# MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

# ORTSERWEITERUNG MARIA SAAL - KARNBURG 2011 BAUABSCHNITT 1

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG GEM. K-GPLG 1995 LGBL NR. 85/2013, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT, §§ 31a UND 31B

GRUNDPARZELLEN: 183/1 TLW., 226, BEIDE KG KADING,

MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

- I. VERORDNUNG
- II. PLANUNGSGEBIET AUF KATASTER
- III. LAGEPLAN ZU DEN UMWIDMUNGEN
- IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG TEILBEBAUUNGSPLAN
- V. GESTALTUNGSKONZEPT GESAMTPROJEKT
- VI. GESTALTUNGSKONZEPT AUF LUFTBILD GESAMTPROJEKT
- VII. AUSZUG ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
- VIII. AUSZUG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
- IX. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WIDMUNGSÄNDERUNGEN UND ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN
- X. FOTOS AUS DEM PLANUNGSGEBIET

# VERFASSER:

RAUMPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN MIESSTALER STRASSE 18 9020 KLAGENFURT

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

KLAGENFURT, AM 07.01.2015 GZ: 09034-SV-05 Genehmigt mit Bescheid vom 2. 4... AUG. 2015

Amt der Karniver Landesregierung

VERORDNUNGSEXEMPLAR

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal

vom 26.11.2014, Zl. 004-3/2014/GR

mit der eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für die Grundstücke 183/1 tlw. und 226, KG Kading, erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBI. Nr. 23, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 85/2013, wird verordnet:

#### I. Abschnitt - Flächenwidmung

# § 1 Änderung des Flächenwidmungsplanes

#### 1a/2011

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Wohngebiet, GP 183/1 tlw., (ca. 16.652  $m^2$ ) und GP 226 tlw. (ca. 320  $m^2$ ), insgesamt ca. 16.972  $m^2$ 

# 1b/2011

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 183/1 tlw., (ca.  $2.517~m^2$ ) und GP 226 tlw. (ca.  $215~m^2$ ), insgesamt ca.  $2.732~m^2$ 

# II. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

# § 2 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen der zeichnerischen Darstellung (Plannummer 09034-TBPL-01 vom 15.07.2011) auf den innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstücke 183/1 tlw. und 226 der KG Kading.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Die Bestimmungen des für das Gebiet der Marktgemeinde Maria Saal erlassenen textlichen Bebauungsplan vom 16.12.2004 idgF., Zl.: 004-5/2004/GR, bleiben vollinhaltlich wirksam, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen neu geregelt werden.

# § 3 Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei halboffener und geschlossener Bebauung beträgt 200 m².
  - (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bebauung beträgt 500 m².

# § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen der entstehenden Bauwerke zur Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.
- (2) In die Berechnungen zur Ermittlung der GFZ sind folgende Bruttogeschoßflächen mit einzubeziehen:
  - a) Vollgeschoßflächen einschließlich Loggien
  - b) Dachgeschoßflächen ab einer Innenraumhöhe von 1,40 m
  - c) baulich überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.
- (3) Die zu berücksichtigende max. GFZ zur baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes beträgt bei geschlossener und halboffener Bebauung 0,6.
- (4) Die zu berücksichtigende max. GFZ zur baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes beträgt bei offener Bebauung 0,4.
- (5) Die zu berücksichtigende Geschoßflächenzahl ist in der jeweiliger Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

### § 5 Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die zu berücksichtigende Bebauungsweise ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

# § 6 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Als Gesamtkonstruktionshöhe der Normalgeschoße werden maximal 3,50 m festgelegt.
- (3) Für den Ausbau von Dachgeschoßen ist die Ausbildung einer Kniestockhöhe bis zu 1,50 m zwischen Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoß und der Ichse (Knickpunkt) des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachfläche, gemessen im fertigen Innenraum, zulässig.
- (4) Kellergeschoße dürfen max. bis zu einem Meter das natürliche Gelände überragen. Bezugshöhen dazu sind: a) die verglichene Höhe der vorbeiführenden Erschließungsstraße und b) die FOK des Erdgeschoßes bzw. die Eingangshöhe des Hauptgebäudes.
- (3) Die zu berücksichtigende Geschoßanzahl ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

