

Mag. Werner Frohnwieser

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt

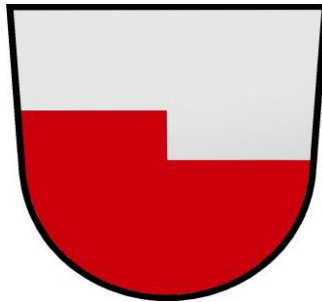
T: 0463/916252 M: 0680/3034352

werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MITGLIED
DES FACHVERBANDES

GEMEINDE KLEBLACH-LIND



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG „BAULANDMODELL KLEBLACH“

Kundmachungsexemplar

Kleblach-Lind, im September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verordnung	3
II.	Erläuterungen	12
III.	Zeichnerische Darstellungen	26

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Kleblach-Lind vom , Zahl: , mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Kleblach“ erlassen wird

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

1. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1343, 1344 und 1345 sowie für eine Teilfläche der Parzelle 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 7.811 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Umwidmungspunkte) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 2 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kleblach-Lind wird insofern geändert, als unter den Punkten

a) 1a/2022

die Umwidmung der Parzelle 1345 sowie von Teilflächen der Parzellen 1343, 1344 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 4.820 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet

b) 1b/2022

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1343 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Ausmaß von ca. 699 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten

c) 1c/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343, 1344 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 511 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

d) 2a/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 1.335 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet

e) 2b/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 446 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten

festgelegt wird.

3. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 250 m²zu betragen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind.
- (3) 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 Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschosßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschosßen ist jener Teil des Geschosßes in die Geschosßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschosßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschosßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.

- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (6) Überdachte Stellplätze (Carports), Laubengänge, Terrassenüberdachungen und Flugdächer sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum
 - a) bei offener Bebauung mit maximal 0,6
 - b) bei halboffener Bebauung mit maximal 0,7
 - c) bei geschlossener Bebauung mit maximal 0,8festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) In der Bebauungszone 1 ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) In der Bebauungszone 2 ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (3) Im Planungsraum ist die halboffene und geschlossene Bebauung nur dann zulässig, wenn die Gebäude gleichzeitig an den gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen aneinandergelagert werden und die schriftliche Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer vorliegt.
- (4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

§ 6 Geschoßanzahl

- (1) Im Planungsraum sind maximal 2,5 Geschoße zulässig.
- (2) Das Keller- oder Tiefgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt, ansonsten wird es bei der Ermittlung der Geschoßanzahl nicht berücksichtigt.
- (3) Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,5 m ist.
Das Dachgeschoß gilt als Halbggeschoß, wenn die Kniestockhöhe maximal 1,5 m beträgt.
- (4) Ein Geschoß mit einer lichten Raumhöhe von mehr als 3,5 m zählt bei der Festlegung der Geschoßanzahl als zwei Geschoße.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 6 m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 8 Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien für die Hauptgebäude ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) In der Bebauungszone 1 wird die Baulinie für die Hauptgebäude entlang der Straße und zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt, im Süden verläuft die Baulinie für die Hauptgebäude in einem Abstand von 13 m zu den Nachbargrundstücken entlang des als Grünland - Garten vorgesehenen Bereiches.
- (3) In der Bebauungszone 2 wird die Baulinie für die Hauptgebäude entlang der Straßen und zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt, wobei die Baulinie im Norden, die an die Kleblacher Landesstraße (L14b) grenzt, im Zuge des Bauverfahrens mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären ist.
- (4) Bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneten Garageneinfahrten muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (6) Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) dürfen in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Im Allgemeinen gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandsflächen.

§ 9

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zugelassen. Wenn das Hauptgebäude mit einem versetzten Pultdach ausgeführt wird, muss die tiefere Traufenhöhe talseitig bzw. südseitig gelegen sein.
Untergeordnete Bauteile können mit allen Dachformen ausgeführt werden.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern maximal 35° sowie bei Pultdächern mindestens 7 ° und maximal 15 ° betragen.
- (3) Bei halboffener oder geschlossener Bauweise müssen die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (4) Bei allen Dachformen sind rote, rotbraune, anthrazite oder graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (5) Die Farbgebung der Fassaden hat ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung zu erfolgen. Grundsätzlich werden Pastellfarben, das sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung, bevorzugt. Holzfassaden sind zulässig.

