



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

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



**GEMEINDE**  
**ST. GEORGEN AM LÄNGSEE**

---

Integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung  
„Ortserweiterung St. Georgen am Längsee - Nord“

---

Beschlussexemplar

Völkermarkt, Dezember 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| I. Verordnung .....                                 | 3  |
| 1. Abschnitt - Allgemeines .....                    | 3  |
| 2. Abschnitt - Flächenwidmung .....                 | 4  |
| 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen .....           | 5  |
| 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen .....            | 10 |
| II. Erläuterungen.....                              | 11 |
| Zum 1. Abschnitt – Allgemeines .....                | 12 |
| Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung .....             | 12 |
| Zum 3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen .....       | 16 |
| Zum 4. Abschnitt – Schlussbestimmungen .....        | 18 |
| III. Stellungnahmen im Rahmen der Kundmachung ..... | 18 |
| IV. Zeichnerische Darstellungen.....                | 20 |

30. APR. 2019

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortserweiterung St. Georgen am Längsee - Nord“

Genehmigt mit Bescheid vom .....

## I. VERORDNUNG

Zl. 3.Ro- 101-1/8-2019

Amt der Kärntner Landesregierung

**Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee  
vom 20.12.2018, Zahl: 003-3/012/2018-1**

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„Ortserweiterung St. Georgen am Längsee – Nord“ 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) Die Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke 402, 403/1, 586, 390/5 und für das Grundstück 585/2, alle Katastralgemeinde 74527 St. Georgen am Längsee sowie für das Grundstück 2265 der Katastralgemeinde 74514 Launsdorf mit einer Gesamtfläche von 8.445m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Soweit in dieser Bebauungsplanung keine anderslautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Geltungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde St. Georgen am Längsee in der geltenden Fassung anzuwenden.

## 2. Abschnitt - Flächenwidmung

---

### § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter den Punkten:

#### **4a/2017**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 403/1 und 402 der Katastralgemeinde 74527 St. Georgen am Längsee im Gesamtausmaß von ca. 6.550m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland Dorfgebiet

und

#### **4b/2017**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 402, 390/5, 403/1 der Katastralgemeinde 74527 St. Georgen am Längsee im Gesamtausmaß von ca. 1.182m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in allgemeine Verkehrsfläche

festgelegt wird.

Die Grundstücke 586 und 585/2 der KG St. Georgen am Längsee sowie das Grundstück 2265 der KG Launsdorf sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee bereits als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

### **3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

#### **§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 800m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) 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 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 (Oberkante Erdgeschosfußboden) mehr als 1,2 m über dem anschließenden Urgelände (natürliches Gelände) liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (5) Miteinbezogen werden alle umbauten Räume die mit einem Dach abgeschlossen sind.
- (6) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone und das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern.
- (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 0,4 festgelegt.

#### **§ 5 - Bebauungsweise**

- (1) Im Planungsraum ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

#### **§ 6 - Geschossanzahl**

- (1) Im Planungsraum ist die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss gemäß §6 Abs. 2 zulässig.
- (2) Als Keller- oder Tiefgeschoss gilt, wenn auf einer Seite des betreffenden Geschoßes eine Ansichtsfläche weniger als 1,50m im Mittel aus dem natürlichen, verglichenen Gelände herausragt. Die Höhe wird von der Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Geländes gemessen.
- (3) Ein Geschoss mit einer lichten Raumhöhe von mehr als 3,2m 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 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen.
- (3) Die Mindestbreite des neu anzulegenden Weges ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite des Weges hat mindestens 3,0m zu betragen.

- (4) Geringfügige Änderungen des Verlaufes (siehe Plan 02) und des Ausmaßes der Verkehrsflächen sind, sofern die Mindestbreite nicht unterschritten wird und der grundsätzliche Charakter der Erschließung erhalten bleibt, im Rahmen der Teilung möglich.
- (5) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

