



**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](http://www.raumplanung-jernej.at)



**GEMEINDE GALLIZIEN**

---

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„LINSENDORF - NORDWEST“

---

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

28.03.2023

# Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

## „Linsendorf - Nordwest“

**Verordnung des Gemeinderates**

vom \_\_. \_\_. 2023

Zahl: \_\_\_\_\_

Angeschlagen am: \_\_\_\_\_

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
<b>3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen</b>	<b>6</b>
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	10
<b>II ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>11</b>
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	11
<i>Ausgangslage – Entwurfsbeschreibung</i>	13
<i>Zum 1. Abschnitt – Allgemeines</i>	14
<i>Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung</i>	15
<i>Zum 3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen</i>	19
<i>Zum 4. Abschnitt – Schlussbestimmungen</i>	20
<b>III ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>22</b>

# I Verordnung

---

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien

vom \_\_.\_\_.2023

Zahl: \_\_\_\_\_

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„Linsendorf - Nordwest“ erlassen wird.

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

## 1. Abschnitt - Allgemeines

---

### § 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke 20/1, 29, 41, und 42 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien mit einer Gesamtfläche von 8.424m<sup>2</sup>.
  
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) und im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Flächenwidmung

---

### § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallizien wird insofern geändert, als unter den Punkten

#### **16a/2021**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 29, 41 und 42 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 5.190m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in **„Bauland - Dorfgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz“**

#### **16b/2021**

die Umwidmung der Teilfläche der Parzelle 29 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 869m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in **„Grünland - Carport“**

#### **16c/2021**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 29, 20/1, 41 und 42 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 1.178m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in **„Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsflächen“**

#### **16d/2021**

Die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 20/1 und 29 der Katastralgemeinde 76208 Gallizien im Gesamtausmaß von 1.187m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in **„Grünland - Grüngürtelschutzzone“**

festgelegt wird.

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

---

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

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Verordnungsbereichen 1 und 2 mit mindestens 500m<sup>2</sup> festgelegt.
- (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 Brutto-Geschoßflächen der Gebäude auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ sind die Flächen der noch zu bildenden Einzelgrundstücke.
- (3) Die Geschoßflächenzahl wird im Verordnungsbereich 1 mit maximal 0,25 festgelegt.
- (4) Die Geschoßflächenzahl wird im Verordnungsbereich 2 mit maximal 0,50 festgelegt.
- (5) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien.
- (6) Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude, Wintergärten sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Bei überdachten Stellplätzen ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (7) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern.

- (8) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Bruttogeschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschosßfußboden) mehr als 0,60m aus dem natürlichen Gelände hervorragt.

#### **§ 5 - Bauungsweise**

- (1) Im Planungsgebiet ist die offene Bauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.

#### **§ 6 - Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 ist nur die eingeschosßige Bauung (Erdgeschosß) zulässig. Die maximale Höhe (Attikaoberkante) für das Wohngebäude beträgt 4,60m, gemessen vom anschließenden natürlichen Gelände.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 ist nur die Errichtung von überdachten Stellplätzen auf Niveau natürliches Gelände erlaubt.

#### **§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen.
- (3) Die Breite von Geh- und Radwegen, im Plan 02 schematisch dargestellt, hat mindestens 2,0m zu betragen.
- (4) Für das gesamte Projektgebiet sind die erforderlichen Abstellplätze im Verordnungsbereich 2 „Carport“ (lt. Plan 02) unterzubringen. Je Wohngebäude (Verordnungsbereich 1) sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (5) Die Errichtung von Abstellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen oder Ähnlichen im Verordnungsbereich 1 ist nicht zulässig.

