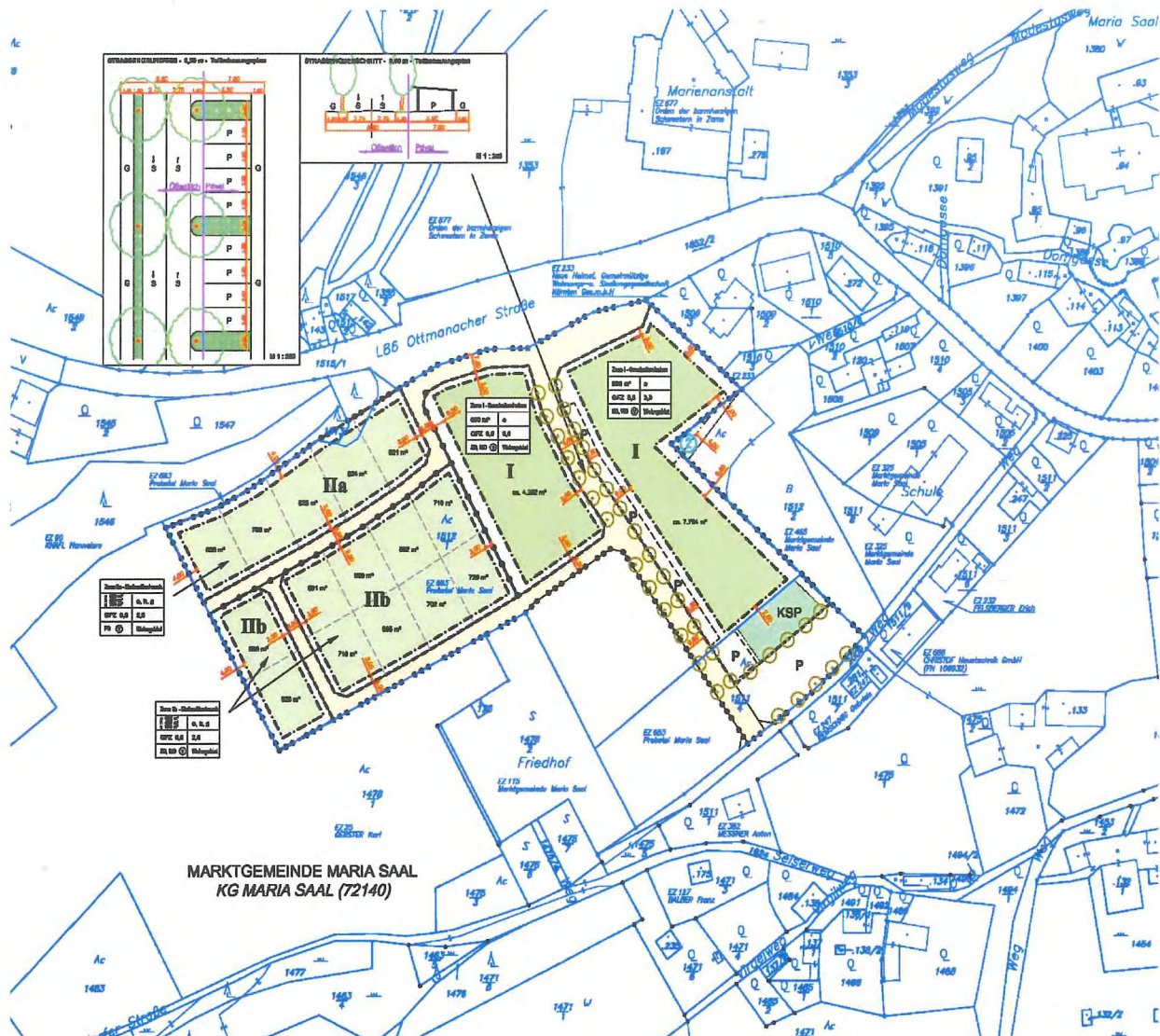




MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

Am Platzl 7, 9063 Maria Saal



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

"Bistum - Ortserweiterung Maria Saal 2008" 01-02/2008

Genehmigt mit Beschluss vom 13. AUG. 2008
3. No. 73-1/10-2008
Amt der Kärntner Landesregierung
Stawbph

