

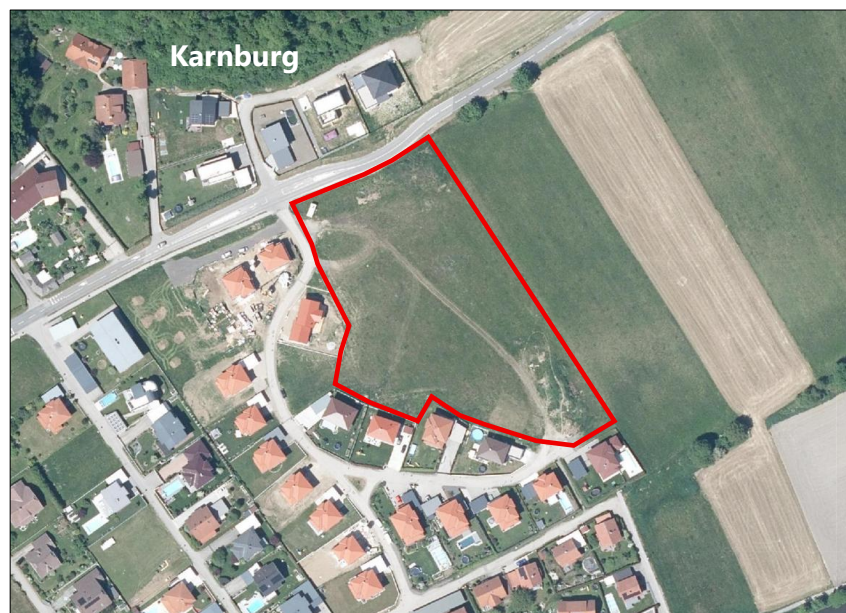


Marktgemeinde Maria Saal

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Ortserweiterung Maria Saal - Karnburg – Bauabschnitt 2“



Planungsbehörde

Marktgemeinde Maria Saal
Am Platzl 7
9063 Maria Saal

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 26002
Klagenfurt am Wörthersee, 14.07.2026

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal

vom, Zahl:,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom, Zahl:,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Ortserweiterung Maria Saal – Karnburg – Bauabschnitt 2“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idgF, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, im Ausmaß von ca. 11.494 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) und die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

- | | |
|---------|--|
| 5a/2021 | die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“, im Ausmaß von ca. 8.741 m ² |
| 5b/2021 | die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Verkehrsfläche – Allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 1.813 m ² |
| 5c/2021 | die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Grünland – Versickerungsbecken“, im Ausmaß von ca. 361 m ² |
| 5d/2021 | die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Grünland – Park“, im Ausmaß von ca. 500 m ² |

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,4.
- (3) In die Berechnungen zur Ermittlung der GFZ sind folgende Bruttogeschoßflächen miteinzubeziehen:
 - a) Vollgeschoße einschließlich Loggien
 - b) Dachgeschoßflächen ab einer Innenraumhöhe von 1,40 m
 - c) Garagen, Nebengebäude, baulich überdachte Stellplätze und überdachte Terrassen

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (3) Als Gesamtkonstruktionshöhe der Vollgeschoße werden maximal 3,50 m festgelegt.
- (4) Für den Ausbau von Dachgeschoßen ist die Ausbildung einer Kniestockhöhe bis zu 1,50 m zwischen Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoß und Ichse (Knickpunkt) des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachfläche, gemessen im fertigen Innenraum, zulässig.
- (4) Kellergeschoße dürfen das Bestandsgelände (Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung) an keiner Seite mehr als 1,00 m überragen.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der westlich angrenzenden Gemeindestraße (Kaiserbründlweg).
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Erschließungsstraßen beträgt 6,00 m.
- (3) Der Verlauf der Verkehrsflächen wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen festgelegt.
- (4) Für Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m² ist ein PKW-Abstellplatz am Baugrundstück vorzusehen. Für Wohnungen mit mehr als 75 m² sind zwei PKW-Abstellplätze am Baugrundstück vorzusehen.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (3) Sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenbereiche wie Gartenhütten, Einfriedungen, Swimmingpools, Spielplätze sowie infrastrukturell erforderliche Anlagen wie Wärmepumpen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen etc. dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden bzw. können die Baulinie überragen.
- (4) An Nachbargrundstücksgrenzen ohne Baulinien gelten folgende Abstandsbestimmungen:
 - a) Die Abstandsfläche zu Nachbargrundstücken ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes und für bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, zu ermitteln. Die Abstandsfläche muss so tief sein wie fünf Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt. Ergibt sich bei der Berechnung eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist die Tiefe der Abstandsfläche mit 3,00 m festzulegen.
 - b) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit. a und c der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) nicht zu berücksichtigen. Übersteigen Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften, LGBl Nr. 56/1985 idF 52/2025 das Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand versetzt, gezogen wird.