### **§ 8 - Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.
- (3) Davon ausgenommen ist die Baulinie zum angrenzenden Karolusweg (Gst. Nr. 586 KG St. Georgen am Längsee), welche mit einem Abstand von mindestens 5,0m festgelegt wird.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,5m gegeben sein.
- (5) Carports (überdachte Autoabstellplätze) dürfen an die Straßengrundgrenze bis 2,0m herangebaut werden.
- (6) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücken sind mit einem Abstand von mindestens 6/10 der Traufen- oder Giebelhöhe, jedoch jedenfalls mit mindestens 3,0m zur Nachbargrundgrenze festgelegt.
- (7) Für Garagen und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) und überdachte Stellplätze mit geneigten und flachen Dächern bis zu einer Länge von 10,0m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m bzw. Attikahöhe von 3,0m gemessen vom angrenzenden Urgelände des Nachbargrundstückes, je Parzellenseite (je seitliche Nachbargrundgrenze), wird 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.
- (8) Außerhalb der Baulinien ist die Errichtung von Einfriedungen erlaubt.

### **§ 9 - Begrenzung der Baugrundstücke**

Die innere Begrenzung der Baugrundstücke ist in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 unverbindlich festgelegt. Geringfügige Änderungen sind im Rahmen der Wegerrichtung möglich, wenn der Charakter des gegenständlichen Teilbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 10 - Dachform, Dachneigung,**

#### **Dach- und Fassadenfarbe, Firstrichtung**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer zugelassen, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 50% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (4) Die Dachneigung des Hauptdaches wird mit mindestens 18° und maximal 28° festgelegt.
- (5) Bei allen Dachformen sind graue, rote bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachhaut zu integrieren, die Aufständereien derselben ist nicht erlaubt.
- (6) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung Pan 02 festgelegt und verläuft in der Hangfalllinie.
- (7) Bei der Farbgebung der Fassaden sind die Putzflächen in Erdfarbtöne zu halten, Weiß ist ausgeschlossen. Ein Drittel der Fassadenflächen sind in Holz auszuführen.

### **§ 11 – 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) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze auf eigenem Grund zu errichten.



- (4) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 50cm nicht überschreiten. Aufbauelemente müssen zu 30% transparent ausgebildet sein und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel + Aufbauelement) von 1,5m nicht überschreiten.
- (5) Steinschichtungen/Stützmauern sind nicht zulässig. Geländeterrassierungen sind mit maximal 1,00m zu beschränken und die natürlichen Hänge in einem Mindestwinkel von 2:3 (Höhe zu Tiefe) auszuführen
- (6) Entlang dem Karolusweg ist eine entsprechende Anzahl an verschiedenen Hochstamm-Obstbäumen (Apfel und/oder Birne) in zwei Reihen zu pflanzen (Bepflanzungsgebot).

#### 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

##### § 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister



Seunig Konrad

St. Georgen am Längsee, am 20.12.2018

## II. ERLÄUTERUNGEN

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee vom  
20.12.2018, Zahl: 003-3/012/2018-1

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„Ortserweiterung St. Georgen am Längsee - Nord“ erlassen wird.

### Gesetzliche Grundlage

Gemäß §31a Abs. 1 lit. a) K-GplG 1995 darf der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

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.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

## Zum 1. Abschnitt – Allgemeines

---

### Zu §1 Geltungsbereich:

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nordöstlichen Siedlungsrandbereich der Ortschaft St. Georgen am Längsee. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Westen geneigte Wiesenfläche, die im Nordwesten an bereits gewidmete und bebaute Strukturen angrenzt.

## Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung

---

### Zu §2 Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Mit der Umwidmung der Punkte 4a/2017 in Bauland - Dorfgebiet und 4b/2017 in allgemeine Verkehrsfläche wird der bestehende Siedlungsraum der Ortschaft St. Georgen am Längsee um rund 8.445m<sup>2</sup> erweitert.

Entsprechend dem Widmungsantrag und dem angefügten Baukonzept wird beabsichtigt, die Fläche für eine Einfamilienhausbebauung zu parzellieren.