§ 10 Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, 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 maximale Einfriedungshöhe der Baugrundstücke darf 1,5 m nicht überschreiten (einschließlich Sockelkonstruktion und sonstiger Konstruktionsteile).
- (4) Einfriedungen sind ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung auszuführen, sie dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (5) Lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher dürfen nicht höher als 2 m über dem angrenzenden Gelände ausgeführt werden.
- (6) Hecken und Sträucher entlang des öffentlichen Gutes sind mit dem Stamm mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen und dürfen den Eigengrund nicht überragen.

§ 11 Art der Nutzung

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

4. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Gemeinde Kleblach-Lind in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Kleblach-Lind vom 28.06.1993, Zahl: 031-2/1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 28.12.2000, Zahl: 031-2/2000, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Manfred Fleißner

Kleblach-Lind, am

II. ERLÄUTERUNGEN

**zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kleblach-Lind vom ,
Zahl: , mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungs-
planung "Baulandmodell Kleblach" erlassen wird**

1. Allgemeine Erläuterungen

In der Ortschaft Kleblach befindet sich im Südwesten das zentrale Baulandmodell der Gemeinde.

Im Jahr 2014 sind mit den Umwidmungen 5a-5b/2013 in Bauland - Wohngebiet und Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche die ersten drei Baugrundstücke sowie die begleitende Wegerschließung gewidmet worden (vgl. Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 25.11.2014, Zahl: 03-Ro-57-1/7-2014).

Im Jahr 2017 sind mit den Umwidmungen 1a-1e/2015 in Bauland - Wohngebiet, Grünland - Garten und Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche drei weitere Bauparzellen sowie die begleitende Wegerschließung gewidmet worden (vgl. Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 24.01.2017, Zahl: 03-Ro-57-1/1-2017).

Weiters ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.09.2016 eine Ergänzung des textlichen Bebauungsplanes (insbesondere hinsichtlich der Dachformen) für diesen Planungsraum vorgenommen worden, um eine ortsbildverträgliche Bebauung dieses Baugebietes zu gewährleisten.

Nachdem das bestehende Baulandmodell bereits zur Gänze genutzt wird, sollen mit den Umwidmungen 1a-1c/2022 und 2a-2b/2022 in der nächsten Erweiterungsphase sechs Baugrundstücke gewidmet werden, langfristig ist hier die Schaffung von zehn neuen Bauparzellen sowie die Errichtung eines Rundweges vorgesehen (siehe Plan 3 - Lageplan).

Mit den Widmungsänderungen 1a-1c/2022 in Bauland - Wohngebiet, Grünland - Garten und Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche sollen seitens der Gemeinde fünf neue Baugrundstücke sowie die begleitende Wegerschließung geschaffen werden, um den örtlichen Baulandbedarf zu einem angemessenen Preis sicherstellen zu können. Ferner soll mit der Umwidmung der Punkte 2a-2b/2022 in Bauland - Wohngebiet und Grünland - Garten der Eigenbedarf von zwei Eigentümern abgedeckt werden.

Insgesamt soll das Baulandmodell mit den Punkten 1a-1c/2022 und 2a-2b/2022 um rund 7.811 m² vergrößert werden. Um weiterhin eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherstellen zu können, soll für die gegenständlichen Widmungsänderungen eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ausgearbeitet werden. In diesem Verfahren werden sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für die Bauvorhaben festgelegt, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden dürfen.

2. Örtliche Bestandsaufnahme

2.1. Lage im Raum und natürliche Gegebenheiten

Der gegenständliche Bereich liegt im Südwesten der Ortschaft Kleblach, die neben dem Hauptort Lind den zweiten Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde darstellt. In der Natur bildet der Planungsraum eine leicht nach Süden geneigte Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden wird dieses Areal von der Kleblacher Landesstraße (L14b) und im Süden von einem Gehölzstreifen begrenzt.

