



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



MARKTGEMEINDE FEISTRITZ IM ROSENTAL

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Weizelsdorf - Süd“

Kundmachungsexemplar

Völkermarkt, April 2026

I. Verordnung

der Marktgemeinde Feistritz im Rosental

vom _____, Zahl: _____

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom _____, Zahl _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Weizelsdorf - Süd“ verordnet wird

Aufgrund des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 631, 629, 623/1, 625/1, 625/2, 626/1 und .34/3 sowie für Teilflächen der Grundstücke .34/1 und 623/2, alle in der Katastralgemeinde 72018 Weizelsdorf mit einer Gesamtfläche von 10.360m².

- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz im Rosental wird folgend geändert:

01a/2025 Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .31/1, 625/2, 625/1 und 623/1, alle KG 72018 Weizelsdorf
von Bauland - Dorfgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
im Ausmaß von 683m²,

01b/2025 Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 631, KG 72018 Weizelsdorf
von Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine
Verkehrsfläche
im Ausmaß von 562m²,

01c/2025 Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 625/1 und des Grundstückes 629, beide
KG 72018 Weizelsdorf
von Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche in Bauland - Dorfgebiet
im Ausmaß von 454m².

und

01d/2025 Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 631, KG 72018 Weizelsdorf
von Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Bauland - Dorfgebiet
im Ausmaß von 4.685m².

Die Grundstücke 626/1, .34/3 und Teilflächen der Grundstücke .34/1, 625/1, 625/2, 623/1, 623/2, alle
KG 72018 Weizelsdorf im Ausmaß von 3.964m² sind im Flächenwidmungsplan als Bauland - Dorfgebiet
gewidmet;

Eine Teilfläche des Grundstückes 629 im Ausmaß von 12m² ist im Flächenwidmungsplan als
Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m².
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).
- (3) Ein Baugrundstück ist ein im Planungsraum liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,4.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (5) Bei Untergeschoßen bzw. Kellergeschoßen ist jener Teil der Grundfläche in die Geschoßflächenzahl (GFZ) einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,0m über dem Bestandsgelände zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung liegt.
- (6) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Grundfläche in die GFZ einzurechnen, der über eine Breite von mindestens 3,0m eine fertige Raumhöhe von mindestens 2,0m aufweist.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Als zulässige Bebauungsweise für Hauptgebäude wird in der Bebauungszone 1 die offene Bebauungsweise festgelegt. In der Bebauungszone 1 ist eine halboffene Bebauungsweise ausschließlich für untergeordnete Bauwerke sowie sonstige Nebengebäude gemäß § 7 Abs. 3 zulässig.

- (2) In der Bebauungszone 2 ist im Westen ein Anbau an die Nachbargrundgrenze sowie im Norden ein Anbau an die Straßengrundgrenze zulässig; dies entspricht der bestehenden Bestandssituation.

§ 6 - Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die zulässige Geschoßanzahl und die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt.
- (2) In der Bebauungszone 1 sind max. 2 Geschoße zulässig. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (3) In der Bebauungszone 2 sind maximal zwei Geschoße sowie ein Dachgeschoß zulässig. Die Kniestockhöhe des Dachgeschoßes darf maximal 1,20 m betragen, gemessen von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firstoberkante) über dem zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung bestehenden Bestandsgelände festgelegt.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt in der Bebauungszone 1 9,0 m und in der Bebauungszone 2 11,50m.
- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (5) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä. die realisierte Bauhöhe punktuell um bis zu 1,5m überschreiten.

§ 7 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festlegung der Baulinien erfolgt mit und ohne Anbauverpflichtung.
- (2) Baulinien ohne Anbauverpflichtung gelten insofern als sich nach den Abstandsbestimmungen nach den §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV kein größerer Abstand ergibt.
- (3) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
- a. Untergeordnete Gebäude und sonstige Nebengebäude (z.B. Garagen, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carport) mit einer Baukörperlänge vom maximal 10,0m und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,0m (bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante anzunehmen) über dem angrenzenden projektierten Gelände, welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, dürfen diese überschreiten oder auch außerhalb dieser errichtet werden.

Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5 m. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.