- (5) Für die Situierung von Garagen- und sonstigen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume sowie von überdachten Stellplätzen am Baugrundstück gelten an allen Grundstücksgrenzen ohne Baulinie die Abstandsbestimmungen gemäß Abs. 4 mit folgenden Ausnahmen:
- a) Garagen- und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (5,1 bis 45,0 Grad) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m (exklusive Vordach) und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m (gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände auf der Seite zu der Nachbargrundstücksgrenze hin), können an die Nachbargrundgrenze mit einem Mindestabstand von 1,50 m herangebaut werden, wenn öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
 - b) Garagen- und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume sowie überdachte Stellplätze mit Flachdach (bis max. 5,0 Grad Neigung), bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m (exklusive Vordach) und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m, gemessen vom Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) bis zur Oberkante Dach (im Bereich zur Nachbargrundstücksgrenze), können an der Nachbargrundgrenze (ausgenommen Erschließungsweg/Straße) errichtet werden, wenn die 3,00 m Traufenhöhe auch zum angrenzenden Nachbargrundstück nicht überschritten wird (bestehendes Gelände bzw. bei gemeinsamer Bauführung projektiertes Gelände) und die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
 - c) Die Ausnahmebestimmungen nach lit. a) und b) können einmalig oder je seitliche Nachbargrundgrenze in Anspruch genommen werden, wobei die bauliche Gesamtlänge von 10,00 m (exklusive Vordach) zu einer Nachbargrundgrenze auch bei einer Ecklösung nicht überschritten werden darf.
 - d) Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße festgelegt.
 - e) Neu zu errichtende bzw. zu ändernde, bestehende Einfahrtstore bei Zaunanlagen sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz vor dem Einfahrtstor angeordnet werden kann. Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.

§ 9

Dachformen und Dachdeckung

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach festgelegt.
- (2) Die Überdeckung der Stellplätze kann als Sattel- oder Pultdach sowie als Gründach erfolgen.

- (3) 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.
- (4) Zur Dachdeckung von Hauptgebäuden ist kleinteiliges Deckungsmaterial vorzusehen.
- (5) Sämtliche Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind in roten oder braunen Farbtönen auszuführen.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

Im Planungsgebiet ist innerhalb der Baulinien (Umwidmungsfläche 5a/2021) die Errichtung von Wohngebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 (1. Satz) K-ROG 2021 („Bauland – Wohngebiet“) zulässig.

§ 11

Grüngestaltung

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „Grünland Park“ gekennzeichnete Fläche ist öffentlich zugänglich zu machen. Sie ist möglichst unversiegelt und gärtnerisch im Sinne eines hohen Erholungswertes auszugestalten. Das Grünareal dient als kommunale Spiel- und Erholungsfläche.
- (2) Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wird ein Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von 3,00 m festgelegt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.
- (3) Die als „Grünland Versickerungsbecken“ gewidmete Retentionsfläche ist soweit technisch möglich als Grünfilter mit standortgerechter Pflanzenauswahl zu bepflanzen, sodass ein raumwirksames Begleitgrün entsteht.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