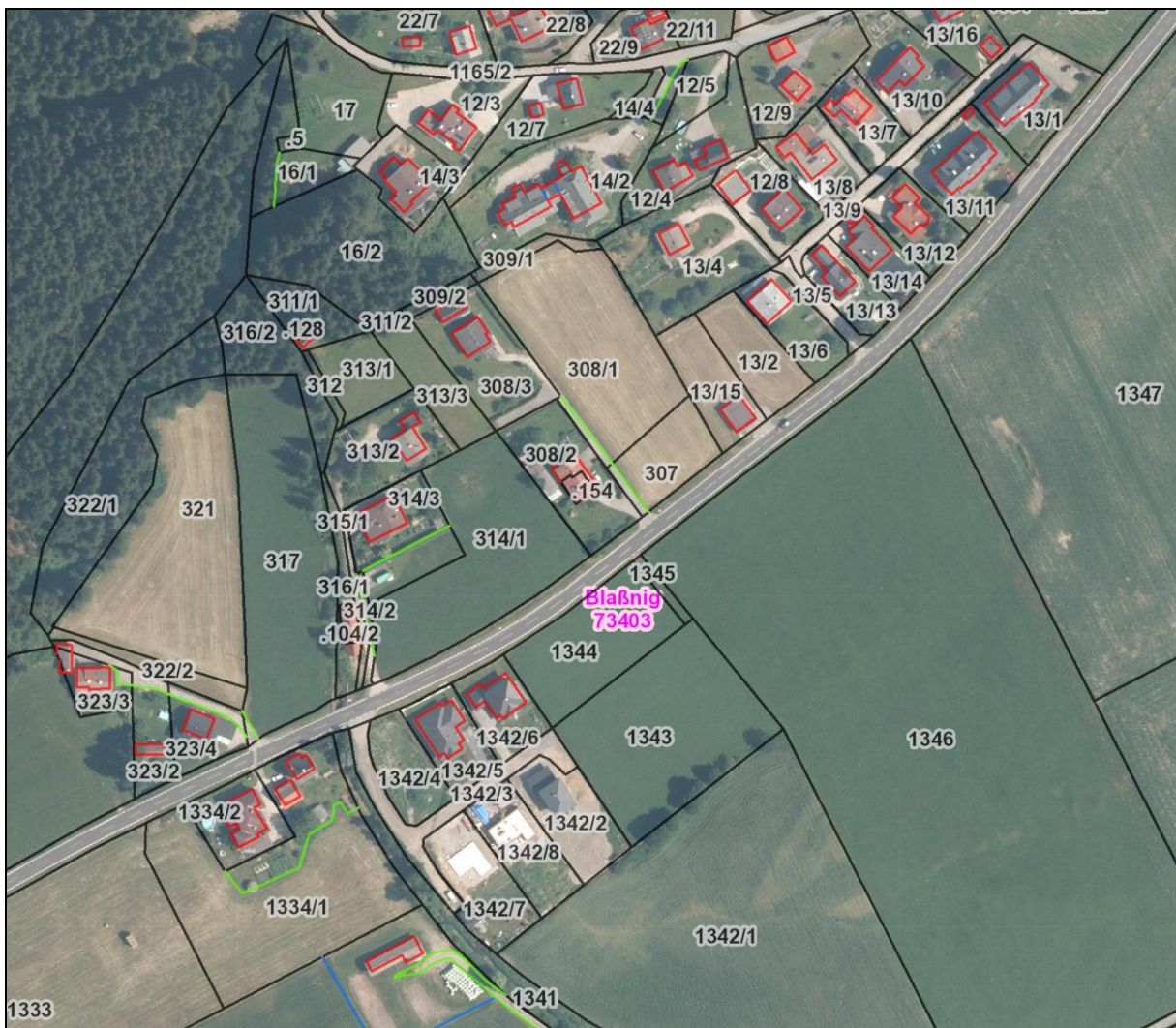


Abb. 1: Auszug Orthofoto (Quelle: KAGIS)

2.2. Wirtschaftliche und infrastrukturelle Gegebenheiten

Der Hauptort Lind sowie die Ortschaften Kleblach und Leßnig bilden das wirtschaftliche Zentrum der Gemeinde, wo sich fast alle Betriebe des sekundären Sektors (verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen) sowie des tertiären Sektors (Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gast- und Beherbergungsbetriebe) befinden.