27.05.2008

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal
vom 23.05.2008

Zahl: 004-1/2008/GR,

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** für
Teilbereiche der Grundstücke 1512/1, 1513, 1511/4 der KG Maria Saal

„Bistum – Ortserweiterung Maria Saal 2008“

erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner
Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt
geändert durch LGBl.Nr. 88/2005, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen (Teilbereiche der Grundstücke 1512/1, 1513, 1511/4, KG Maria Saal) im Ausmaß von 30.176 m².
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und der Erläuterung zur Verordnung. Der Anhang „Plan 03 Bebauungskonzept“ dient der Visualisierung des Projektes.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal wird insofern abgeändert, als unter den Punkten

01/2008

die Umwidmung der Grundstücke 1511/4 (z.T.), 1512/1 (z.T.), 1513 (z.T.) der KG Maria Saal im Gesamtausmaß von 30.176 m² von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Wohngebiet

02/2008

die Umwidmung des Grundstückes 1511/4 (z.T.) der KG Maria Saal im Gesamtausmaß von 1.352 m² von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche Parkplatz

festgelegt wird. Verortung der Umwidmungen siehe Plan 01 Umwidmungsplan.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt
 - a) 600 m² bei offener Bebauung
 - b) 400 m² bei halboffener Bebauung
 - c) 300 m² bei geschlossener Bebauung
2. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal als Bauland gewidmetes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ, Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird entsprechend Plan 02 mit 0,6 für den Verordnungsbereich II (Einfamilienwohnbauten) und mit 0,8 für den Verordnungsbereich I (Geschosswohnbauten) festgelegt.
2. Garagen, Nebengebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet. Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die

Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

3. Der ausgebaut Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschossfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschosses erfolgt unter der Zugrundelegung der nutzbaren Flächen zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschossfläche auszunehmen. Bei Dachgeschossausbau zählen nur jene Flächen des Raumes zur Brutto-Geschossfläche, über denen der ausgebaut Raum eine Höhe von mehr als 1,80 m aufweist.
4. Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschossfläche).
5. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht miteinbezogen.
6. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
2. Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus).
4. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an zwei Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhaus).
5. Für die halboffene und geschlossene Bebauung ist die Zustimmung der jeweiligen Grundstücksnachbarn erforderlich.

§ 6 Geschossanzahl

1. Die Geschossanzahl wird lt. Plan 02 mit max. 2.0 für Einfamilienhausbebauungen und mit 3.0 für Geschosswohnbau festgelegt.
2. Als Geschosse gelten jene, die mit der Erdgeschossfußbodenoberkante über das verglichene Gelände zu liegen kommen.
3. Das Geschoss eines Gebäudes (Keller), welches auch nur an einer Seite über die Hälfte aus dem verglichenen bzw. projektierten Gelände hervorragt und somit normale Belichtung von außen besitzt, wird, sofern die Verwendung bzw. Widmung der Räume nicht ausgesprochene Kellerräume entspricht, zur Gänze in der Geschossanzahl mitgezählt. Ebenso mitgezählt werden ausgebaute Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 80 cm ist.
4. Geschosshöhen von über 3,20 m werden als 2 Geschosse gerechnet.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt (Einschränkung siehe Abs. 3).
2. Im Zuge einer geringfügigen Änderung der Verkehrsflächen im Rahmen der tatsächlichen Teilung „wandern“ die Baulinien mit der zeichnerischen Darstellung sinngemäß mit. Die Baulinien wandern auch im Zuge der geplanten Grundabtretung im Bereich des Kindergartens mit (siehe Pos. Nr. 2 Plan 02).
3. Für Garagengebäude, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt.
4. Garagenobjekte, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit jeweils Flachdach (Neigung max. 5 Grad) und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer Gesamthöhe von max. 3,00 m können innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
5. Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
6. Die Baulinien für Carports (nicht in Plan 02 dargestellt), welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der Grundgrenze festgelegt.