# § 7 Bebauungsvariante

- (1) Im Verordnungsbereich 1 ist die Variante mit halboffener bzw. geschlossener Bebauung oder die Variante mit offener Bebauung zulässig.
- (2) Die zu berücksichtigenden Bebauungsbedingungen der einzelnen Varianten sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

#### § 8 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Das Projektgebiet wird im Norden an die vorbeiführende L 71 Karnburger Straße angebunden.
- (2) Westlich des künftigen Einmündungsbereiches ist zum Zwecke der Errichtung einer Bushaltestelle ein bis zu 3,70 m breiter Haltestreifen vorzusehen.
  - (3) Die Mindestparzellenbreite des Einbindungsbereiches beträgt 8,00 m.
- (4) Die Mindestparzellenbreite für die ringförmige Erschließung und die fahrwegmäßige Verbindung zur südlich des Planungsgebietes befindlichen Dorfstraße beträgt 6,00 m.
- (5) Die Mindestparzellenbreite des Erschließungsweges im zentralen Planungsgebiet beträgt 4,00 m.
- (6) Im Süden des Planungsgebietes ist ein Grundstreifen in der Breite von ca. 3,00 m für die Verbreiterung des durchführenden Lindenweges als Verkehrsfläche bereitzustellen.
- (7) Wendeplätze müssen die Mindestmaße gemäß RVS 2.04 Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung, asymmetrischer Wendehammer für PKW, aufweisen.
- (8) Der Verlauf der Verkehrsflächen und der Fußwege ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

#### § 9 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Im Norden des Planungsgebietes wird eine gestaffelte Baulinie nach Geschoßebenen festgelegt: a) die straßennahe Baulinie (I), zu welcher mit eingeschossigen Bauwerken für die Errichtung von Lärmschutzbauten und die Unterstellung von Fahrzeugen oder sonstigen Nebengebäuden herangebaut werden darf und b) die straßenferne Baulinie (II), zu welcher mit bis zu zweieinhalbgeschossigen Hauptgebäuden (voraussichtlich Wohnobjekte) herangebaut werden darf (mit dem Zeichen  $\rightarrow$  V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen).
- (3) Kleinbauwerke im Rahmen der Wegeerrichtung und Gestaltung der Gartenanlagen sowie die Errichtung von Einfriedungen sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

# § 10 Dachform und Dachdeckung

- (1) Im Verordnungsbereich 1 (im Falle der Errichtung einer geplanten Reihenhausanlage bzw. bei verdichtetem Flachbau) ist die Errichtung von Satteldach, Walmdach, Flachdach oder Pultdach erlaubt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 (im Falle der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern) sowie im Verordnungsbereich 2 ist die Errichtung von Satteldächern oder Walmdächern erlaubt.
- (3) Die Überdeckung der Stellplätze kann als Satteldach oder aber auch als Pultdach und darüber hinaus als Gründach ausgebildet werden (mit dem Zeichen  $\rightarrow$  V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen).
- (4) Untergeordnete Dächer wie z. B. Vordächer bei Eingängen oder Kleinbauwerke im Rahmen der privaten und öffentlichen Grüngestaltung können als Flachdach, Pultdach oder Walmdach ausgebildet werden.
- (5) Zur Dachdeckung von Satteldächern und Walmdächern ist kleinteiliges Deckungsmaterial in Anwendung zu bringen.
  - (6) Sämtliche Dacheindeckungen sind in roten oder braunen Farbtönen auszuführen.

# § 11 Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Mit Ausnahme des Gebietsstreifens im Norden des Planungsgebietes zwischen straßennaher Baulinie (I) und straßenferner Baulinie (II) ist gemäß der Widmung Bauland Wohngebiet die Errichtung von Wohnobjekten und damit funktional im Zusammenhang stehenden Nebengebäuden erlaubt.
- (2) Im Gebietsstreifen zwischen straßennaher Baulinie (I) und straßenferner Baulinie (II) sind lediglich eingeschossige Bauobjekte mit primärer Lärmschutzfunktion erlaubt. Dies können zum Beispiel gedeckte Abstellplätze oder aber auch Abstellräume mit geschlossener Nordwand sein.