### **§ 8 - Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien für Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Plan 02) festgelegt. Über die Baulinie dürfen an das Gebäude angebaute Kamine, Vordächer und offene Treppenanlagen im Höchstausmaß von 1,30m vorkragen.
- (3) Im Verordnungsbereich 1 ist auf jedem Baugrundstück die Errichtung von nur einem Nebengebäude im Ausmaß von max. 10m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe (Gebäudeoberkante) von 2,80m zulässig. Die Errichtung ist auch außerhalb der festgelegten Baulinien zulässig, dabei hat der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze mindestens 1,50m und zur Straßengrundgrenze 0,50m zu betragen.
- (4) Technisch bedingte Anlagen, wie ein Trafo, eine Wärmepumpe udgl. können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.

### **§ 9 - Dachform und Dachneigung**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird als Dachform das Flachdach für alle Hauptgebäude festgelegt. Für untergeordnete Bauteile (u.a. Eingangsüberdachungen) werden keine Dachformen vorgegeben.  
  
Für Nebengebäude werden als Dachform das Flachdach und flach geneigte Dächer festgelegt. Die Neigung der flach geneigten Dächer wird mit max. 10 Grad festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 dürfen Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Flachdächern soweit aufgeständert werden, dass sie die Attika-Oberkante nicht überragen.
- (3) Im Verordnungsbereich 2 werden als Dachform flach geneigte Dächer festgelegt. Die Dachausführung hat so zu erfolgen, dass eine Photovoltaik-Nutzung umsetzbar ist.

### **§ 10 – Grünanlagen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Planungsraumes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Bepflanzung heimische, standortgerechte Pflanzen oder Sträucher und ortstypische Laubbäume verwendet werden sollen.



- (2) Einfriedungen bzw. Gartenzäune (einschließlich lebender Einfriedungen) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20m nicht überschreiten. Streifenfundamente sind für die Errichtung von Einfriedungen der Einzelgrundstücke nicht erlaubt. Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (3) Der natürliche Bewuchs der Grüngürtelschutzzone ist zu erhalten.
- (4) Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen/Gartenflächen sind nicht zulässig.

### **§11- Gestaltungsvorgaben**

Die Fassaden im Verordnungsbereich 1 sind in Holz auszuführen, untergeordnete Fassadenteile wie auch zurückversetzte Loggien können als Putzflächen ausgeführt werden. Bei der Farbgebung sind die Putzflächen in Pastell- bzw. Erdfarbtönen zu halten.

### **§11 - Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 „FZW“ wird als Nutzung der entstehenden Baulichkeiten „Freizeitwohnsitze“ festgelegt. Eine ganzjährige Wohnnutzung ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 „Carport“ wird als Nutzung der entstehenden Baulichkeiten „Parkplatz/überdachter Abstellplatz“ festgelegt.

## 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

### § 12 - Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung in Kraft.

Der Bürgermeister

Hannes Mak

Gallizien, am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

## II Erläuterungen

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien

vom \_\_.\_\_.2023,

Zahl: \_\_\_\_\_

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Linsendorf - Nordwest“ erlassen wird.

### ***Rechtliche Grundlagen***

---

#### **Kärntner Raumordnungsgesetz K-ROG 2021**

Gemäß §52 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021 kann der Gemeinderat mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erlassen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist, sowie der Verwirklichung der festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient.

Abs. 3 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. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

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.

## **Bebauungsplanung**

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß §48 Abs. 5 festgelegt werden. Die Bebauungsbedingungen nach Abs. Z1 bis 4 sind in einem Teilebauungsplan jedenfalls festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

## **Verfahren**

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen. Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der

Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

### ***Ausgangslage – Entwurfsbeschreibung***

---

Quelle: Arch. Gerhard Sacher at-8020 graz, elisabethinergasse 31

Das Areal der Holzbungalows befindet sich am westlichen Rande des kleinen Dorfs Linsendorf und stellt eine organische Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Baukörper der einzelnen Parzellen werden jeweils versetzt angeordnet. Durch dieses vor- und rückspringen in der Situierung am Grundstück erreichen wir ein lebendiges räumliches Wechselspiel für die Gesamtstruktur der Siedlung.

Eine weitere Grundintension ist es mit der Bebauung private Bereiche bzw. Kommunikationsbereiche für die Bewohner in der Anlage zu fördern.