7. Außerhalb der Baulinien sind untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze udgl., und Böschungsbefestigungen zulässig.
8. Einfahrten bzw. Einfahrtstor sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Abstellplatz in der Größe von mindestens 3,00 mal 6,00 Metern vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann. Bei funkgesteuerten Toren kann dieses an der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. 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. Ebenso sind interne Parkplätze und interne Erschließungsstraßen unabhängig der Ausweisung in Plan 02 möglich.
3. Je Wohneinheit ist bis 75 m² Wohnfläche mindestens 1 Pkw-Abstellplatz, bei mehr als 75 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Pkw-Abstellplätze auf Eigengrund oder in unmittelbarer Nähe, mit einer Breite von mindestens 2,50 Metern vorzusehen. Die Länge der Abstellplätze hat bei Längsparkplätzen mindestens 6,50 Meter je Abstellplatz ansonsten mindestens 5,50 Meter zu betragen.

§ 9

Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02/09) festgelegt, wobei geringfügige Änderungen im Rahmen der Wegerrichtung und des Teilungsplanes dann möglich sein sollten, wenn der Charakter des gegenständlichen Teilbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben, Materialien, Gebäudeanordnung

1. Als Dachform sind entsprechend der Zonierung lt. Plan 02 zulässig:
 - a) Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 bis maximal 45 Grad bei einer bis 1 1/2 –geschossiger Bebauung (Kniestockhöhe max. 80 cm von Oberkante fertiger Fußboden bis Oberkante Fußpfete). Bei 2 und 3 Vollgeschossen reduziert sich die Neigung auf maximal 25 Grad.
 - b) Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis maximal 15 Grad
 - c) Flachdächer sind ausschließlich als untergeordnete Dachform und für Nebengebäude zulässig.

2. Als Dachfarben werden Grauabstufungen entsprechen der nordöstlich angrenzenden Dachlandschaft festgelegt.
3. Die Gebäudefarbgebung ist im Zuge eines Färbelungsplanes der Baubehörde gesondert zur Genehmigung vorzulegen bzw. im Zuge der Bauverhandlung festzulegen. Das Beurteilungskriterium dabei ist ein harmonisches und ruhiges Ortsbild.
4. Carports entlang der Dr. Alois-Schwarz-Straße dürfen nur allseitig offen und als Stahl- bzw. Alukonstruktion mit Flachdach ausgeführt werden. Farbgebung: Belassung natürliches Material bzw. der Farbton hat dem Material (unbehandelt) zu entsprechen.
5. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 50 cm zulässig. Aufbauelemente dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.
6. Im Nahbereich der Terrassenkante hat die Anordnung der Gebäude, die Anordnung der Räumlichkeiten und die bautechnische Ausführung auf die überregionalen Lärmemittenten im Sinne einer vorausschauenden immissionsseitigen Lärmschutzpräventivplanung Bezug zu nehmen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Bepflanzung und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Das Urgelände ist weitgehend zu erhalten, wobei Geländeänderungen zur besseren Nutzung des Grundstückes bzw. für die Bauführung unter Berücksichtigung eines harmonischen Ortsbildes möglich sind.
2. Mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
3. Entlang der Bepflanzungsgebote ist alle 8.0 bis 12.0 m eine mindestens 3.0 m hoher standortgerechter Baum zu pflanzen.
4. Der Kinderspielplatz ist zu mindestens 70 % als Grünfläche auszubilden und von den angrenzenden Verkehrsflächen abzugrenzen.