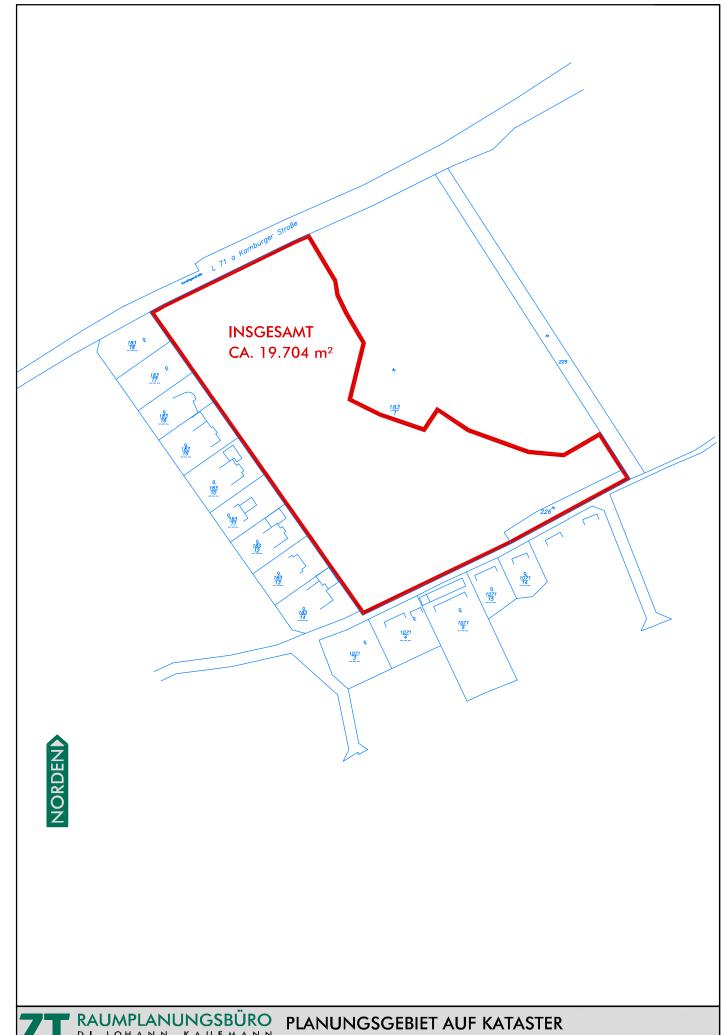
#### III. Abschnitt

### § 12 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister:

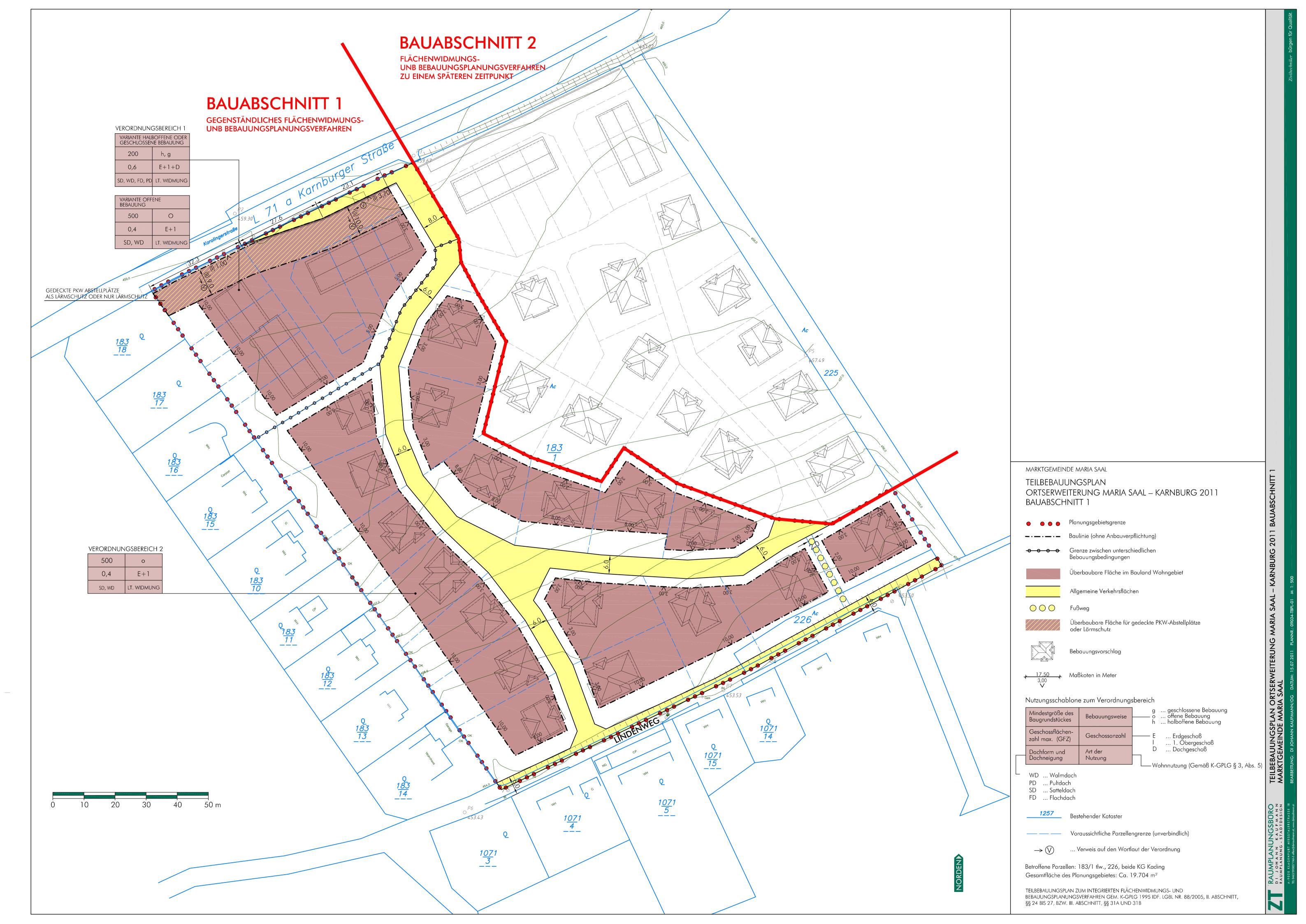
Anton Schmidt





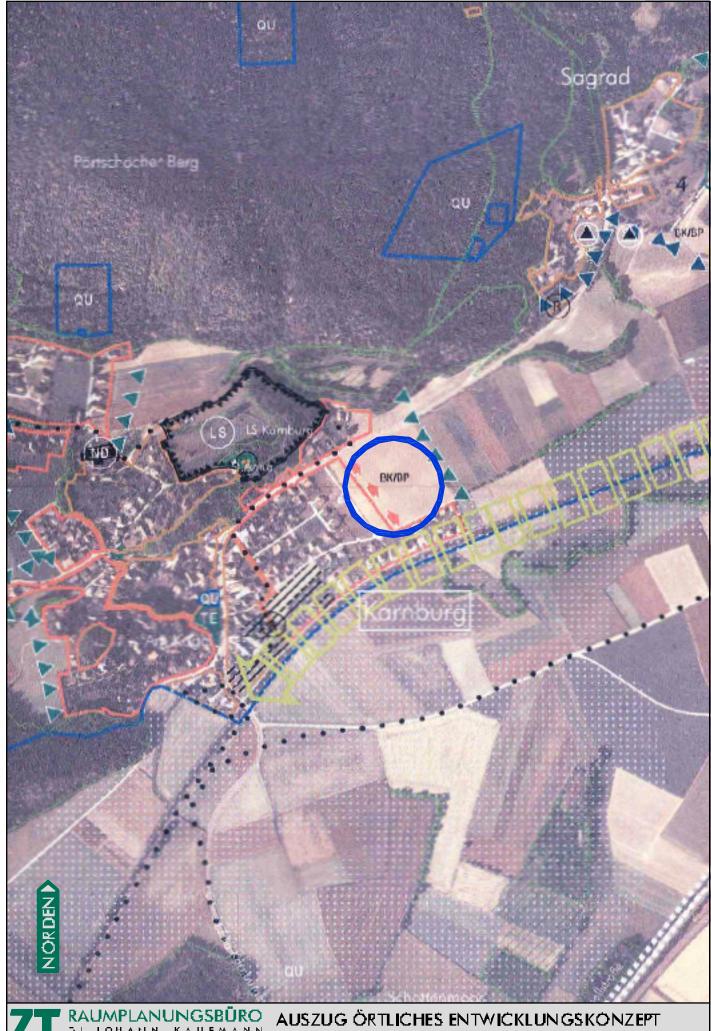
# 1/2011

- (a) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Wohngebiet, GP 183/1 tlw., (ca. 16.652 m²) und GP 226 tlw. (ca. 320 m²), insgesamt ca. 16.972 m²
- (b) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 183/1 tlw., (ca. 2.517 m²) und GP 226 tlw. (ca. 215 m²), insgesamt ca. 2.732 m²