Diese Zonierung in „privat und öffentliche“ Bereiche wird durch die abwechselnd versetzten Baukörper zusätzlich verstärkt.

Die „private“ Zone wird durch das geschlossen halten der Längsfassaden sowie den zurückgesetzten Loggien gefördert.

Durch den räumlichen Versatz der einzelnen Holzbungalows wird auch der Einblick in die Gärten des Nachbargebäudes erlebbar und fördert die Kommunikation unter den Bewohnern - die „öffentliche“ Zone.

Der ruhende Autoverkehr wird gänzlich an die Ränder der Siedlung ausgelagert, lediglich die Zufahrt für die Anlieferungen ist zu den einzelnen Grundstücken möglich.

Die Ausführung der Bungalows erfolgt in reiner Holzbauweise und wird in heimischer Produktion hergestellt und trägt damit zusätzlich zur Förderung der Regionalität und Nachhaltigkeit bei.

## **Zum 1. Abschnitt – Allgemeines**

### **Zu §1 Geltungsbereich:**

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nordwestlich Siedlungsrandbereich der Ortschaft Linsendorf. Im Naturraum handelt es sich um eine weitgehend ebene Wiesenfläche die im Osten an einen kultivierten Obstgarten und im Süden an bereits gewidmete und bebaute Strukturen angrenzt.