§ 12

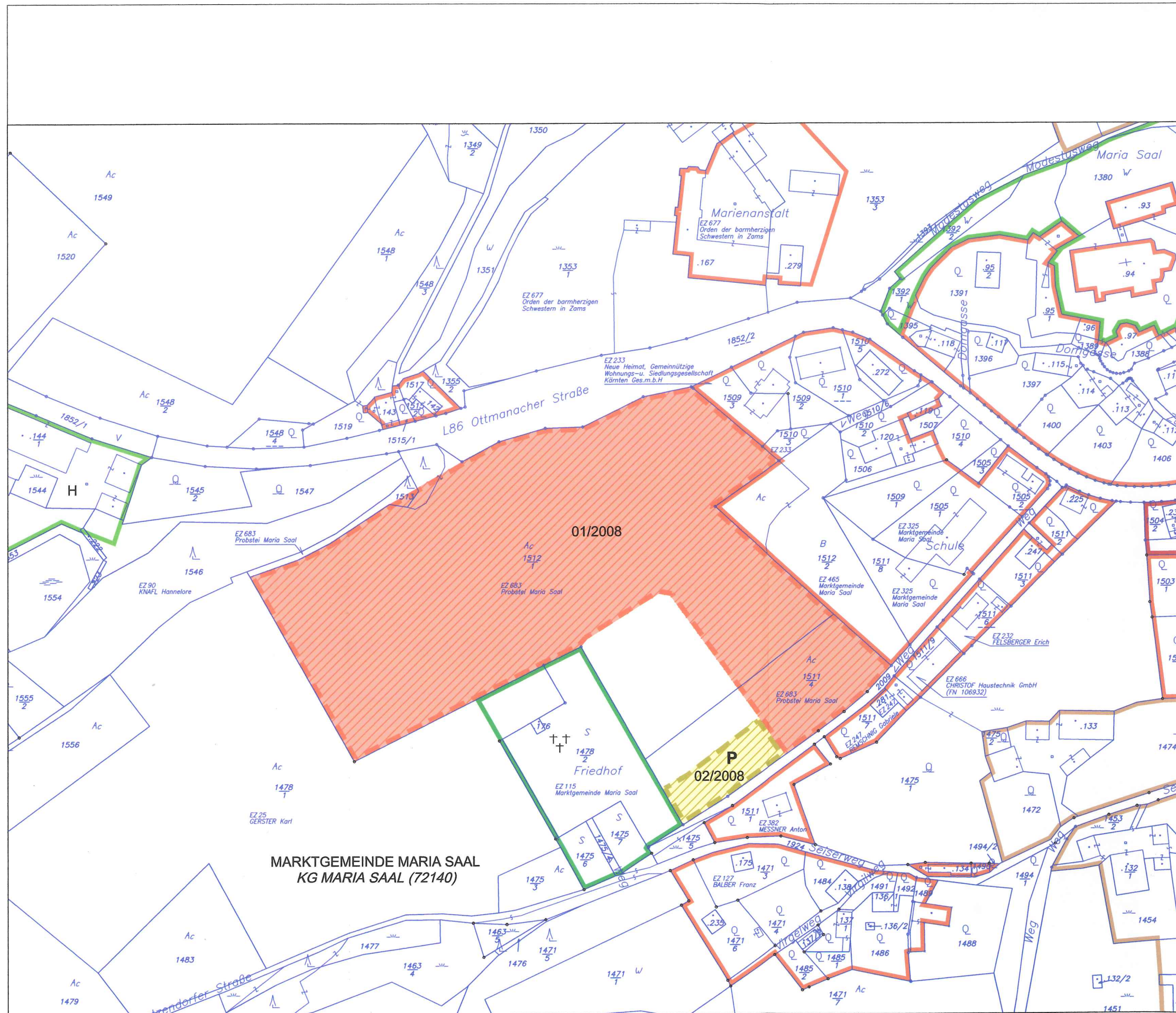
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Maria Saal, am 27.05.2008


Bgm. Dr. R. BRACHMAIER





LEGENDE

ALLGEMEIN

— Kataster

FLÄCHENWIDMUNG BESTAND

- Bauland Dorfgebiet
- Bauland Wohngebiet
- Bauland Geschäftsgebiet
- H Grünland Hofstelle
- Grünland Erholung
- T Grünland Friedhof