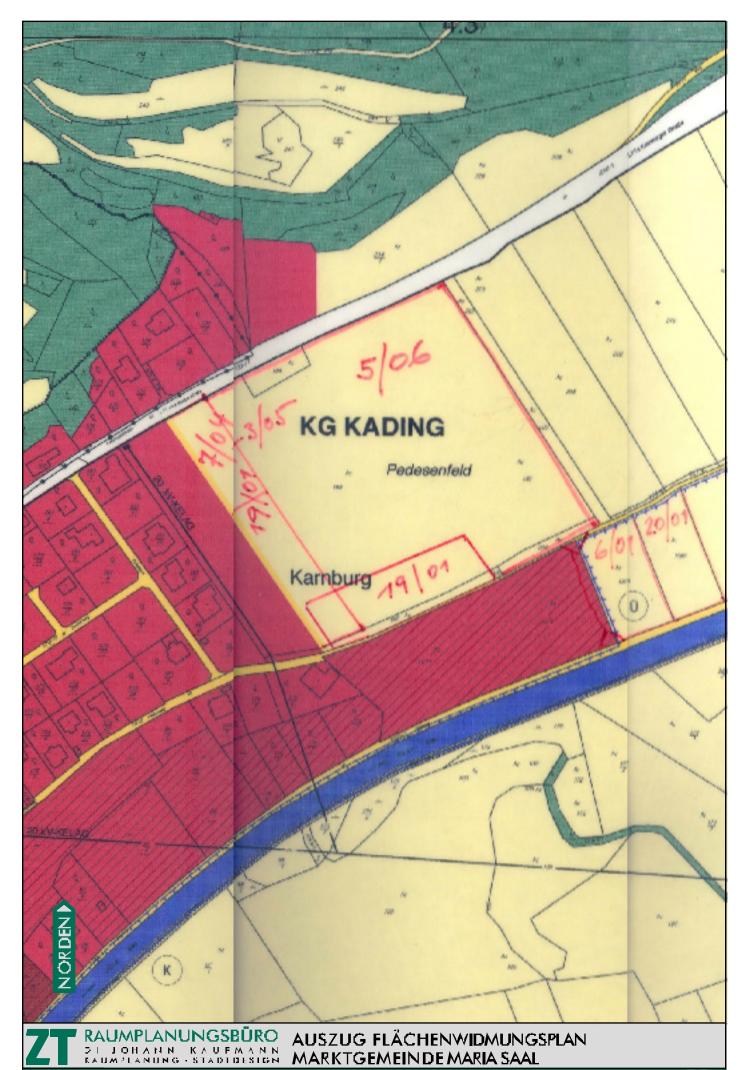




GESTALTUNGSKONZEPT ORTSERWEITERUNG MARIA SAAL - KARNBURG 2011- GESAMTPROJEKT AUF LUFTBILD MARKTGEMEINDE MARIA SAAL



AUSZUG ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE MARIA SAAL



A - 9-0 Z U I KLAIDEN - URT IMTESSTALER STRASSETS TIL 1940/755347 FAX-5 vitor (beforencom, wowel-quilwomen

# ERÄUTERUNGEN ZUR UMWIDMUNG UND ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

# 1. Ausgangslage

Die KPG Kollitsch GmbH, Deutenhofenstraße 3, 9020 Klagenfurt, beabsichtigt das am Ostrand von Karnburg gelegene Grundstück (Grundparzellen 183/1 Und 226) baulich zu verwerten. Die Gesamtfläche dieses Grundstückes beträgt ca. 3,2 ha. Hauptsächlich ist Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Lediglich im Norden des Planungsgebietes sind Reihenhausanlagen bzw. Siedlungssysteme im verdichteten Flachbau geplant.