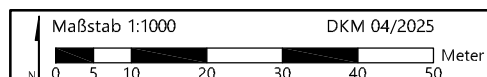
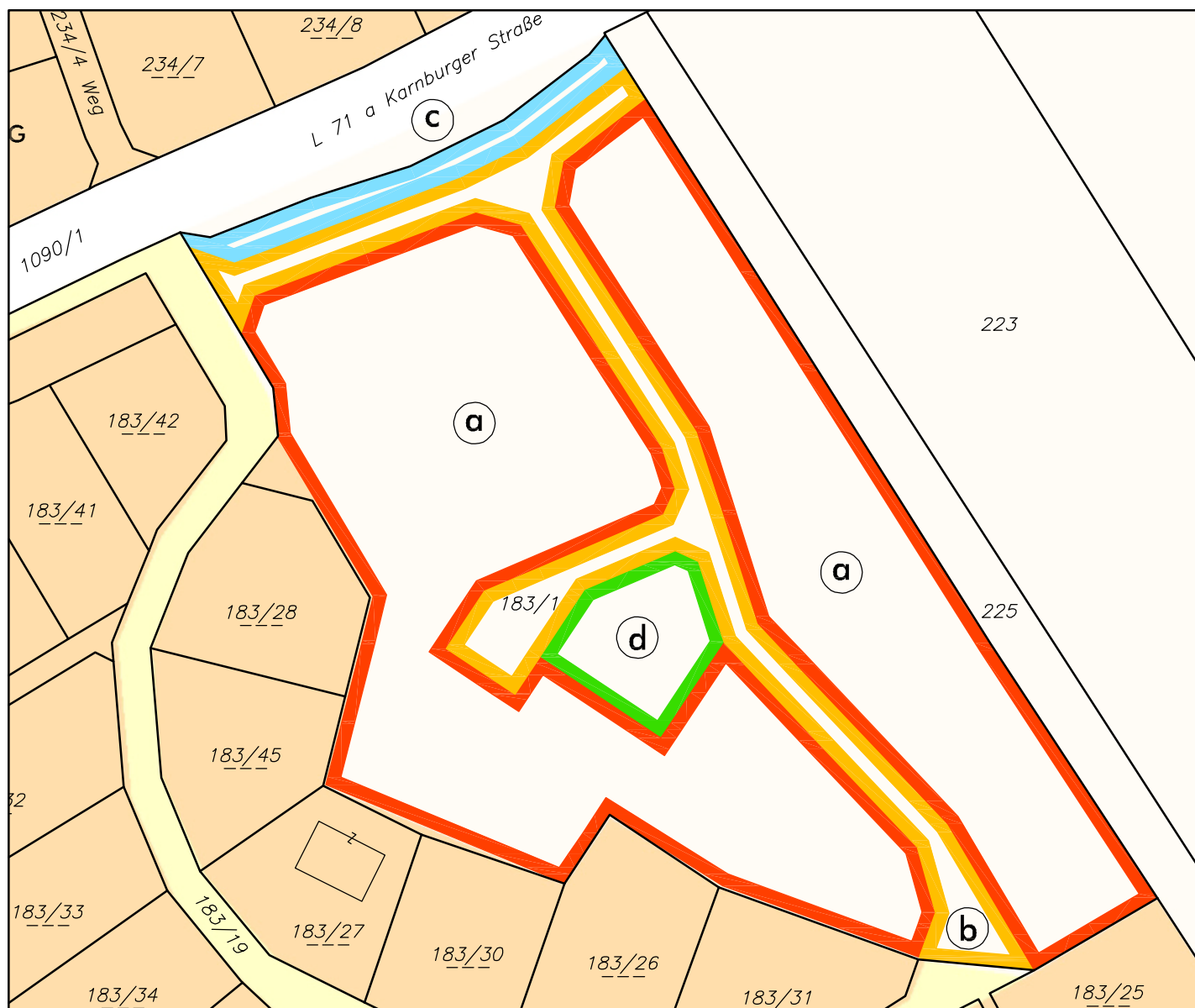
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Maria Saal in Kraft.

Maria Saal, am _____

Der Bürgermeister:

Franz Pfaller



Bearbeitung: WU/TRÖ Datum: 14.07.2026 Plannummer: 26002-LP-5-2021

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland	Bauland - Wohngebiet	Kading 72124	183/1 tlw.	8.741
b	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland	Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche	Kading 72124	183/1 tlw.	1.813
c	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland	Grünland - Versickerungsbecken	Kading 72124	183/1 tlw.	361
d	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland	Grünland - Park	Kading 72124	183/1 tlw.	500

Kundmachung

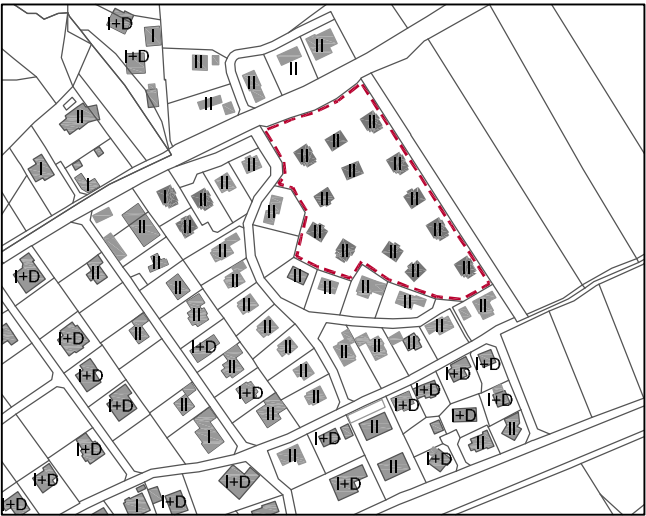
von: bis:

Gemeinderatsbeschluss

vom:

Genehmigungsvermerk

vom: Zahl:



Übersicht M 1:4000

- Bebauung Bestand
(mit Angabe zu Dachform und Geschößanzahl)
- Sonstige Nebengebäude
- Bebauung Planung
- Geltungsbereich

Bebauungsbedingungen	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 m²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.4	Geschoßzahl E + 1
Dachformen: Satteldach Walmdach	Nutzung Wohnnutzung gem. §18 Abs. 1 (1. Satz) K-ROG 2021

Absteckpunkte Baulinie	P1	X = 75601.015	Y = 172319.908
	P2	X = 75650.467	Y = 172241.772
	P3	X = 75674.869	Y = 172204.510
	P4	X = 75660.774	Y = 172196.276
	P5	X = 75648.513	Y = 172216.991
	P6	X = 75618.812	Y = 172248.393
	P7	X = 75609.365	Y = 172278.244
	P8	X = 75588.859	Y = 172310.647
	P9	X = 75578.523	Y = 172304.540
	P10	X = 75598.157	Y = 172273.513
	P11	X = 75599.964	Y = 172268.176
	P12	X = 75599.077	Y = 172266.243
	P13	X = 75571.126	Y = 172254.308
	P14	X = 75562.946	Y = 172242.003
	P15	X = 75578.769	Y = 172231.485
	P16	X = 75582.615	Y = 172237.270
	P17	X = 75601.726	Y = 172224.568
	P18	X = 75611.265	Y = 172238.909
	P19	X = 75638.591	Y = 172210.019
	P20	X = 75641.000	Y = 172201.370
	P21	X = 75639.670	Y = 172197.691
	P22	X = 75611.341	Y = 172207.938
	P23	X = 75592.013	Y = 172220.800
	P24	X = 75584.451	Y = 172209.425
	P25	X = 75564.368	Y = 172216.275
	P26	X = 75551.189	Y = 172222.843
	P27	X = 75558.237	Y = 172251.341
	P28	X = 75548.624	Y = 172267.593
	P29	X = 75543.488	Y = 172277.177
	P30	X = 75542.719	Y = 172284.885
	P31	X = 75539.691	Y = 172289.947



Marktgemeinde Maria Saal

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Ortserweiterung Maria Saal - Karnburg - Bauabschnitt 2“

Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage 2

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Grünland Park
- Allgemeine Verkehrsfläche
- Bepflanzungsstreifen
- Retentionsflächen

- Bebauungsvorschlag
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)
- Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)

Betroffene Parzelle: 183/1 tlw., 72124 KG Kading
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 11.494 m² (lt. DKM)

Kundmachung		Gemeinderatsbeschluss	
von:	bis:	vom:	Zahl:
Genehmigungsvermerk			
vom:	Zahl:		

Bearbeitet: WU / Trö
Plannummer: 26002
Datum: 14.07.2026



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Karnburg, entstand in den vergangenen zehn Jahren ein kompaktes Neubaugebiet aus Einfamilienhäusern. Die rechtliche Grundlage für diese Siedlungserweiterung bildete der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Ortserweiterung Maria Saal – Karnburg – Bauabschnitt 1“, welcher vom Gemeinderat im Jahr 2014 beschlossen wurde und 2015 in Kraft getreten ist. Das Projektgebiet erstreckte sich dabei über das gesamte ehemalige Grundstück 183/1, KG Kading, im Gesamtausmaß von 3,2 ha und wurde zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Die Verordnung aus dem Jahr 2014 beschränkt sich dabei auf den ersten Bauabschnitt im westlichen Teilbereich des Projektgebietes (ca. 2,0 ha). Der zweite Bauabschnitt (ca. 1,2 ha) kann gemäß dem damaligen Erläuterungsbericht auf Basis eines neuerlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens bebaut werden, sofern zumindest 70% des ersten Bauabschnittes bzw. 15 Einzelparzellen rechtmäßig bebaut sind.