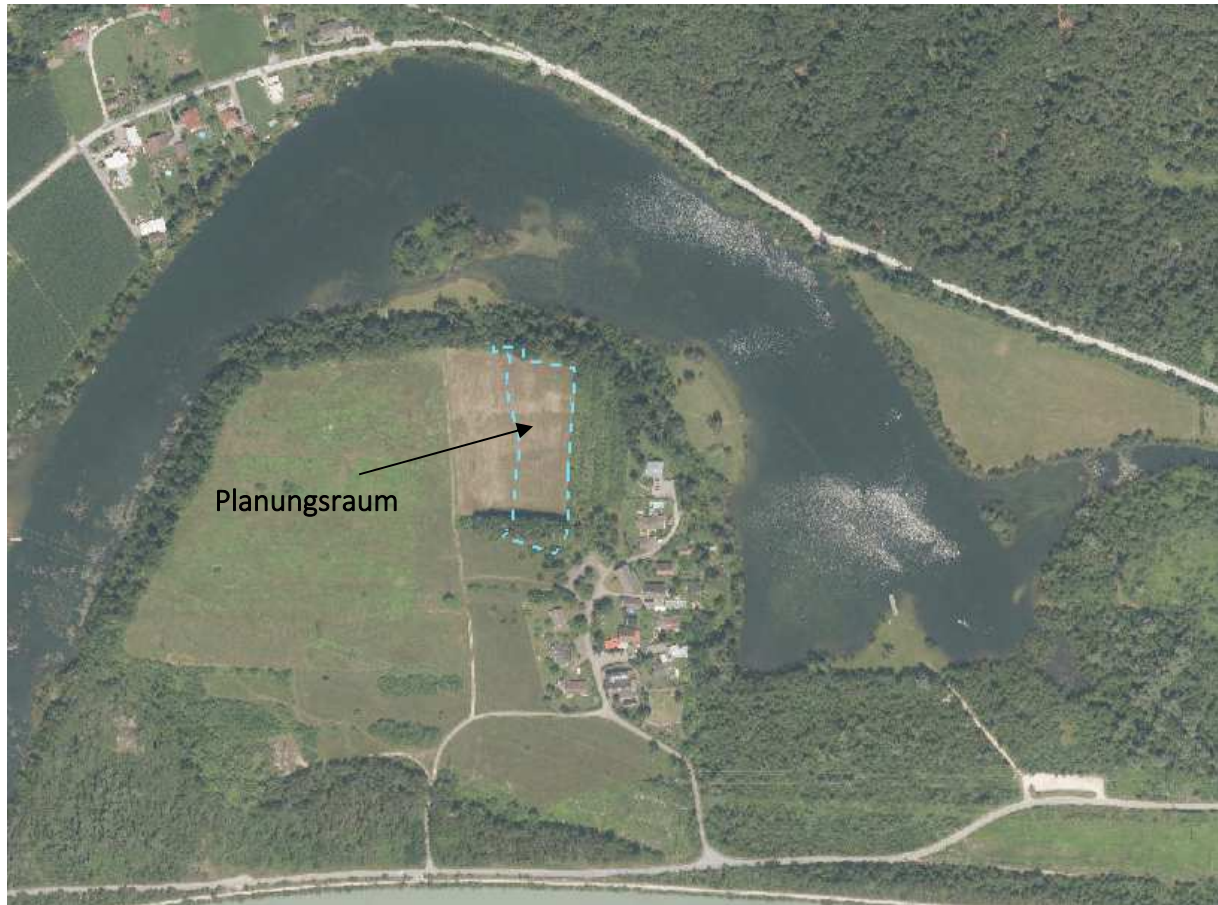


Abbildung 1: Planungsraum (Quelle KAGIS)

### **Planungsanlass**

Beabsichtigt ist die Fortführung einer kleinteiligen Bebauung in Form von Freizeitwohnsitzen. Die Erschließungsstraße soll nach Norden fortgeführt werden, für die PKW-Abstellplätze ist die Errichtung eines zentralen Parkplatzes beabsichtigt. Die Grundlage bildet ein Bauungskonzept, erstellt vom Arch. Sacher – Locicero.

Ziel ist es, eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste lockere kleinteilige Bebauung zu begründen.

### **Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:**

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Fläche im Ortsbereich von Linsendorf
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Gebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation bzw. der umgebenden Bebauung
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung des Vorhabens gewährleistet wird

Demgemäß ist das Ziel dieser durch den Gemeinderat zu erlassender Verordnung, dem Gesamtvorhaben eine Struktur zu verleihen, die auf die Umgebung und umgebende Bebauung maßgeblich Rücksicht nimmt. Die zu erwartende Bebauung in der Form von kleinstrukturierten eingeschößigen Gebäuden mit einem hohen Freiflächenanteil, soll ein formal ansprechendes Ortsbild ergeben.

---

### ***Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung***

---

#### **Zu §2 Änderung des Flächenwidmungsplanes:**

##### **Flächenwidmung**

In dieser Abbildung (Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallizien) werden die derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen im Ortsteil Linsendorf dargestellt.