- b. Untergeordnete Anbauten oder freistehende Kleinobjekte bis 25m² Grundfläche, die eine Firsthöhe von 3,0m über dem angrenzenden projektierten Gelände nicht überschreiten, dürfen mit ihrer äußersten Dachbegrenzung bis auf 1,5m an die straßenseitige Grundgrenze herangerückt werden.
- (4) Gebäude gemäß Abs. (3a) dürfen mit Zustimmung des Grundstücksnachbarn auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein Anbauen an ein bestehendes Gebäude des Grundstücksnachbarn ist auch ohne dessen Zustimmung zulässig, dabei ist eine Übereinstimmung hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung herzustellen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.
 - (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) unabhängig davon ob ein Einfahrtstor errichtet wird oder nicht.
 - (6) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann.
 - (7) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum öffentlichen Weg verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle)
 - (8) Infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke für Versorgungseinrichtungen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 8 - Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Als zulässige Dachform wird das Sattel-, Teilwalm- und Walmdach festgelegt.
- (2) Für eingeschobene Zu- und Anbauten, Garagen sowie für Nebengebäude ist als Dachform auch das Flach- und Pultdach zulässig.

- (3) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen (Ausnahme: Glas zur Belichtung, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen).
- (4) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaik bzw. Solarthermieanlagen vorzusehen. Diese sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen, Aufständereien sind nicht zulässig.
- (5) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein) zu erfolgen und ist im äußeren Erscheinungsbild mindestens zu 50% als Putzfassade auszugestalten.

§ 9 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend vom gemeindlichen Wegenetz über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche.
- (2) Der Verlauf der Verkehrsfläche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der festgesetzten Bebauungsbedingungen (Plan 02). Die neu anzulegende Erschließungsstraße ist mit einer Mindestbreite von 6,0m auszubilden.
- (3) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

§ 10 - Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zulegen, wobei für die Begrünung bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30% der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen einschließlich Sockel- und sonstiger Konstruktionsteile eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten und sind zu mindestens 35% transparent auszuführen.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 – Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Wolfram Ogris

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz im Rosental

vom __.__.____,

Zahl: _____

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Weizelsdorf- Süd“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt sowie die Erfordernisse des Landschaftscharakters berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielsetzung:

Der Vorsatz der vorliegenden Planung ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschafts- und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Mit der vorliegenden Teilbebauungsplanung sollen jene Bauungsbestimmungen festgelegt werden, die auf die spezifische räumliche Lage sowie auf die bestehende Umgebungsbebauung abgestimmt sind.

Beim gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs von Weizelsdorf. Die Fläche ist von gewidmetem Bauland umgeben, das bereits überwiegend bebaut ist, und stellt somit eine klassische innerörtliche Baulücke dar. Die geplante Bebauung führt demnach nicht zu einer peripheren Siedlungsausweitung, sondern stellt eine qualitätsvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung dar.

Mit dieser Inwertsetzung wird Wohnraum im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Bauland geschaffen. Damit wird nicht nur der vorhandene Siedlungsraum effizient genutzt, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet.

Mit dem Teilbebauungsplan werden die baulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Bebauung, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild von Weizelsdorf einfügt.

Die vorgesehenen Bebauungsbestimmungen orientieren sich im Wesentlichen an den Regelungen des geltenden allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Feistritz im Rosental.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im südlichen Ortsbereich der Ortschaft Weizelsdorf. Es betrifft die Grundstücke 631, 629, 623/1, 625/1, 625/2, 626/1 und .34/3 sowie für Teilflächen der Grundstücke .34/1 und 623/2, alle in der Katastralgemeinde 72018 Weizelsdorf. In der Natur handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl von Süden als auch von Norden über die bestehende Gemeindestraße. Durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße entsteht eine Ringstruktur, die eine effiziente verkehrstechnische Anbindung gewährleistet und die Ausbildung von Sackgassen vermeidet.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, wobei sich ein- und zweigeschossige Baukörper abwechseln. In Verbindung mit den vergleichsweise großzügigen Grundstücksgrößen ergibt sich eine lockere Wohnstruktur, die durch einen hohen Durchgrünungsgrad gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Dachformen dominieren Satteldächer. Demnach werden die Bebauungsbedingungen aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Umfeldes hergeleitet.