Im Sinne einer geordneten Bauentwicklung wird das Gesamtprojekt gemäß Gestaltungskonzept in zwei Bauabschnitte (Bauabschnitt 1 und 2) unterteilt und in zwei Stufen verordnet. Das gegenständliche Verfahren bezieht sich auf den westlichen Teil (Bauabschnitt 1) mit einer Projektfläche von 19.704 m² (Grundparzelle 183/1 tlw. und 226, beide KG Kading).

Vor Freigabe des 2. Bauabschnittes (östlicher Teil), für welchen ein weiteres integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchzuführen ist, müssen mindestens 70 % der gegenständlichen Projektfläche und mindestens 15 Einzelparzellen bebaut sein. Entscheidend zur Beurteilung ist die tatsächlich erfolgte bauliche Verwertung oder das Vorliegen von rechtskräftigen Baubescheiden.

Zur Erlangung der für die geplante Verwertung erforderlichen Baulandwidmung (Bauland Wohngebiet) ist gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ein sog. integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchzuführen.

Ziel dieser durch den Gemeinderat zu erlassenden Verordnung ist es, das Gesamtprojekt dem Charakter der Örtlichkeit unter zu ordnen. Die zu erwartende Bebauung in Form von ein- bis zweigeschoßigen Einzelobjekten, Reihenhausanlagen und sonstigen Nebenbauwerken soll sich bestmöglich in das umgebende Siedlungssystem eingliedern.

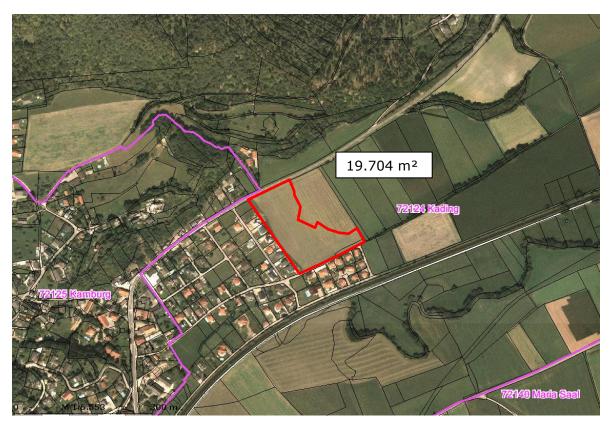
#### Zielsetzungen der Verordnung:

- Geordnete Bebauung eines maßgeblichen Siedlungserweiterungsgebietes im Nordosten der Ortschaft Karnburg
- Bezugnahme zur Siedlungsrandlage
- Bezugnahme zum freien Landschaftsgefüge
- Bezugnahme zur umgebenden Bebauung
- Orientierung an regional traditionelle Bauformen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

# 2. Projektbeschreibung

#### Projektgebiet

Das Projektgebiet liegt an der L 71 a – Karnburger Straße am östlichen Siedlungsrand von Karnburg, Marktgemeinde Maria Saal, weist eine Fläche von ca. 31.627 m² auf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und im Süden schließt Wohnbebauung in Form von Einfamilienwohnobjekten an. Weiter südlich schließt das regulierte Bachbett der Glan den Siedlungsraum ab. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Projektgebiet Bauabschnitt 1 (Quelle: Kärnten-Luftbild)

#### Projektidee

Es soll ein Wohnsiedlungsgebiet entstehen, welches nicht die übliche Geradlinigkeit von Neubaugebieten bei der Straßenführung bzw. bei der Anordnung der entstehenden Gebäude aufweist. Durch gezielte Parzellenzuschnitte tritt nur in Einzelfällen Parallelität auf. Insgesamt überwiegen scheinbar zufällige Gebäudestellungen. Vertretbare Restriktionen bei Dachform und Farbe der Dachhaut verleihen dem geplanten Siedlungsgebiet Harmonie und Identität.