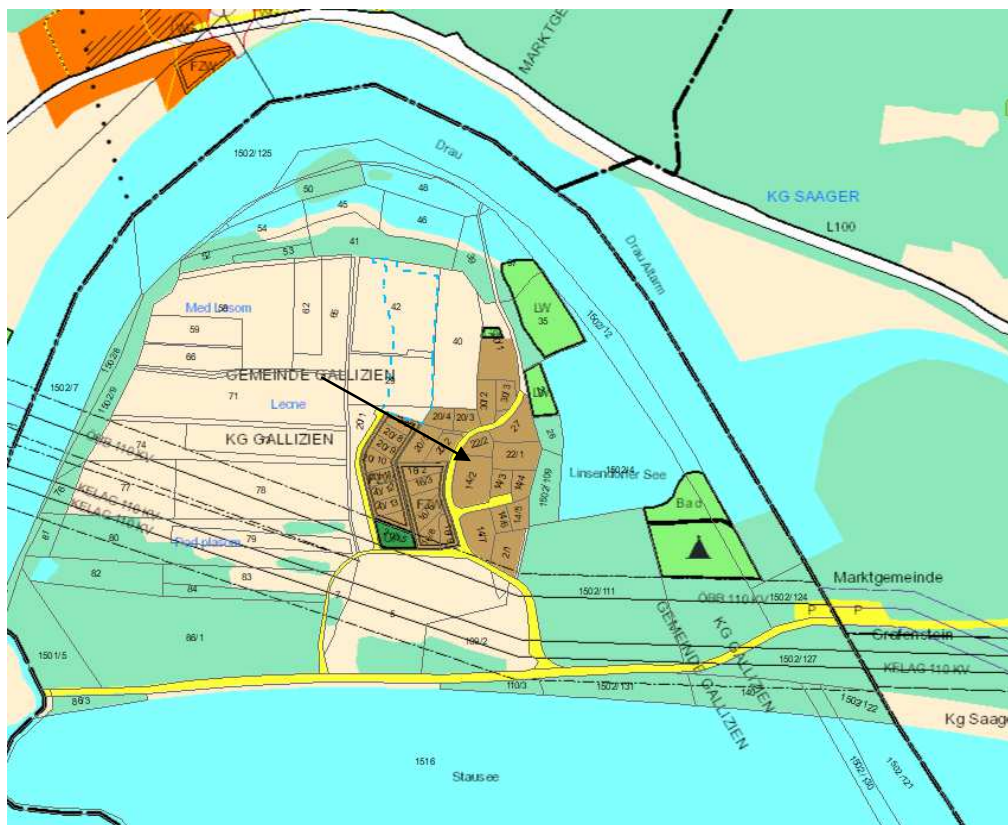


Abbildung 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Mit der teilweisen Umwidmung der Grundstücke 20/1, 29, 41 und 42, alle KG 76208 Gallizien in

- 16a/2021 Bauland - Dorfgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz,
- 16b/2021 Grünland - Carport,
- 16c/2021 Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche und
- 16d/2021 Grünland - Grüngürtelschutzzone

werden rund 8.424m<sup>2</sup> umgewidmet. Die beantragten Flächen schließen im Süden an gewidmetes und bebautes Bauland an. Mit der Umwidmung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts und-Landschaftsbildes nicht ableitbar, es sind auch keine Nutzungskonflikte mit anderen Raumansprüchen zu erwarten.

Bei einem gemeinsamen Ortsaugeschein mit dem fachlichen Naturschutz und der Raumordnung konnte festgestellt werden, dass das ggst. Begehren den determinierten Zielsetzungen des ÖEKs entspricht und keine Biotopflächen betroffen sind. Die Erweiterung gliedert sich dem bestehenden Siedlungskörper an und stellt keine unorganische Entwicklung dar.