WIDMUNGSÄNDERUNGEN

alle Grundstücke KG Maria Saal 72140

- 01/2008 **01/2008**
Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
in Bauland Wohngebiet
 Gst. 1511/4 z.T. (2.677 m²) - Probstei Maria Saal
 Gst. 1512/1 z.T. (27.445 m²) - Probstei Maria Saal
 Gst. 1513 z.T. (54 m²) - Probstei Maria Saal
 im Gesamtausmaß von 30.176 m²
- P 02/2008 **02/2008**
Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
in Verkehrsfläche Parkplatz
 Gst. 1511/4 z.T. (1.352 m²) - Probstei Maria Saal
 im Gesamtausmaß von 1.352 m²

MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)

BISTUM GURK - MARIA SAAL

Plan 01:
UMWIDMUNGSPLAN (Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Bistum Gurk Probstei Maria Saal

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJ.NR.:	39/2007
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	M:	1:2000
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	AUSF.:	A3
PLOT:	HP DesignJet 800 Plus	DATUM:	14.03.2008
KAT.GRUNDL.:	DKM 2007	FLÄCHE:	DIN A3
		DATEI:	

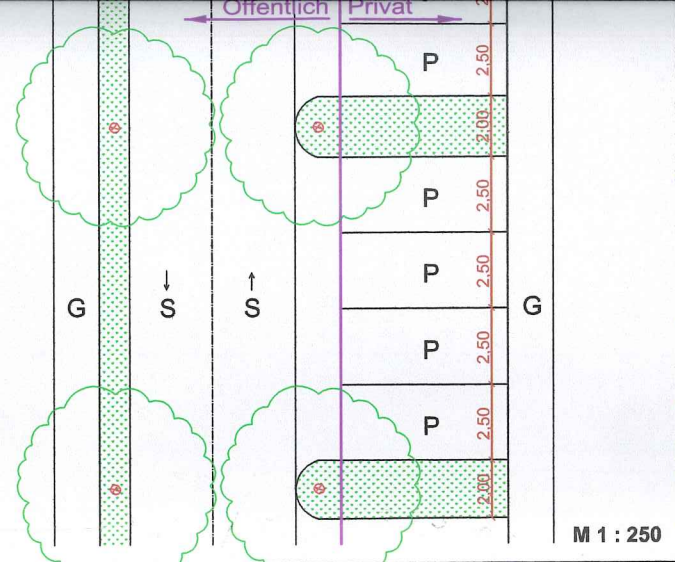
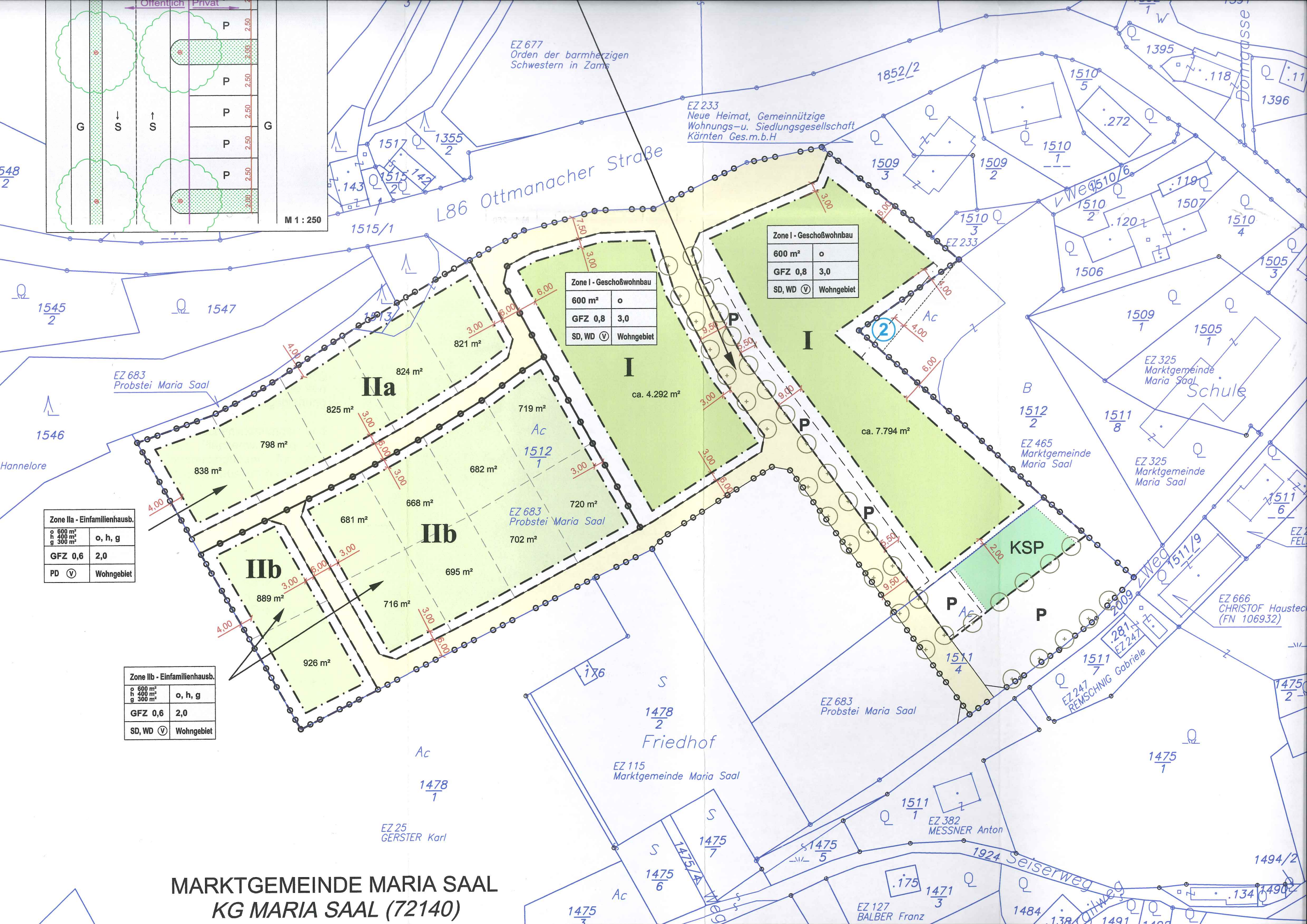
KAVALIREK Consulting ZT-GmbH
Raumordnung und Umweltplanung
Zulassungsgesellschaft (FN 273515) mit staatlicher Befugnis
Mag. Christian Kavalirek