Mit Stand Jänner 2026 sind im ersten Bauabschnitt 22 von 23 Bauparzellen widmungsgemäß mit Einfamilienhäusern bebaut, was einer Quote von 95% entspricht. Die Voraussetzungen zur baulichen Verwertung des zweiten Bauabschnittes sind somit erfüllt, zumal auch die Nachfrage nach kompakten Baugrundstücken im unmittelbaren Stadtumland von Klagenfurt unvermindert anhält. Der gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des 2. Bauabschnittes soll nun eine geordnete Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsgebietes am Kaiserbründlweg gewährleisten. Ergänzend soll durch die Umsetzung des wasserbaulichen Konzeptes zur Oberflächenentwässerung/Hangwasserfreistellung (Verfasser: GEOS Consulting ZT-GmbH) die gefahrenfreien Bebaubarkeit des Planungsgebietes sichergestellt werden.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung und Parzellierung unter Berücksichtigung der organischen Siedlungsstrukturen des 1. Bauabschnittes
- Anstreben einer kompakten, flächensparenden Bebauung in Anlehnung an die umliegenden Bebauungsstrukturen
- Weitgehende Übernahme der Bebauungsbedingungen des 1. Bauabschnittes zur Gewährleistung der Gleichbehandlung und zur Erzielung eines stimmigen Ortsbildes im gesamten Siedlungsgebiet am Kaiserbründlweg
- Sicherstellung einer allgemein zugänglichen Grün- und Freifläche im Planungsgebiet (Spielplatz-, Erholungsfläche etc.)
- Sicherstellung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft durch Eingrünung des nordöstlichen Siedlungsrandes
- Umwidmung des gemäß dem wasserbaulichen Projekt zur Oberflächentwässerung/Hangwasserfreistellung erforderlichen Retentionsraumes im nördlichen Planungsgebiet als „Grünland – Versickerungsbecken“ und Vorsehen von Begrünungsmaßnahmen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Karnburg, im direkten Anschluss an das bestehende Einfamilienhausgebiet am Kaiserbründlweg (Bauabschnitt 1), welches durch eine organische und kompakte Siedlungsstruktur geprägt ist. Die bestehenden Wohnobjekte verfügen über zwei Vollgeschoße und sind mit flach geneigten Sattel- bzw. Walmdächern gedeckt. Beim östlich angrenzenden Planungsgebiet des 2. Bauabschnittes handelt es sich in der Natur um eine weitgehend ebene landwirtschaftliche Fläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der nördlich vorbeiführenden L71a Karnburger Straße über die neu angelegte Gemeindestraße „Kaiserbründlweg“, welche zwei Anbindungspunkte für den 2. Bauabschnitt aufweist.



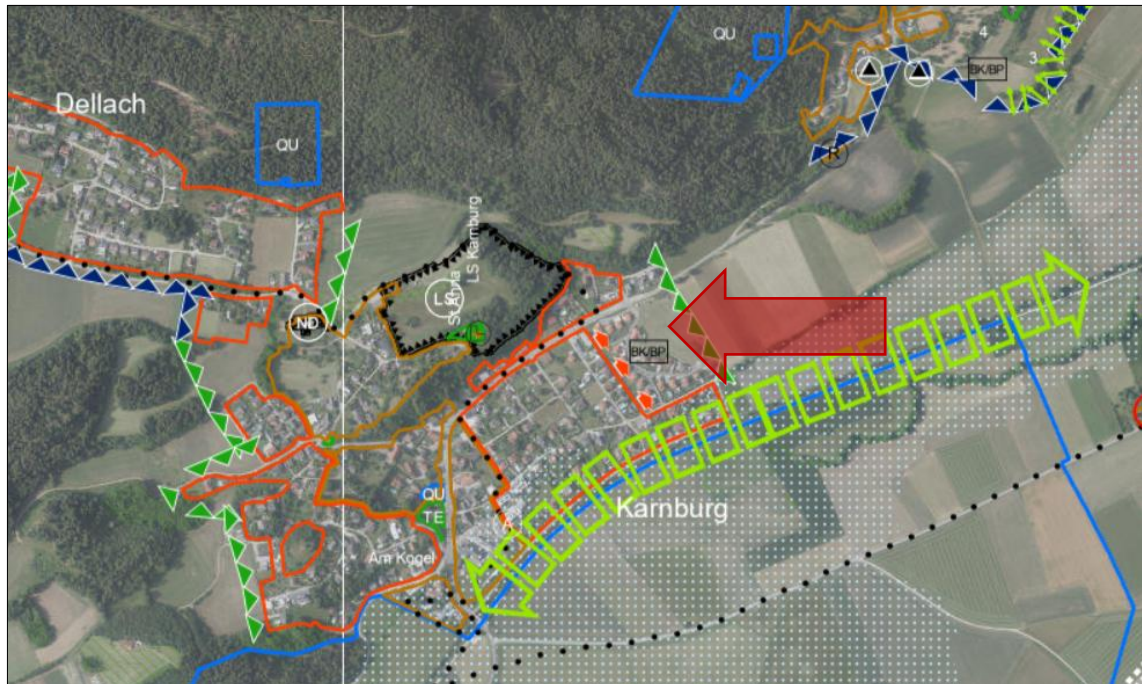
Luftbild (Quelle: Google Maps)