Abbildung 1: Ausschnitt FWP



### Öffentliche Planungsabsichten:

Diese Erweiterung des Siedlungsbereiches von St. Georgen am Längsee entspricht der raumplanerischen Intention und den Zielsetzungen des ÖEKs 2016 der Gemeinde St. Georgen am Längsee, da das Areal als Siedlungsentwicklungsgebiet ausgewiesen ist. Nachdem die gegenständliche Fläche im Süden und Westen an bereits gewidmetes und bebautes Bauland angrenzt und durch die gegenständlichen Umwidmungen ein geschlossenes und abgerundetes Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von St. Georgen am Längsee geschaffen werden kann, können die vorgesehenen Widmungsänderungen auch aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK



Im örtlichen Entwicklungskonzept wurde auch festgelegt, dass ein Bebauungsplan zu erstellen ist, um eine ortsplanerisch geregelte Entwicklung nachvollziehen zu können. Ferner wurden mit der Sonderinformation weitere Zielsetzungen verankert:

*"Für die Beurteilung einer Siedlungserweiterung ist neben einem Masterplan/Bebauungskonzept auch der Nachweis der verkehrstechnischen Erschließung zu erbringen. Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes ist erforderlich um in Folge der räumlichen Lage besondere Gestaltungsqualitäten bzw. Gestaltungsempfehlungen (Bebauungsbedingungen - Grünraumgestaltung) für diesen Siedlungsbereich zu verankern. ..."*

Unter Bezugnahme des angrenzenden Baubestandes sind insgesamt 6 Bauparzellen in diesem Bereich vorgesehen. Der Verlauf der Aufschließungsstraße berücksichtigt die bestehenden Erschließungsstraßen bzw. Wege. Ausgehend von der Rottensteiner Straße (im Norden) soll in weiterer Folge ein öffentlicher Weg ausgebaut werden. Damit ist eine effiziente verkehrstechnische Aufschließung dieses Gebietes nachvollziehbar und gesichert, denn die bestehende Zufahrt von Süden verfügt über einige Engstellen und ist nicht ausbaufähig.

Entsprechend der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist für den beantragten Bereich ein Bebauungsplan zu erstellen (integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung). Bei der Festlegung der Bebauungsbedingungen soll u.a. der angrenzende Baubestand berücksichtigt werden, umso eine harmonische Eingliederung in das Ortsbild zu begründen.

Dadurch erfolgt eine optimale Inwertsetzung dieser Baulanddeignungsfläche unter Bezugnahme der Zielsetzung (Verwendungszweck) des ÖEKs der Gemeinde St. Georgen am Längsee. Weiters soll damit auch die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort ausgebaut werden. Insbesondere soll die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fortgesetzt werden.

#### **Erschließung/Infrastruktur:**

Betreffend die infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgt die Wasserversorgung mittels einer Eigenwasserversorgungsanlage in Kooperation mit dem Bistum Gurk. Hierfür wurde ein entsprechender Nachweis erbracht. Bei der Abwasserentsorgung ist lt. den Angaben der Gemeinde ein Anschluss an das lokale Gemeinde- bzw. Verbandsnetz möglich bzw. kann ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen/erweitert werden. Mit der neuen Erschließungsstraße von Norden, wird eine effiziente Erschließung der beantragten Fläche gewährleistet.

#### **Technische Infrastruktur:**

Durch die Errichtung der Erschließungsstraße werden auch Flächen des Bistums Gurk in Anspruch genommen. Dafür liegt eine Zustimmung vom 30.06.2017 des Bistums Gurk vor.

### **Umweltprüfung:**

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für das vorliegende Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend der Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 – AKL erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

### **Naturschutz:**

Im Planungsgebiet selbst liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Ferner werden auch keine naturräumlich hochwertigen Gebiete durch die geplante Umnutzung des Projektgebietes berührt oder beeinträchtigt.

### **Lärmberechnung und Lärmkontingentierung:**

Im Nahbereich befinden sich keine relevanten Lärmquellen.

Von der geplanten Neubebauung (Wohnbebauung) im Planungsgebiet werden keine unzumutbaren oder unüblichen Lärmemissionen ausgehen.

### **Widmungskonformität:**

Entsprechend den angrenzenden Widmungskategorien wird die gegenständliche Fläche als Bauland - Dorfgebiet (ortsüblich) gewidmet.

### **Luftgüte:**

Hinsichtlich der Luftgüte der sind keine Probleme bzw. Verschlechterung zu erwarten.

### **Orts- und Landschaftsbild:**

Unter Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes ist bei einer Bebauung mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

### **Zum 3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

---

Für nicht eigens angeführte Bebauungsbedingungen und Begriffsdefinitionen gilt die Bebauungsplanverordnung (Allgemeiner textlicher Bebauungsplan) der Gemeinde St. Georgen am Längsee.