9020 Klagenfurt
Bahnhofstraße 38c/9
Tel.: 0463/31552 (Fax: Dv. 4)
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at



0 20 40 60 m

M 1 : 2 000 N



Zone IIa - Einfamilienhausb.	
o 600 m ² h 400 m ² g 300 m ²	o, h, g
GFZ 0,6	2,0
PD (V)	Wohngebiet

Zone IIb - Einfamilienhausb.	
o 600 m ² h 400 m ² g 300 m ²	o, h, g
GFZ 0,6	2,0
SD, WD (V)	Wohngebiet

Zone I - Geschößwohnbau	
600 m ²	o
GFZ 0,8	3,0
SD, WD (V)	Wohngebiet

Zone I - Geschößwohnbau	
600 m ²	o
GFZ 0,8	3,0
SD, WD (V)	Wohngebiet

MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995

- Gemäß § 31a Abs. 1a lit. b) K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

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.

B Verordnungsfestlegungen

ad 2. FLÄCHENWIDMUNG

- Die Erweiterung des Kernbereiches des Gemeindehauptortes Maria Saal für Wohnzwecke entspricht den raumplanerischen Intentionen und den Zielsetzungen des ÖEK 2008 der Marktgemeinde Maria Saal. Der geplante Geschosswohnbau (ca. 70 Wohneinheiten), der direkt an den genossenschaftlichen Wohnbau bzw. an den Kindergarten/die Volksschule angrenzt, ist eine optimale Inwertsetzung von Baulandeignungsflächen.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. wirtschaftlich vertretbare Erschließungsmöglichkeiten sind ebenso wie die Baulandeignung gegeben.
- Die Wohnungsnachfrage ist ebenso wie der Baulandbedarf nach Einfamilienwohnhäusern im jeweils geplanten Ausmaß (ca. 60 Wohneinheiten und 15 Einfamilienhäuser) nachvollziehbar gegeben.