Blick auf das Planungsgebiet aus nordöstlicher Richtung von der L71a (Quelle: Google Maps)

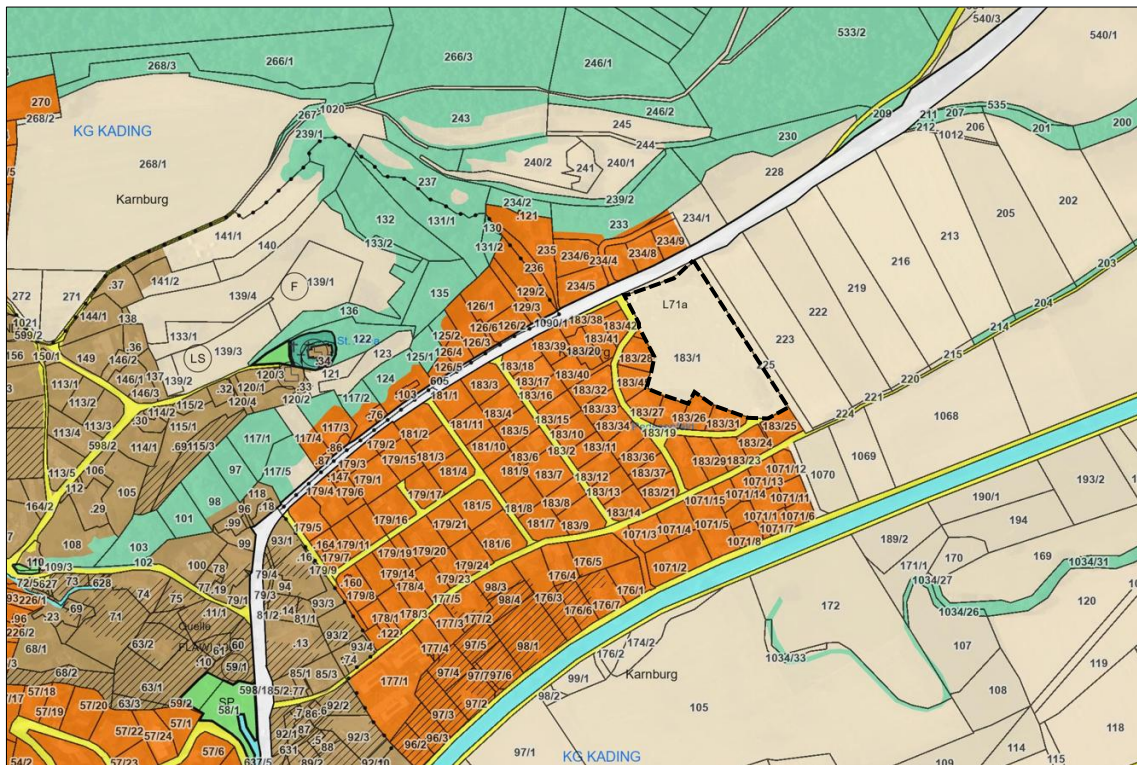
3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal aus dem Jahr 2009 wird die Ortschaft Karnburg als bedeutender Wohnstandort erfasst. Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen, welche entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen und den Siedlungskörper aus naturräumlichen Gründen absolut begrenzen. Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung der Potenzialflächen ist im ÖEK die Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. Teilbebauungsplans festgelegt (vgl. Plansymbol „BK/BP“). Die bauliche Verwertung soll vom Bestand ausgehend in östliche Richtung erfolgen - dieser Intention ist man durch die gestaffelte Verwertung in Form zweier Bauabschnitte bereits nachgekommen.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal (Quelle: KAGIS)