#### **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 Ausnahmestimmungen des Abs. 2 unterschritten werden darf. Ferner sollte damit eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

#### **zu §4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschosßflächenzahl wird entsprechend der naturräumlichen Lage und der Umgebungssituation festgelegt und weicht von der Bestimmung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde ab. Demgemäß wurde die GFZ um 0,1 herabgesetzt, um Baukörper (Kubatur) zu erhalten, die sich maßvoll in den Bereich einfügen.

Als umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

#### **Zu § 5: Bebauungsweise**

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

#### **zu §6 Geschossanzahl:**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschossanzahl geregelt. Mit der Limitierung der Geschossanzahl in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes (gewachsenen Geländes) sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Das Niveau des gewachsenen Geländes (Urgelände) ist die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes.



#### **zu §7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich. Aufschließungsstraßen sind Straßen, die der Erschließung von Baugrundstücken dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.

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 somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Außerhalb der dargestellten Baulinien können Einfriedungen und dergleichen errichtet werden.

#### **zu §10 Dachform / Dachneigung und Firstrichtung sowie Dach-/Fassadenfarbe:**

Die Dachform und Dachneigung sowie die 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 Orts- und Landschaftsbild. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.

Hauptziel dieser Festlegungen ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes, welches mit der bereits bestehenden Bebauung und Struktur harmonisiert und einen einheitlichen Charakter schafft.

Ferner handelt es sich um Auflagen die seitens der Ortsbildpflegekommission zum gegenständlichen (kundgemachten) Vorhaben vorgeschrieben wurden. Die Sitzung der Ortsbildpflegekommission wurde am 14.11.2018 in der Gemeinde St. Georgen abgehalten.

#### **zu §11 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.

Mit den Vorgaben für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und allgemeinen Aufenthaltsbereichen sollte eine gestalterische Aufwertung des Siedlungsraumes erreicht werden.

Mit dem festgelegten Bepflanzungsgebot entlang dem Karolusweg wird der Auflage des fachlichen Naturschutzes nachgekommen [Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes vom 05.10.2018, Zl. 08-NSCH-240/106-2018]

Um in der Außenwirkung eine grundsätzlich ortsbildverträgliche Lösung zu bekommen sind lediglich Geländeterrassierungen erlaubt. Die Errichtung von Steinschichtungen jeglicher Art ist jedoch nicht zulässig. Ziel dieser Bestimmung ist, dass eine der Topographie angepasste Bebauung zu erfolgen hat. [Stellungnahme Ortsbildpflegekommission vom 14.11.2018]

#### **Zum 4. Abschnitt – Schlussbestimmungen**

---

##### **Zu § 12 Inkrafttreten:**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

### **III. STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER KUNDMACHUNG**

---

Im Rahmen der Kundmachung vom 27. Juni 2018 bis 25. Juli 2018 sind zur gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine Einwendungen und/oder Anregungen von privaten Personen eingelangt.

Stellungnahmen seitens der Prüfbehörden bzw. von Dienststellen:

- Die **Umweltstelle** des Amtes der Kärntner Landesregierung (Abt.8 – Uabt. SUP – Strategische Umweltstelle) kann dieser integrierten Planung unter dem Vorbehalt einer positiven Stellungnahme seitens des fachlichen Naturschutzes zustimmen [Stellungnahme vom 06.08.2018, Zl.08-BA-3284/5-2018 (003/2018)].
- Der **fachliche Naturschutz** des Amtes der Kärntner Landesregierung (Abt.8 – Uabt. NSch) fordert in der Stellungnahme vom 05.10.2018 Zl. 08-NSCH-240/106-2018, eine verpflichtende Pflanzung von 20 Hochstamm-Obstbäumen (Apfel und/oder Birne) entlang der Ostgrenze der Wegparzelle Nr. 586 KG St. Georgen am Längsee. Diese sind vor Beginn

der Baumaßnahmen in 2 Reihen im Bereich der Böschung zu pflanzen und so lange zu pflegen bis sie einem selbstständig tragfähigen Zustand erreicht haben. Ausfälle sind zu ersetzen. Demgemäß kann der integrierten Planung zugestimmt werden.