## Öffentliche Planungsabsichten - Zielsetzung ÖEK

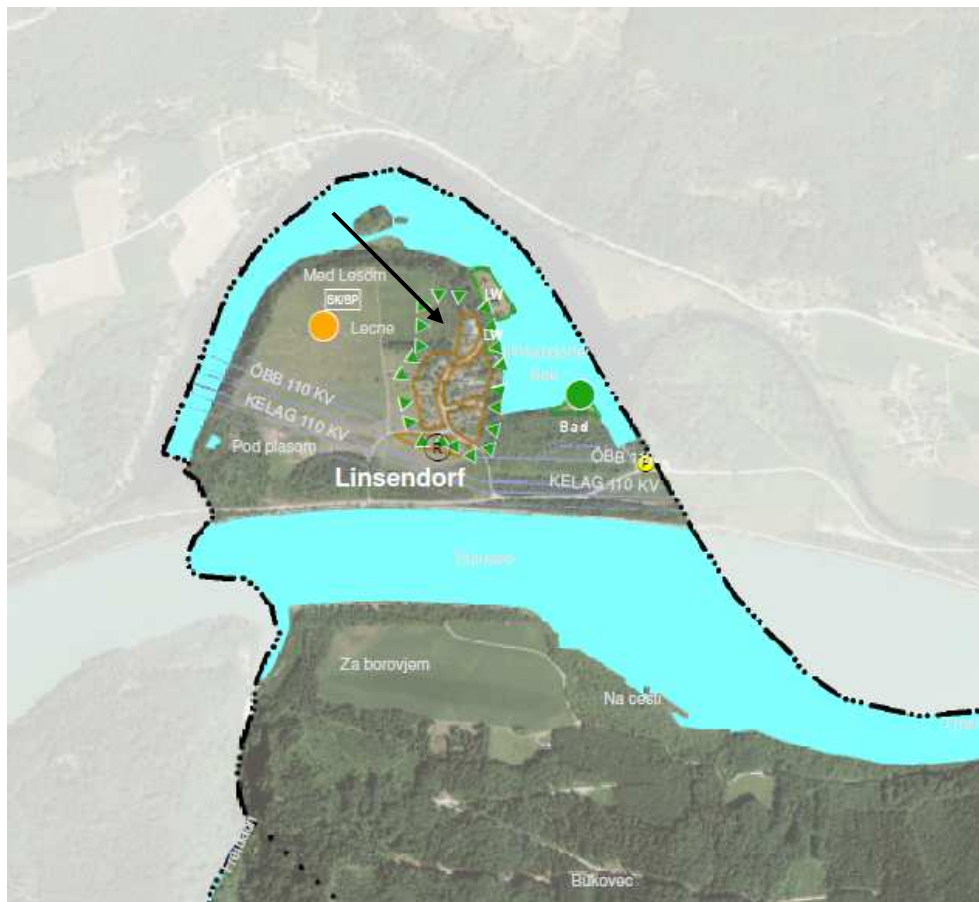


Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK (Quelle: ÖEK 2015)

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Gallizien (Beschlussjahr 2015) sind die westlichen und nördlichen Siedlungsgrenzen von Linsendorf mit grünen Siedlungspfeilen klar definiert. Ein sogenanntes Erweiterungspotential für die Ortschaft Linsendorf ist im nördlichen Bereich ausgewiesen. Im südlichen Bereich von Linsendorf (südlich der Erschließungsstraße) ist die vorhandene Baulandwidmung mit der Zielsetzung **R** (=Rückwidmung) ausgewiesen. Diese Zielsetzung wurde mittlerweile umgesetzt.

Das Siedlungsleitbild sieht für das angesprochene Areal grundsätzlich eine geordnete Siedlungsentwicklung auf Basis eines Bebauungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes vor.

In der funktionalen Gliederung ist Linsendorf als Siedlungsansatz ohne nennenswerte Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt. Ergänzend sind in Linsendorf Standorte für Tourismus- und Freizeitinfrastruktur ohne räumliche Abgrenzung ausgewiesen, da es sich bei Linsendorf um einen Naherholungsbereich mit einem gewissen Freizeitpotential handelt.

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen raumplanerischen Zielsetzung kann die Erweiterung des Baulandes im Anschluss an bestehende Strukturen ortsplanerisch befürwortet werden und entspricht der raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht ableitbar. Weiters sind auch keine Nutzungskonflikte mit anderen Raumansprüchen zu erwarten. Grundsätzlich korrespondiert die Festlegung mit der funktionalen Schwerpunktsetzung für die Ortschaft Linsendorf (Tourismus/Freizeit).

### **Erschließung/Infrastruktur**

Die infrastrukturellen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden. Die Hupterschließung erfolgt von der Gemeindestraße über einen Privatweg. Dieser Privatweg stellt eine Fortsetzung des bestehenden Weges dar und befindet sich an der Westseite des Geltungsbereiches. Die Mindestbreite des Fahrweges beträgt entsprechend der Determinierung im allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde 6,00m.

Infolge des anbindenden Baubestandes ist eine öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben, demgemäß ist das Planungsgebiet infrastrukturell vollständig aufgeschlossen.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass das gegenständliche Grundstück welches sich im Randbereich von Linsendorf befindet, für die beabsichtigte Nutzung geeignet ist.