#### Art der Bebauung

Gemäß der Siedlungsrandlage soll vorwiegend Einfamilienhausbebauung erfolgen. Lediglich im Norden des Projektgebietes sind wahlweise Reihenhausanlagen bzw. Siedlungssysteme im verdichteten Flachbau vorgesehen. Es ist eine Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschoßen, Sattel- oder Walmdach, auf wirtschaftlichen Grundstückszuschnitten geplant. Die Reihenhausanlagen bzw. die Bauformen im verdichteten Flachbau im Norden des Planungsgebietes können bis zu 2,5 Geschoße aufweisen. Dort ist neben Walm- und Satteldächern auch die Errichtung von Flach- und Pultdächern erlaubt. Wünschenswert sind jedenfalls moderne und zeitgemäße Bauformen.

#### Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt aus nördlicher Richtung, ausgehend von der vorbeiführenden L 71a - Karnburger Straße. Die interne Erschließung wird ringförmig angelegt (nach Fertigstellung des Gesamtprojektes) und an den südlich vorbeiführenden Lindenweg angebunden. Die Geradlinigkeit der entstehenden Erschließungsstraßen wird zu Gunsten der Gestaltung eines dörfischen Ambientes vermieden. Die Mindestbreite der Fahrwegparzellen beträgt 6,00 m. Die Befestigung der Fahrwege soll jedoch nur in der notwendigen Breite (3,50 m – 4,00 m) erfolgen. Parallel zur Fahrstraße werden vereinzelt

Besucherstellplätze angeordnet. Im Kreuzungsbereich Ringstraße/Straßenverbindung zum Lindenweg und in den beiden östlichen Eckbereichen der Straßenparzelle sollen kleine halböffentliche gestaltete Platzbereiche mittels Belagswechsel (taugliches Kunststeinpflaster oder Natursteinpflaster) entstehen.

Öffentlicher Nahverkehr

An der nördlich vorbeiführenden Karnburger Straße ist eine Bushaltestelle geplant. Das Projektgebiet wäre damit an die Postbuslinie Klagenfurt – Hörtendorf angebunden.

#### 3. Technische Infrastruktur

Auf Grund des Siedlungsbestandes in der Umgebung ist der Standort infrastrukturell vollständig aufgeschlossen:

- Wasserversorgung: Versorgungsanlage der Gemeinde
- Stromversorgung: Kelag
- Abwasserentsorgung: Gemeindliche Abwasserbeseitigung

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind für die Errichtung der Straßen und Wege sowie für den erforderlichen Leitungsbau (Oberflächenentwässerung, Abwasserkanal) entsprechende Projektpläne vorzulegen bzw. in Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung erstellen zu lassen.

# 4. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal liegt das Projektgebiet im innerhalb des Siedlungspotentiales der Ortschaft Karnburg. Die funktionale Zuordnung für das gegenständliche Grundstück im ÖEK ist "Wohnen".

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal ist die Projektfläche als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet. Südlich, westlich und nördlich liegt die Widmung Bauland Wohngebiet vor. Diese umgebenden Baugebiete sind größtenteils baulich verwertet. Lediglich das angrenzende Wohngebiet im Norden verfügt noch über Potentiale.

# 5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Das Bauvorhaben erzeugt maßgebliche Einnahmen durch Kanalanschlussgebühren ohne wesentliche zusätzliche Investitionen in die bestehenden Hauptleitungsnetze.

#### 6. Öffentliches Interesse

Das vorliegende Projekt entspricht den örtlichen und überörtlichen Planungsvorgaben, die Marktgemeinde Maria Saal und insbesondere den Ort Karnburg gemäß seiner räumlichen und strukturellen Gegebenheiten als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Es liegt somit hinsichtlich der Errichtung des gegenständlichen Projektes und den damit verbundenen Widmungsänderungen durchaus ein öffentliches Interesse vor.

### 7. Erläuterungen zur Verordnung

Gemäß den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes ist vorliegende Änderung der bestehenden rechtskräftigen Verordnung auf Grund des Flächenanspruches von über einem Hektar im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchzuführen.