Zielsetzungen des vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Weizelsdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation
- Sicherstellung einer lockern Wohnbebauung mit entsprechender Durchgrünung

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im Siedlungsbereich von Weizelsdorf. Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde ist sie als Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen ausgewiesen bzw. befindet sich im Siedlungsbereich.

Diese Inwertsetzung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021):

- einer geordneten Weiterentwicklung bzw. Innenentwicklung des Siedlungskörpers,
- der Vermeidung von Zersiedelung, da die Fläche an bestehende Bebauung anschließt bzw. es sich um eine innerörtliche Fläche handelt,
- der effizienten Nutzung bestehender technischer Infrastrukturen, da die Anbindung bereits gegeben bzw. mit geringem Aufwand herstellbar ist,
- einer guten Erschließung sowie der Lage im Nahbereich des öffentlichen Verkehrs.

Zum 2. Abschnitt: Flächenwidmung

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Laut Flächenwidmungsplan ist die gegenständliche Fläche als Bauland- Dorfgebiet ausgewiesen. Eine Teilfläche davon ist darüber hinaus als Aufschließungsgebiet festgelegt. Eine kleinere Restfläche (Grundstück Nr. 629 und Teilfläche des Grundstückes 625/1, KG 72018 Weizelsdorf) ist derzeit als Allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt die Umlegung und Widmung der Verkehrsfläche auf den tatsächlich benötigten Bereich der neu zu errichtenden Straße. In einem ergänzenden Verfahren wird zudem die Aufhebung des Aufschließungsgebiets vorgenommen.

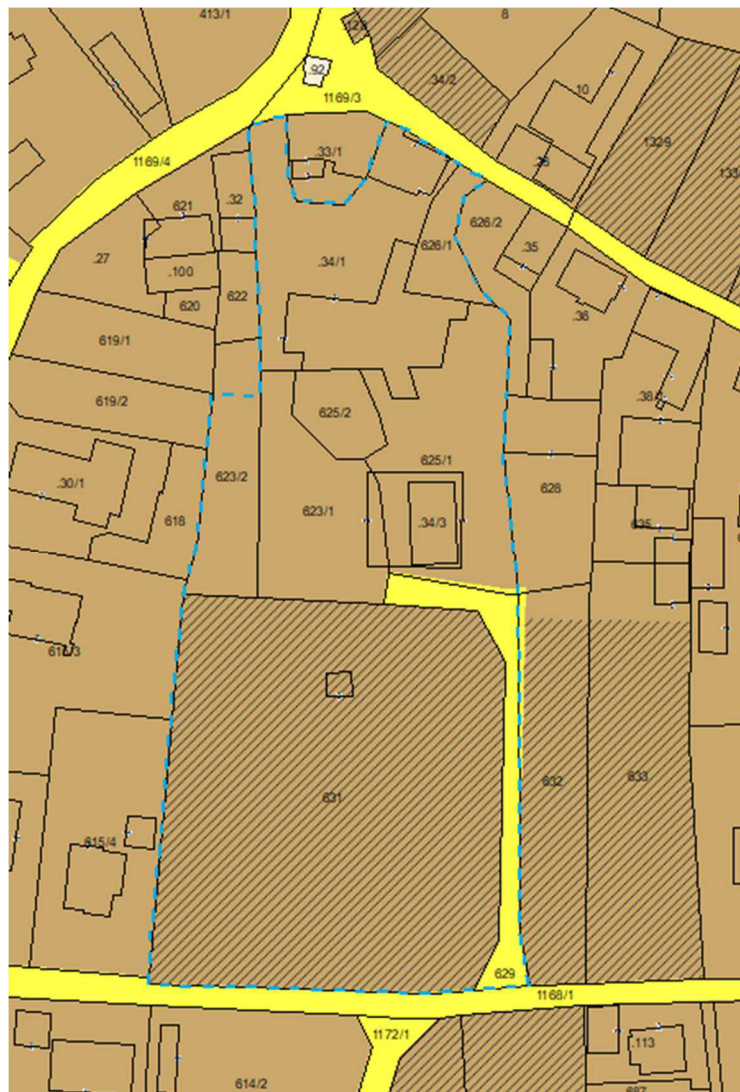


Abbildung 1: Ausschnitt FWP mit Planungsraum

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Schaffung von Grundstücken zur Deckung der Nachfrage nach Parzellen für den Einfamilienhausbau grundsätzlich positiv bewertet. Da sich das Projektgebiet im Siedlungsbereich befindet und bereits als Bauland gewidmet ist, wird eine derartige Entwicklung im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung befürwortet. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland. Die Umsetzung des Vorhabens trägt somit zur Stärkung des Ortsteils Weizelsdorf und zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde bei.