4. Flächenwidmungsplan

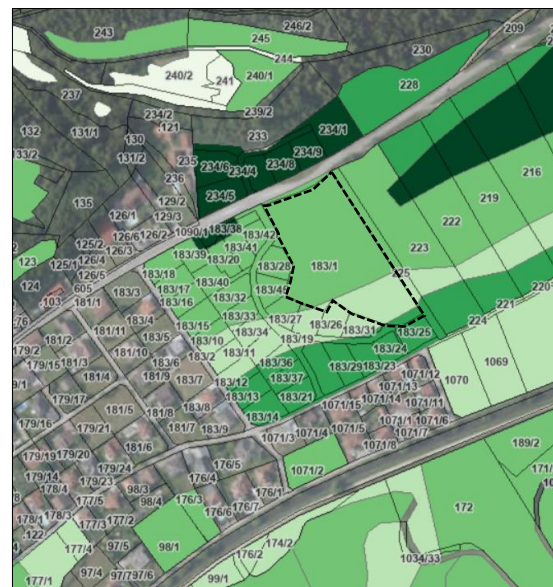


Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal liegt das Planungsgebiet in der Widmung „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“. Der westlich angrenzende 1. Bauabschnitt des Gesamtprojektes, wie auch die um-liegenden Einfamilienhausgebiete, sind als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet. Der bereits realisierte Abschnitt des Kaiserbründlweges ist als „Allgemeine Verkehrsfläche“ erfasst. Laut KAGIS-Hangwasserkarte besteht im Großteil des Planungsgebietes eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Gefahrenzonen der WLV oder BWV liegen im gegenständlichen Bereich hingegen nicht vor. Die Böden im Planungsgebiet verfügen laut KAGIS-Bodenfunktionsbewertung nur über eine geringe bis mittlere Produktionsfunktion.



Gefährdung durch Oberflächenabfluss (KAGIS)



Bodenfunktionsbewertung/Produktionsfunktion (KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Die verordneten Festlegungen orientieren sich zum Großteil an den Bebauungsbedingungen des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Ortserweiterung Maria Saal – Karnburg – Bauabschnitt 1“. Relevante Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Maria Saal vom 13.08.2014, Zahl: 9500/1/2014/ wurden in die Verordnung aufgenommen.

Nachfolgend werden die verordneten Festlegungen des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Ortserweiterung Maria Saal – Karnburg – Bauabschnitt 2“ raumordnungsfachlich begründet und erläutert.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Großteil des Grundstücks Nr. 183/1, KG 72124 Kading, im Ausmaß von ca. 11.494 m². Das Planungsgebiet entspricht damit exakt der bereits in der Verordnung des 1. Bauabschnittes dargestellten Abgrenzung des 2. Bauabschnittes.

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet wird unter den Widmungspunkten 5a/2021 und 5b/2021 entsprechend der geplanten Verkehrserschließung und Parzellierung in „Bauland – Wohngebiet“ bzw. „Verkehrsfläche – Allgemeine Verkehrsfläche“ umgewidmet. Unter Punkt 5c/2021 wird der gemäß dem wasserbaulichen Projekt zur Oberflächenentwässerung/Hangwasserfreistellung vorgesehene Retentionsbereich im nördlichen Planungsgebiet als „Grünland – Versickerungsbecken“ erfasst. Die öffentlich zugängliche Spiel- und Grünfläche im zentralen Planungsgebiet wird unter Punkt 5d/2021 als „Grünland – Park“ gewidmet.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird analog zu den Bebauungsbedingungen des 1. Bauabschnittes mit 500 m² bei offener Bauweise festgelegt. Dieser Wert liegt etwas unter der Mindestgröße des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Maria Saal (600 m²). Durch die etwas geringere Mindestgröße soll im Planungsgebiet eine möglichst kompakte und flächensparende Bebauungsstruktur in Anlehnung an die Bestandsbebauung erzielt werden. Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen.

§ 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Festlegung der GFZ-relevanten Flächen gemäß Abs. 3 orientiert sich an den Bestimmungen des 1. Bauabschnittes und wurde durch die einschlägigen Punkte des Textlichen Bebauungsplans ergänzt. Die maximal zulässige GFZ wird wie im 1. Bauabschnitt mit 0,4 festgelegt. Dieser Wert liegt deutlich unter jenem des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Maria Saal (GFZ max. 0,7), ist jedoch für die angestrebte kompakte Einfamilienhausbebauung ausreichend und verhindert zugleich einen zu hohen Verbauungsgrad, welcher der Wohnqualität in einem kleinstrukturierten Siedlungsgebiet abträglich wäre.

§ 5 Bebauungsweise

In Anlehnung an die Bebauungsstrukturen des 1. Bauabschnittes, wo ausschließlich freistehende Einfamilienhausbebauung vorzufinden ist, wird als zulässige Bebauungsweise lediglich die offene Bauweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl begrenzt. Wie im Großteil des 1. Bauabschnittes wird die Geschoßanzahl mit max. zwei Vollgeschoßen festgelegt, wobei die Gesamtkonstruktionshöhe eines Vollgeschoßes 3,50 m nicht überschreiten darf. Damit soll eine einheitliche Höhenentwicklung im Einfamilienhausgebiet am Kaiserbründlweg gewährleistet werden, welche auch der umliegenden Bebauungsstruktur entspricht. Die maximal zulässige Geschoßanzahl des Textlichen Bebauungsplans, wo für Einfamilienhausgebiete bis zu 2,5 Geschoße vorgesehen sind, wird aus diesem Grund leicht unterschritten.