Ferner ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts und- Landschaftsbildes nicht ableitbar, es sind auch keine Nutzungskonflikte mit anderen Raumansprüchen zu erwarten. Die Planung entspricht folglich den Intentionen des ÖEKs und den erkennbaren raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde für den Siedlungsbereich von Linsendorf. Mit der Bebauungsplanung wird folglich eine geordnete baulichen Entwicklung hinsichtlich einer kleinstrukturierten Bauweise mit einem hohen Grünflächenanteil sichergestellt und ist auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

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

---

#### **zu §3 Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die erforderlichen Grundstücksteilungen angegeben und ist angepasst an die beabsichtigten Nutzungen. Demzufolge ist in der Verordnung für den Verordnungsbereich 1 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 Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung und der unmittelbar anbindenden Bebauungsstruktur.

#### **Zu § 5: Bebauungsweise**

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

#### **zu §6 Geschößanzahl und Bauhöhe:**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschößanzahl und Bauhöhe geregelt. Mit der Limitierung der Geschößanzahl in Verbindung mit der Dachform sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes (natürliches Gelände) und der Bauhöhe sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Die festgelegte Bauhöhe setzt sich aus Sockel, Geschöß und Dachkonstruktion zusammen. Das Niveau des natürlichen Geländes ist die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes (Urgelände).

#### **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. Mit den Festlegungen wird auch das Ziel verfolgt die Siedlung verkehrsfrei zu halten und den Freizeitwert wie auch die Freiraumqualität zu heben.

**zu §8 Baulinien:**

Mit der Festlegung der Baulinien (Baufenster) wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Ferner erfolgt damit eine grundlegende Strukturierung des Planungsgebietes in Abgleich mit der umgebenden Bebauung um mitunter ein harmonisches, aufgelockertes Siedlungsbild zu bekommen.

**zu §9 Dachform und Dachneigung:**

Die Dachform und Dachneigung sowie die Fassadengestaltung 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.

Hauptziel dieser Festlegungen ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes, welches auch mit der bereits bestehenden Bebauung harmoniert.

**zu §10 Grünanlagen:**

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

Mit der höhenmäßigen Beschränkung der Einfriedungen soll der vorgesehene offene Siedlungscharakter unterstrichen werden.

---

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

---

**Zu § 12 Inkrafttreten:**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## **Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung**

---

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 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.

## III Zeichnerische Darstellungen

---

⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)





⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



**GEMEINDE GALLIZIEN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"LINSENDORF - NORDWEST"**

**LEGENDE:**

-  16a/2021 Bauland - Dorfgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz
-  16b/2021 Grünland - Carport
-  16c/2021 Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche
-  16d/2021 Grünland - Grüngürtelschutzzone


**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien  
vom \_\_\_\_\_ Zahl: \_\_\_\_\_

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

Projekt:  
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
"Linsendorf - Nordwest"

Planbezeichnung:  
Plan 01 - Umwidmungsplan

 **MAßSTAB**      **PROJEKT:** JR003  
**M 1:1 000**      **DATEI:** JR003\_TBPL\_Umwidmungsplan\_2023.mxd  
    **DATUM:** 02.03.2023

  
**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](http://www.raumplanung-jernej.at)



**GEMEINDE GALLIZIEN**  
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
 "LINSENDORF - NORDWEST"

PLAN 02: TEILBEBAUUNGSPLAN  
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
- BAULINIE
- BAULINIE für Nebengebäude
- DACHFORM: FD=FLACHDACH
- BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- RAD- und GEHWEG (schmatische Darstellung)
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND – DORFGEBIET (für Hauptgebäude)
- CA – ÜBERDACHTER ABSTELLPLATZ / PARKPLATZ
- ERHALTUNGSBEBOT VON GRÜNBESTAND
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

**NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:**

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
max. Geschößflächenzahl	maximale Geschößanzahl
Dachform / Dachneigung	

o – offene Bebauung

VERMERK DES GEMEINDERATES  
 Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien  
 vom \_\_\_\_\_ Zahl: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:  
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
 "LINSENDORF - NORDWEST"

PLANBEZEICHNUNG:  
 TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI: *TBPL-Linsendorf_NW-TB_PL02	
JR003	DATUM: 28.03.2023	
MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 02	sije