Darüber hinaus schafft die Verordnung rechtliche Verbindlichkeiten für deren Bebauung, um eine weitestgehend harmonische Integration des Vorhabens in das Ortsbild sicherzustellen.

Nutzungseinschränkungen

Auf der gegenständlichen Fläche ist in den Teilbereichen lediglich eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich einer mäßigen Oberflächenwassergefährdung gegeben.

Es bestehen keine bekannten zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung.

Bebauungsstruktur:

Das umschließende Siedlungsgebiet wird überwiegend von ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Satteldächern geprägt. Im Norden sowie im Nordosten sind zudem vereinzelt größere Baukörper vorhanden, die vielfach auf eine ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung (ehemalige Wirtschaftsgebäude) zurückzuführen sind. Die Einfamilienhausbebauung ist locker angeordnet und von vergleichsweise großen Grünflächen umgeben. Insgesamt ist die vorhandene Bebauung durch angepasste Gebäude ohne übergroße Kubaturen geprägt.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupterschließung** erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße im Norden und Süden. Die geplante Fahrwegparzelle weist eine Breite von 6,0 m auf. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Ort, eine Bahnhaltestelle ist im nahegelegenen Ortsteil Kappel an der Drau vorhanden.

Technische Infrastruktur:

Für die Ortschaft sind infolge des Baubestandes eine genossenschaftliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Planungsgebiet.

Zum 3. Abschnitt: Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert festgelegt, der nicht unterschritten werden darf. Dieser Wert entspricht den Bestimmungen des Allgemeinen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Feistritz im Rosental und dient zur Sicherstellung einer möglichst lockeren Bebauung und einer entsprechenden Wohnqualität.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der GFZ mit 0,4 erfolgt mit dem Ziel, einen Siedlungsbereich mit lockerer Bebauungsstruktur und entsprechender Durchgrünung zu ermöglichen.

Die Abweichung von der im allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde vorgesehenen GFZ von 0,6 (für ländliche Wohngebiete und Dorfgebiete) ist dadurch begründet, dass – in Zusammenschau mit weiteren Festlegungen wie der vorwiegend offenen Bauungsweise, einer Mindestgröße der Baugrundstücke und einem entsprechenden Grünflächenanteil – eine lockere Einfamilienhausbebauung mit ausreichender Durchgrünung sichergestellt werden soll, die sich harmonisch in das bestehende

Siedlungsbild einfügt. Damit wird für den gegenständlichen Bereich die GFZ festgelegt, die sich an der vorhandenen Bebauung im Bestand orientiert.

Dadurch wird eine unerwünschte bauliche Verdichtung sowie das Entstehen großmaßstäblicher Kubaturen in diesem Bereich verhindert. Dieses Vorgehen entspricht zugleich der Zielsetzung des Teilbebauungsplans sowie den definierten städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Siedlungsgebiet.

Zu § 5: Bauungsweise

Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: „die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen“.

Als halboffene Bauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese ist ausschließlich für eingeschossige Nebengebäude udgl. in der Bauungszone 1 zulässig.

Mit einer offenen und einer an Bedingungen geknüpften halboffenen Bauungsweise für eingeschossige Nebengebäude wird sowohl dem Ortsbild und den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen. Die offene Bauweise der Hauptgebäude trägt zudem dazu bei, nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden oder zu verringern.

Die festgelegte Bauungsweise in der Bauungszone 2 orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand und bewirkt somit keine neue Bauungsweise am Grundstück.

Zu § 6: Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht nur durch die Geschoßanzahl, sondern durch die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt. Mit der Festlegung der maximalen Bauhöhe zusätzlich zur Geschoßanzahl (geregelter Höhenentwicklung), wird auf das Ortsbild entsprechend Rücksicht genommen (keine Störung der Sichtbeziehungen). Dadurch wird eine ortsverträgliche Eingliederung dieses Geltungsbereiches in das Ortsbild gewährleistet, da sich die Festlegungen hinsichtlich Geschossanzahl und Bauhöhe an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren, die überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht und Bauhöhen von rund ± 9,0 m aufweist.