# Verordnungsbereich 1

Der Verordnungsbereich 1 regelt die Bebauung im nördlichen Bereich des Projektgebietes. Auf Grund der Nähe zur durchführenden L 71a – Karnburger Straße, welche in Richtung Norden bis nach St. Veit führt und das Hinterland von Karnburg bzw. vom Klagenfurter Becken erschließt, wird eine bauliche Schließung in Form einer Lärmschutzwand ggf. in Verbindung mit gedeckten PKW-Abstellplätzen empfohlen. Aus diesem Grunde sollen nach Norden hin zwei Baulinien verordnet werden. Baulinie (I): Lärmschutz bzw. gedeckte PKW-Abstellplätze. Baulinie (II): Baulinie für die südlich anschließende Wohnbebauung.

Weiters wird im Verordnungsbereich 1 die Möglichkeit gegeben, wahlweise eine offene Bebauung oder aber Reihenhausbebauung bzw. verdichteten Flachbau zu realisieren. Deshalb werden im Teilbebauungsplan diese Verordnungsbereiche mit jeweils zwei Nutzungsschablonen mit unterschiedlichen Bebauungsbedingungen belegt.

#### Verordnungsbereich 2

Im Verordnungsbereich 2 wird ausschließlich die offene Bebauung mit einer GFZ von 0,4, max. 2 Vollgeschoßen und die Gebäude mit Satteldach oder Walmdach ausgestattet, zugelassen.

#### Erschließung

Zur Anlage einer Bushaltestelle ist die Abtretung eines ca. 3,70 m breiten und ca. 50,00 m langen Grundstücksstreifens erforderlich. Die interne Erschließung erfolgt ringförmig (nach Fertigstellung des Gesamtprojektes). Die Regelparzellenbreite für diese ringförmige Straßenanlage beträgt 6,00 m. In den Eck- und Abzweigungsbereichen erweitern sich diese Abtretungsflächen um eine Gestaltung im künftig öffentlichen Raum zu ermöglichen.

#### Baulinien

Die Baulinien werden so angeordnet, dass südlich und westlich der entstehenden Grundstücke Freibereiche entstehen können. Es besteht keine Anbauverpflichtung an die Baulinien. Außerhalb der Baulinien können Kleinbauwerke für die Gartengestaltung, für die Einfriedung und dergleichen errichtet werden.

#### Gebäudehöhen und Geschoßflächenzahl

Bei den verordneten GFZ-Werten und der Anzahl der Geschoße handelt es sich um Obergrenzen, welche unterschritten werden können.

#### Bauabschnitte

Das gesamte Projektgebiet wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der südwestliche Teil wird als Bauabschnitt 1 und er nordöstliche Teil als Bauabschnitt 2 bezeichnet. Mit der Verwertung soll im Bauabschnitt 1 begonnen werden. Der Bauabschnitt 2 wird in einem neuerlichen Verfahren gewidmet und die entsprechenden Bebauungsbedingungen verordnet. Dies kann erst dann erfolgen, wenn mindestens 70 % der gegenständlichen Projektfläche und mindestens 15 Einzelparzellen bebaut sind. Entscheidend zur Beurteilung ist die tatsächlich erfolgte bauliche Verwertung oder das Vorliegen von rechtskräftigen Baubescheiden.

# 8. Verordnungsexemplar

Während der gesetzlichen Auflagefrist sind keine Einwendungen bzw. Anregungen eingelangt. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Maria Saal hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 diesen Teilbebauungsplan einstimmig beschlossen. Das nun vorliegende Verordnungsexemplar vom 07.01.2015 (GZ: 09034-SV-05) ist inhaltlich ident mit dem Kundmachungsexemplar vom 15.07.2011 (GZ: 09034-SV-04).

# Fotos aus dem Planungsgebiet



Umgebende Bebauung



Projektgebiet aus nördlicher Richtung



Projektgebiet aus südlicher Richtung



Projektgebiet aus nördlicher Richtung



Vordergrund: Projektgebiet, Hintergrund: Neubebauung am bestehenden östlichen Siedlungsrand Karnburg