Bestandgeländes in die Ausnutzungsziffer und weicht somit von den Bestimmungen im textlichen Bebauungsplan ab.

Als anschließendes Bestandgelände wird jenes Gelände definiert, welches rechtmäßig vor der Bauführung am Baugrundstück sowie auch am Nachbargrundstück besteht.

Zu §5: Bebauungsweise

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur.

Mit der Festlegung der offenen Bebauungsweise soll den Zielsetzungen einer lockeren, offenen Bebauung und der Erhaltung von Grünräumen entsprochen werden.

Eine <u>offene Bebauung</u> ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Die halboffene Bebauung, bei der einseitig an die Nachbargrenze aneinandergebaut und sonst freistehend die Errichtung erfolgt (z.B. Doppelgarage) ist ausschließlich für Nebengebäude, Garagen udgl zulässig. Dadurch bleibt eine vermeintlich großzügigere Freifläche nutzbar, da diese Bebauungsweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringt.

Zu §6: Anzahl der Geschoße

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl geregelt.

Die Limitierung der Geschossanzahl von **zwei Vollgeschoßen** in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes mit dem anschließenden Bestandsgelände sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Dass Geschoßhöhen ab 3,5m für zwei Geschoße gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung zusätzlich einschränken.

Zu §7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegungen zum Ausmaß der Verkehrsflächen folgen weitgehend dem für das gesamte Gemeindegebiet relevanten allgemeinen Bebauungsplan. Darin werden Mindestbreiten von Erschließungsstraßen und die erforderliche Anzahl nachzuweisender Stellplätze festgelegt.

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

Zu §8: Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Ferner besteht keine Anbauverpflichtung an die Baulinien. Außerhalb der im Plan dargestellten Baulinien können Nebengebäude, Carports, Einfriedungen und dergleichen It. den Bestimmungen im § 8 errichtet werden.

Zu §9: Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung 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.

Hauptziel der Festlegungen im §9 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes.

Zu §10: Grünanlagen

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

Grundsätzlich sollen technische Geländeveränderungen und Stützkonstruktionen vermieden werden. Sollten diese in der Ausführung der Bauvorhaben jedoch erforderlich sein, sind die Vorgaben betreffend die Ausführungshöhe im Sinne einer angemessenen Eingliederung in das Ortsbild einzuhalten.

Ebenso wurden die generellen Festlegungen zu Zäunen und Einfriedungen im Teilbebauungsplan gegenüber den Festlegungen im textlichen Bebauungsplan abgeändert, in dem die Höhe reduziert wurde. Damit wird das Ziel verfolgt einen grundsätzlich offeneren Siedlungscharakter zu erhalten.

Teilbebauungsplan	VILLIDIV	200000000	NIard"
1600609000820000	ANIJNA ~	Tallierwee	DIGITAL

Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu §11: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

o Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1 : 500).