Es werden in der Bauungszone 1 maximal zwei Vollgeschoße zugelassen. In der Bauungszone 2 sind maximal 2 Vollgeschoße plus Dachgeschoß möglich.

Zu § 7: Baulinien

Die im Plan 02 dargestellten Baulinien geben den Mindestabstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken vor. Die erforderlichen Abstandsflächen sind innerhalb dieser Baulinien gemäß den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) zu ermitteln. Diese Abstandsregelung gilt auch für jene Grundstücke, die durch Teilungen innerhalb des Planungsraumes entstehen.

Ergibt sich aus der Ermittlung der Abstandsflächen für Gebäude eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist als Tiefe der Abstandsfläche 3,00 m anzunehmen; diese entspricht der im Plan 02 dargestellten Baulinie.

Folglich dürfen die Abstandsflächen gemäß den Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden. Ein Unterschreiten ist ausschließlich für Garagen- und Nebengebäude unter Berücksichtigung der festgelegten baulichen Kriterien zulässig. Aufgrund der festgelegten Längen- und Höhenbeschränkungen ist diese Besserstellung vertretbar und ermöglicht eine verbesserte Bebaubarkeit bzw. Ausnutzung des Baugrundstückes, ohne dass damit negative Auswirkungen auf die Anrainer verbunden sind.

Die Festlegungen zu den Baulinien für Nebengebäude berücksichtigen darüber hinaus verkehrstechnische Erfordernisse (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports).

Die Festlegungen für Garagen- und Nebengebäude stellen jedoch keine eigenständige Regelung dar, sondern entsprechen den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes.

Zu § 8: Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

Die Dachform stellt einen prägenden Bestandteil eines Bauwerkes dar; sie ist maßgeblich für die Wirkung des Gebäudes und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild. Die Festlegungen orientieren sich an den Dachformen der umgebenden Bebauung und sollen in der Gesamtbetrachtung eine harmonische Dachlandschaft gewährleisten.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Sonnenenergiepaneele und PV-Anlagen ausschließlich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.

Zu § 9: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung sowie den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Die Verringerung der Straßenbreite von 7,0 m gemäß allgemeinem Bebauungsplan auf 6,0 m ist damit begründet, dass es sich um ebenes Gelände handelt und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, da die Straße ausschließlich der inneren Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung dient und keinen Durchzugsverkehr generiert. Vor diesem Hintergrund ist die reduzierte Straßenbreite verkehrstechnisch ausreichend und entspricht den tatsächlichen verkehrlichen Erfordernissen des Geltungsbereiches.

Die Stellplatzvorschreibung orientiert sich an den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes und legt verbindlich fest, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. In Zusammenhang mit der ortsüblichen Bebauung und der Tatsache, dass keine verdichtete Bebauung vorgesehen ist, ist grundsätzlich kein erhöhter Stellplatzbedarf zu erwarten.

Zu § 10: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein wesentliches städtebauliches Anliegen dar. Diese Grünflächen schaffen Freiräume, ermöglichen Sichtbeziehungen und tragen maßgeblich zur Wohnqualität im Gebiet bei. Daher wurden im Teilbebauungsplan entsprechende Festlegungen zu Grünflächen aufgenommen.

Zum 4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Zu § 11: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