Die Bestimmungen für den Ausbau von Dachgeschoßen zur möglichen Ausbildung einer Kniestockhöhe und die Definitionen zu den Kellergeschoßen wurde ebenfalls entsprechend den Bebauungsbedingungen des 1. Bauabschnittes übernommen bzw. orientieren sich am Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde. Abweichungen zum 1. Bauabschnitt liegen somit keine vor.

§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplatz-Abstellflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der L71a Karnburger Straße über die im Rahmen des 1. Bauabschnittes angelegte Gemeindestraße (Kaiserbründlweg), welche derzeit als Stichstraße südlich des Planungsgebietes endet. Zur Erschließung des 2. Bauabschnittes soll die Gemeindestraße ringförmig geschlossen werden, wodurch ein effizientes Erschließungssystem gewährleistet ist. Der exakte Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen zu entnehmen. Die Mindestparzellenbreite für die öffentlichen Verkehrsflächen wurde, wie im 1. Bauabschnitt, mit 6,00 m festgelegt, dies entspricht auch den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplans. Darüber hinaus wurden auch die für Wohnnutzungen einschlägigen Stellplatzbestimmungen des Textlichen Bebauungsplans in die Verordnung aufgenommen (Abs. 4). Diese sehen für Einfamilienhäuser mit über 75 m² Wohnfläche eine Mindestanzahl von zwei Stellplätzen am Baugrundstück vor, um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

§ 8 Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (vgl. § 48 Abs. 7 K-ROG 2021). Im Planungsgebiet werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt. An Nachbargrundstücksgrenzen ohne Baulinien gelten die Abstandsbestimmungen gemäß Abs. 4-5, welche sich an den Regelungen des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Maria Saal orientieren.

§ 9 Dachformen und Dachdeckung

Unter Berücksichtigung der Dachlandschaft des 1. Bauabschnittes werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Sattel- und das Walmdach festgelegt. Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist wie im 1. Bauabschnitt in roten oder braunen Farbtönen auszuführen. Durch diese Bestimmungen soll insgesamt eine harmonische, ruhige Dachlandschaft am gesamten Kaiserbründlweg gewährleistet werden. Für überdachte Stellplätze und untergeordnete Dächer sind wie im 1. Bauabschnitt auch weitere Dachformen zulässig, da diese das Ortsbild nicht wesentlich beeinflussen.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Im Planungsgebiet soll analog zum 1. Bauabschnitt ein ruhiges, monofunktionales Wohnsiedlungsgebiet entstehen. Die Art der Nutzung von Gebäuden orientiert sich daher an den Bestimmungen des § 18 Abs. 1 (1. Satz) K-ROG 2021, wonach die Widmungskategorie „Bauland – Wohngebiet“ vornehmlich für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt ist.

§ 11 Grüngestaltung

Eine wesentliche Intention des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist gemäß § 11 Abs. 1 die Schaffung einer allgemein zugänglichen Freifläche. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wird eine öffentliche Parkfläche im Grünland festgelegt, die als kommunale Spielplatz- und Erholungsfläche genutzt werden soll. Die gärtnerische Gestaltung soll insbesondere auf eine schattenspendende Funktion abzielen.

Eine weitere Zielsetzung der Verordnung liegt in der Herstellung eines harmonischen Überganges vom Siedlungsgebiet hin zum freien Landschaftsraum. Hierfür wird entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze in einer Breite von 3,00 m ein Bepflanzungsstreifen festgelegt, der gemäß Abs. 2 mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

In Abs. 3 wird – soweit technisch möglich – auf die Schaffung eines raumwirksamen Begleitgrüns im Bereich des erforderlichen Retentionsraumes im nördlichen Planungsgebiet hingewiesen. Die Fläche wird entsprechend der zugrundeliegenden Widmung „Grünland – Versickerungsbecken“ entsprechend der zeichnerischen Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (siehe Anlage 1) abgegrenzt. Gleichzeitig wird durch diese Freifläche und die parallel verlaufende Gemeindestraße ein entsprechender Immissionschutzabstand von zumindest 25,00 m zwischen der nördlich vorbeiführenden Landesstraße und den nächstgelegenen Bauplätzen im Planungsgebiet gewährleistet.