Ad 3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Für nicht eigens angeführte Bebauungsbedingungen und Begriffsdefinitionen gilt die Bebauungsplanverordnung der Marktgemeinde Maria Saal.
- Spezifische Festlegungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen nach Errichtung einer hochwertigen und ortsangepassten Siedlungserweiterung.

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke und ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Mit der Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² (offene Bebauung), 400 m² (halboffene Bebauung) bzw. 300 m² (geschlossene Bebauung) und der baulichen Ausnutzung von 0,6 (Einfamilienwohnbau) bzw. 0,8 (Geschosswohnbau) und der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes entsprechend dem hochwertigen Standortpotential ermöglicht werden.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Mit der Ermöglichung einer offenen, halboffenen und geschlossenen Bebauung sollte der planerischen Erfordernis nach einer Verdichtung unmittelbar an den Ortskernbereich angrenzend entsprochen werden.

Ad § 6 Geschossanzahl

- Mit der Limitierung der Geschossanzahl von 2,0 bzw. 3,0 für Geschosswohnbau und der Dachgeschossregelung sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche und vor allem eine maximale Höhenentwicklung erreicht werden, die dem Markt Maria Saal angepasst ist. Mit dieser Regelung sind klassische 1,5 geschossige Gebäude gleich hoch wie Gebäude mit 2 Vollgeschossen.
- Dass Geschosshöhen ab 3,20 m für zwei Geschosse gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung einschränken.

Ad § 7 Baulinien

- Dass mit Garagenobjekten, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden direkt an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden kann, sollte in Verbindung mit den relativ kleinen Parzellengrößen eine optimale Nutzung des Baugrundstückes ermöglichen. Die Bestimmungen bezüglich der maximalen Länge und der maximalen Gesamthöhe sollen allfällige Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes minimieren.
- Als seitliche Grundstücksgrenze gelten jene Grundstücksgrenzen bzw. Teile vom Grundstücksgrenzen, die lt. Plan 2 innerhalb der äußeren Begrenzung der Baulinien zu liegen kommen.
- Dass die zeichnerisch dargestellten Baulinien entsprechend den tatsächlichen Teilungen bzw. entsprechend der Wegerrichtung „mitwandern“, sollte eine praktikable Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf und den topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Mindestbreite kann entsprechend den topographischen Gegebenheiten unter Einbeziehung allfälliger Böschungen überschritten werden.

Ad § 9 Begrenzung der Baugrundstücke

- Geringfügige Änderungen gegenüber der planlichen Darstellung sollten vor allem aufgrund der Geländegegebenheiten im Zuge der Wegerrichtung möglich sein.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben, Materialien, Gebäudeanordnung

- Mit den Bestimmungen für die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sollte eine optische Beruhigung des Ortsbildes erreicht werden. Dies gilt auch für die Regelung der Gebäudefarbgebung und für die maximale Höhe der Einfriedungen.
- Die im Nahbereich der Terrassenkante (nördlichste Bebauungsreihe) beinahe grenzwertige Lärmsituation (S37, Bahnlinie – Mindestabstand 315 bis 450 m) ist zur Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität mit einer optimierten Gebäude- und Raumanordnung sowie mit einer entsprechenden bautechnischen Ausführung zu berücksichtigen (vorausschauende immissionsseitige Lärmschutzplanung).

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- Mit den Vorgaben für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen/Geländegestaltung sollte eine gestalterische Aufwertung der Siedlung erreicht werden.
- Zentrales Gestaltungselement ist eine alleeartige Bepflanzung entlang der Haupteerschließungsstraße.

Ad Bebauungszonen.