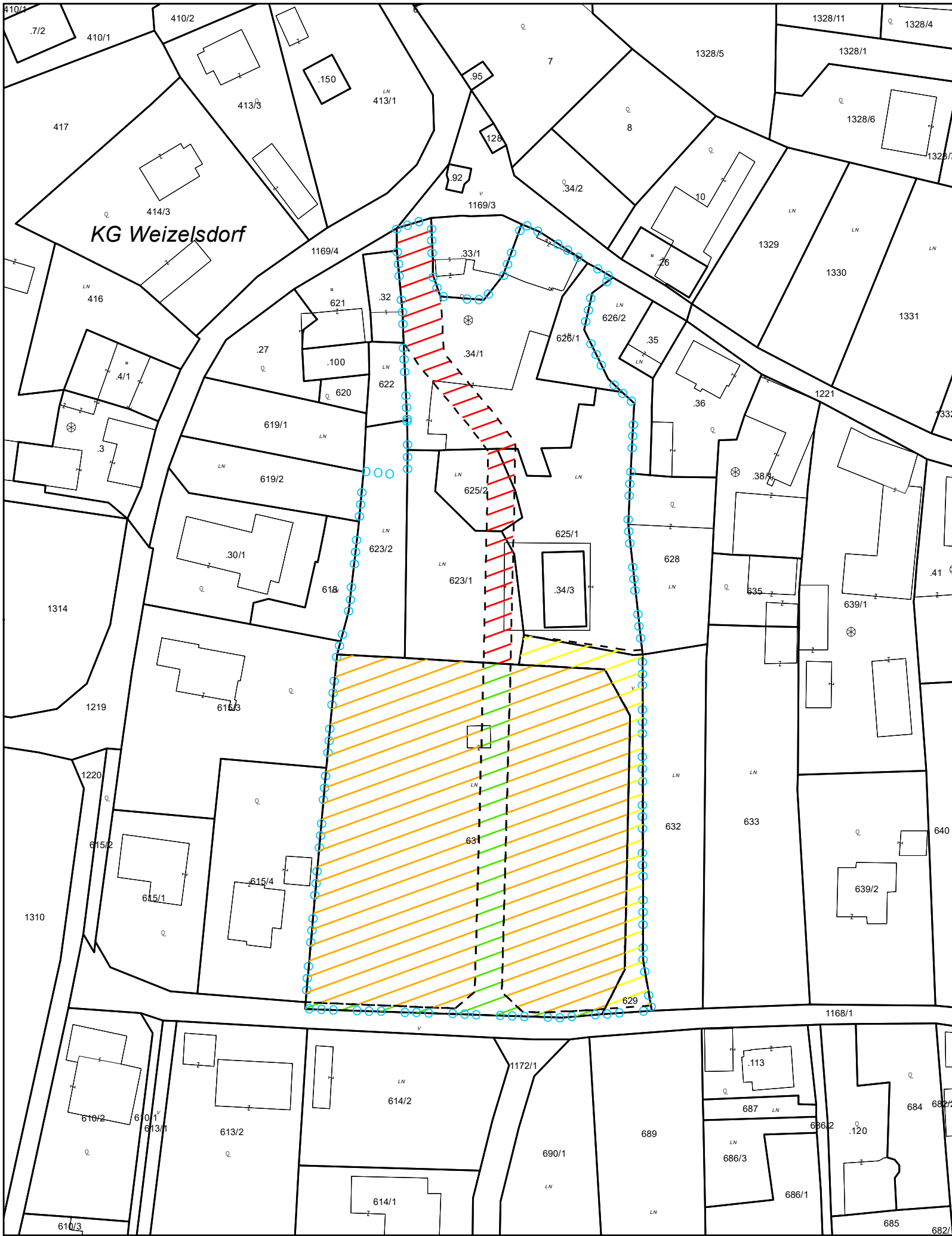
- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Für das gegenständliche Vorhaben, die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes, sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, basierend auf der beabsichtigten Widmungsfestlegung (Bauland - Dorfgebiet) und gemäß den determinierten Bauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Demzufolge sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß §4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

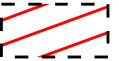
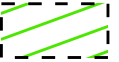



III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN

- Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)
- Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



Marktgemeinde Feistritz im Rosental
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Weizelsdorf Süd"

Legende

-  01a/2025 Umwidmung von Bauland - Dorfgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 683m²
-  01b/2025 Umwidmung von Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 562m²
-  01c/2025 Umwidmung von Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche in Bauland - Dorfgebiet im Ausmaß von 454m²
-  01d/2025 Umwidmung von Bauland - Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet in Bauland - Dorfgebiet im Ausmaß von 4.685m²
-  Planungsraum

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz im Rosental
 vom: _____._____
 Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Plan 01 - Umwidmungsplan



Projekt: JR009 TBPL Weizelsdorf Süd
 DKM-Stand: 04/2023
 Datum: 09.02.2026


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