- In der am 14.11.2018 abgehaltenen Sitzung der **Ortsbildpflegekommission** wird der integrierten Planung grundsätzlich zugestimmt. Um jedoch eine ortsbildverträgliche Lösung zu erhalten, ist die Vorordnung in vier Punkte abzuändern bzw. zu ergänzen:
  - Festlegung der First und Hauptkörperstellung in Hangfalllinie
  - Geländeterrassierungen sind auf maximal 1,00m zu beschränken, Steinschichtungen jeglicher Art sind ausgeschlossen
  - Eventuelle Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren
  - Fassadengestaltung: zumindest 1/3 der Fassadenfläche sind in Holz auszuführen, die Putzflächen sind in Erdfarbtönen zu halten; Weiß ist ausgeschlossen

Diese Vorgaben/Auflagen wurden in der vorliegenden Verordnung entsprechend berücksichtigt bzw. sind in den nachfolgenden Bauverfahren entsprechend umzusetzen bzw. vorzuschreiben.

- Stellungnahme **Bezirksforstinspektion** vom 24.07.2018 Zi. SV13-WIDM-373/2018(006/2018).

Für das Grundstück 403/2 welches im Kataster die Nutzung „Wald“ aufweist, gibt es seitens der Bezirksforstinspektion keine Zustimmung. Zu diesem Sachverhalt wird hingewiesen, dass dieses Grundstück nur in einem sehr untergeordneten Ausmaß von einer Umwidmung betroffen ist – Widmungsausmaß 15m<sup>2</sup>. Unter Bezugnahme der Stellungnahme wird dieser Sachverhalt jedoch berücksichtigt indem die Teilfläche des Grundstücks 403/2 KG 74527 nicht gewidmet wird.

Gegen die Umwidmung der Grundstücke 402, 403/1 und 390/5 alle Katastralgemeinde 74527 St. Georgen am Längsee sowie für das Grundstück 2265 der Katastralgemeinde Launsdorf bestehen keine Einwände, es wird aber darauf hingewiesen, dass vom unmittelbar südlich und östlich der Umwidmungsfläche angrenzenden Wald negative Auswirkungen ausgehen können.

Nachdem die in der Stellungnahme vorgeschlagene Abstandeinholung von 30m zu den angrenzenden Waldparzellen nicht umsetzbar ist, wäre bei den zum Wald anbindenden Grundstücken das Dach mit einer verstärkten Dachkonstruktion auszuführen.

Dies ist in den nachfolgenden Bauverfahren entsprechend umzusetzen.

## IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

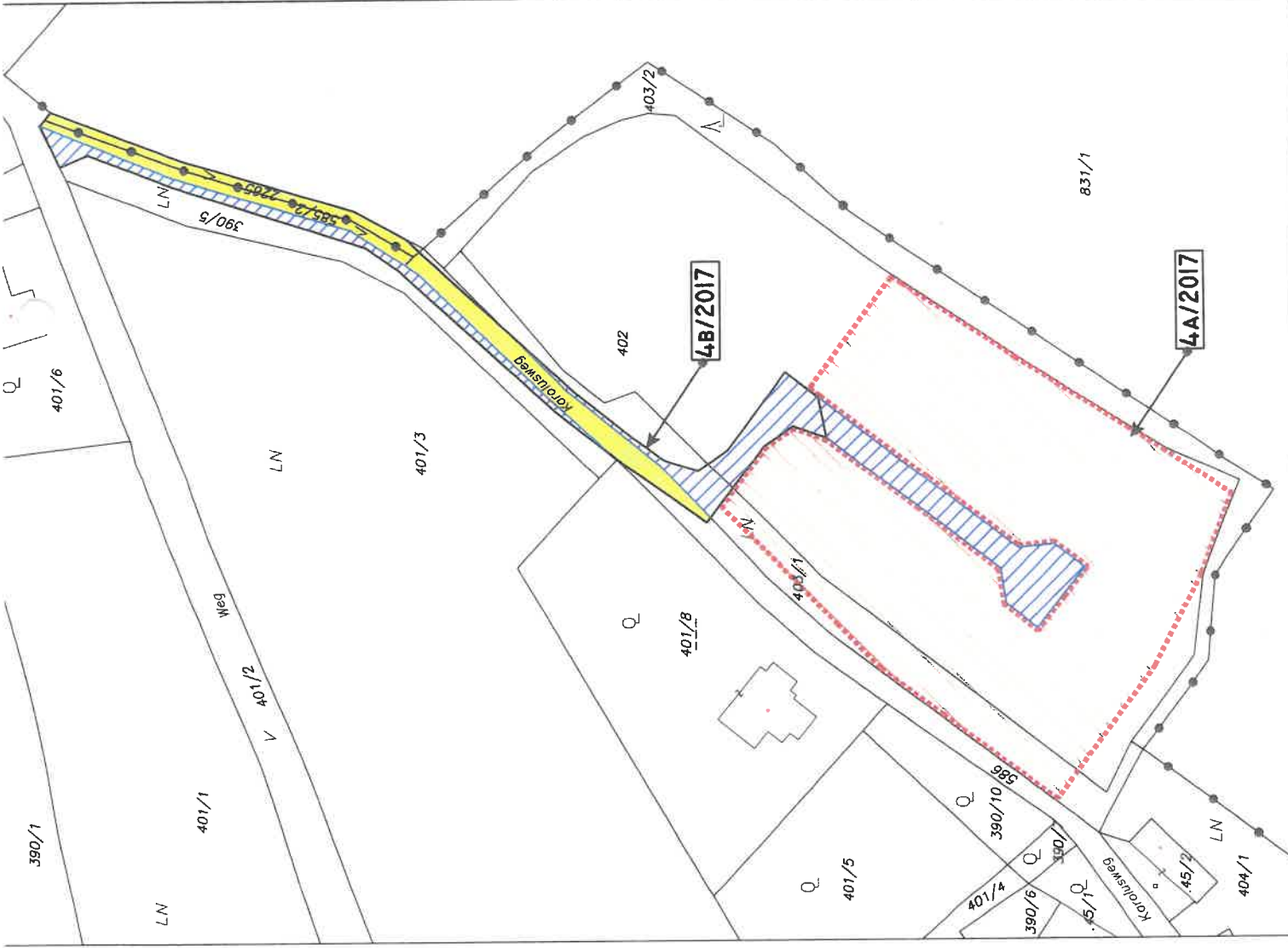
---

⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1000)

⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)

**LEGENDE:**

-  4a/2017 – von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Dorfgebiet
-  4b/2017 – von Grünland Land- und Forstwirtschaft in allgemeine Verkehrsfläche
-  Allgemeine Verkehrsfläche – Bestand



**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2018 durch die Verordnung Zucht 003-3/012/2018-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1985, K-ÖstG 1985, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr.24/2016, die **INTERGRIE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "ORTSERWEITERUNG ST. GEORGEN A. LÄNGSEE - NORD"** erlassen.

DER BÜRGERMEISTER  
  
 Konrad Seunig



**PROJEKT:**

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
 "ORTSERWEITERUNG ST. GEORGEN A. LÄNGSEE - NORD"



**PLANBEZEICHNUNG:**

UMWIDMUNGSPLAN

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| PROJEKT: | DATEI: *TBU-Faching-Ländl |
| JR022    | DATUM: 20.12.2018         |
| MASSTAB: | BLATT:                    |
| M 1:1000 | Plan-01                   |
|          | sjf                       |

LEGENDE:

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
- BAULINIE
- DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH
- BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEGRENZUNG WEG
- UBERBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND – DORFGEBIET (für Hauptgebäude)
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- BEPFLANZUNGSGEBOT (Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäumen in Doppelreihe vorsezt)
- FIRSTRICHTUNG (Hauptgebäude)

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Mindestgröße der Baugrundfläche | Bebauungsweise          |
| max. Geschossflächenzahl        | maximale Geschossanzahl |
| Dachform / Dachneigung          |                         |

o – offene Bebauung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2018 durch die Verordnung Zahl: 003-3/012/2018-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GPG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes Nr.24/2016, die **INTERIERE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSANLEGE "ORTSERWEITERUNG ST. GEORGEN A. LÄNGSEE - NORD"** erlassen.



DER BÜRGERMEISTER  
*Konrad Seunig*  
 Konrad Seunig

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
 "ORTSERWEITERUNG ST. GEORGEN A. LÄNGSEE - NORD"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT: 1804-Feuchting-TBL

NUMM: 20.12.2018

BLATT: Plan - 02

GEPRÜFT: sje