- Für den Geschosswohnbau ist aufgrund der nicht abschätzbaren Zuteilungen für die Wohnbaugenossenschaften und aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Bebauung keine Zonierung der Bebauung erforderlich.
- Für die Einfamilienhauswohnbauung ist aufgrund der geringen Dimensionierung (15 Parzellen, 1,15 ha), der hohen Standortqualität, der großen Nachfrage und da die erforderlichen Infrastrukturen (Weg, Kanal, Wasser) für die Gesamtfläche vorweg errichtet keine Zonierung der Bebauung erforderlich.

C Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeit

Für die gegenständlich geplante Erweiterung des Gemeindehauptortes Maria Saal sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

Begründung:

- Organische Siedlungserweiterung ohne negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Inanspruchnahme von ausschließlich intensiv agrarisch genutzten Flächen (Ackerflächen).
- Ein Natura 2000-Gebiet ist vom Vorhaben nicht betroffen. Eine Beeinflussung eines Natura 2000-Gebietes kann ausgeschlossen werden.
- Die Verkehrserschließung ist durch die L 86 im Norden verlaufend gegeben. Der bestehende Siedungsraum wird verkehrstechnisch von der Siedlungserweiterung nicht berührt. Für die öffentlichen Bereich Schule, Kindergarten und Friedhof ist durch die gegenständliche Neuerschließung eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation gegeben.

Anhang:

Plan 03 Bebauungskonzept



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster
- Kindergarten, A ... Altersheim, DO ... Dom, VS ... Volksschule
- Geschößanzahl
- Baumbestand

FLÄCHENWIDMUNG

- Bauland Dorfgebiet
- Bauland Wohngebiet
- Bauland Geschäftsgebiet
- Grünland Hofstelle
- Grünland Erholung
- Grünland Friedhof

PLANUNG

- Bearbeitungsgebiet (ca. 36.742 m² lt. DKM, 36.891 m² lt. GDB)
- Parzellierungsvorschlag **748 m²** Baugrundstücksgröße (ca. Angabe)
- Gebäude Situierungsmöglichkeit (Pultdach, Walm-/ oder Satteldach)
- Baulinie - äußere Begrenzung
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen
- Geschößwohnbau (ca. 7.794 m² + 4.141 m² + 4.292 m² = ca. 16.227 m²)
- Einfamilienhausbebauung, 15 Parzellen (ca. 11.507 m²)
- Kinderspielplatz
- Grünstreifen
- Verkehrsfläche
- Gehweg
- Parkplätze
- Detailplanung
- Geplante Grundabtretung - die Baulinien "wandern" sinngemäß mit
- Gehweg (außerhalb des Bearbeitungsgebiet)
- Bepflanzung linear

Nutzungsschablone:

Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise
max. Geschößflächenzahl (GFZ)	max. Geschößanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

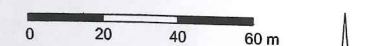
- Abkürzungen:
- GFZ .. Geschößflächenzahl
 - DN Dachneigung in Grad
 - PD Pultdach
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - g geschlossene Bebauung
 - h halboffene Bebauung
 - o offene Bebauung
 - (V) Hinweis auf den textl. Teilbebauungsplan

BISTUM GURK - MARIA SAAL

Plan 03 - Anhang: ERSCHLIESSUNGS-/BEBAUUNGSKONZEPT (Integr. Verfahren)

Auftraggeber: Bistum Gurk Probstei Maria Saal			
PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJ.NR.:	39/2007
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	M:	1:2000
		AUSF.:	A3
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	DATUM:	14.03.2008
PLOT:	HP DesignJet 800 Plus	FLÄCHE:	DIN A3
KAT.GRUNDL.:	DKM 2007, Orthofoto 2003	DATEI:	

KAVALIREK Consulting ZT-GmbH
Raumordnung und Umweltplanung
Ziviltechnikerfirma (FN 273541) mit staatlicher Befugnis
Mag. Christian Kavalirek
9020 Klagenfurt
Bahnhofstraße 38c/9
Tel.: 0463/31592 (Fax: Dv. 4)
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at



M 1 : 2 000 N