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten sind in Kleblach bereits vorhanden.

Die wichtigsten übergeordneten Verkehrsträger stellen die südlich von Kleblach verlaufende Drautal Bundesstraße (B100) und die im Norden an den Planungsraum angrenzende Kleblacher Landesstraße (L14b) dar. Der Planungsraum wird durch eine öffentliche Straße erschlossen, langfristig ist hier die Errichtung eines Rundweges vorgesehen.

Die Ortschaft Kleblach ist mit dem Bahnhof Kleblach - Lind sowie der Buslinie Möllbrücke - Greifenburg - Oberdrauburg gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sowohl der Bahnhof als auch die nächstgelegene Bushaltestelle befinden sich in zumutbarer Distanz zum Planungsraum.

Weiters ist Kleblach an eine Variante des Drauradweges angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung durch die KNG Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentliche Kanalisation und die Müllentsorgung wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsverband Spittal/Drau veranlasst und von einem privaten Unternehmen durchgeführt.

Somit sind sämtliche Anschließungsvoraussetzungen im Planungsraum schon vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen werden.

2.3. Soziale und kulturelle Gegebenheiten

Die meisten sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Gemeinde sind im Hauptort Lind zu finden. Auch in der Ortschaft Kleblach sind einige zentralörtliche Einrichtungen situiert. Dazu zählen insbesondere die Freiwillige Feuerwehr Kleblach-Lengholz, ein Gasthaus, ein Kinderspielplatz in Bahnhofsnähe sowie die Freizeit- und Erholungsanlage beim Badensee etwas westlich der Ortschaft. Ferner besteht in Kleblach ein aktives Vereinswesen.

Weiters befindet sich der Planungsraum in zumutbarer Distanz zu allen sozialen und kulturellen Einrichtungen des Hauptortes Lind.

2.4. Städtebauliche Gegebenheiten

Der Planungsraum befindet sich im östlichen Anschluss an ein Einfamilienhausgebiet im Südwesten von Kleblach.

Strukturell weist Kleblach eine deutliche Zweigliederung in den historisch gewachsenen älteren östlichen und den neueren westlichen Teil auf.

Der ältere östliche Ortsteil hat sich im Laufe der Zeit entlang der Kleblacher Landesstraße (L14b) gebildet, wobei in diesem Bereich auch einige landwirtschaftliche Betriebe situiert sind.

Der jüngere westliche Teil dient fast ausschließlich der Wohnfunktion, neben zahlreichen Einfamilienhäusern sind hier auch einige Geschoßwohnbauten vorhanden.

In den letzten zehn Jahren hat sich im Südwesten von Kleblach ein Baulandmodell mit Einfamilienwohnhäusern entwickelt, das mit den Umwidmungen 1a-1c/2022 und 2a-2b/2022 um rund 7.811 m² vergrößert werden soll. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Nutzung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz wird im Planungsraum neben der offenen Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern auch eine halboffene Bebauung mit Doppelhäusern sowie eine geschlossene Bebauung mit Reihenhäusern angestrebt. Die vorgeschlagenen Bebauungsbedingungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und den angrenzenden Bebauungsstrukturen.

2.5. Raumordnungsfachliche und -rechtliche Rahmenbedingungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (Erstellungsjahr 2000) ist in der funktionalen Gliederung Lind als Hauptort mit allen kommunalen zentralörtlichen Einrichtungen und Kleblach als Ortschaft mit zentralörtlichen Einrichtungen für den Ortsbereich eingestuft worden. Im Siedlungsleitbild sind für die zukünftige Siedlungsentwicklung die Hauptorte Lind und Kleblach als Vorrangstandorte für das Wohnen festgelegt worden. Allerdings ist in den Detailkarten auf dem Areal des Baulandmodells ursprünglich eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen gewesen.

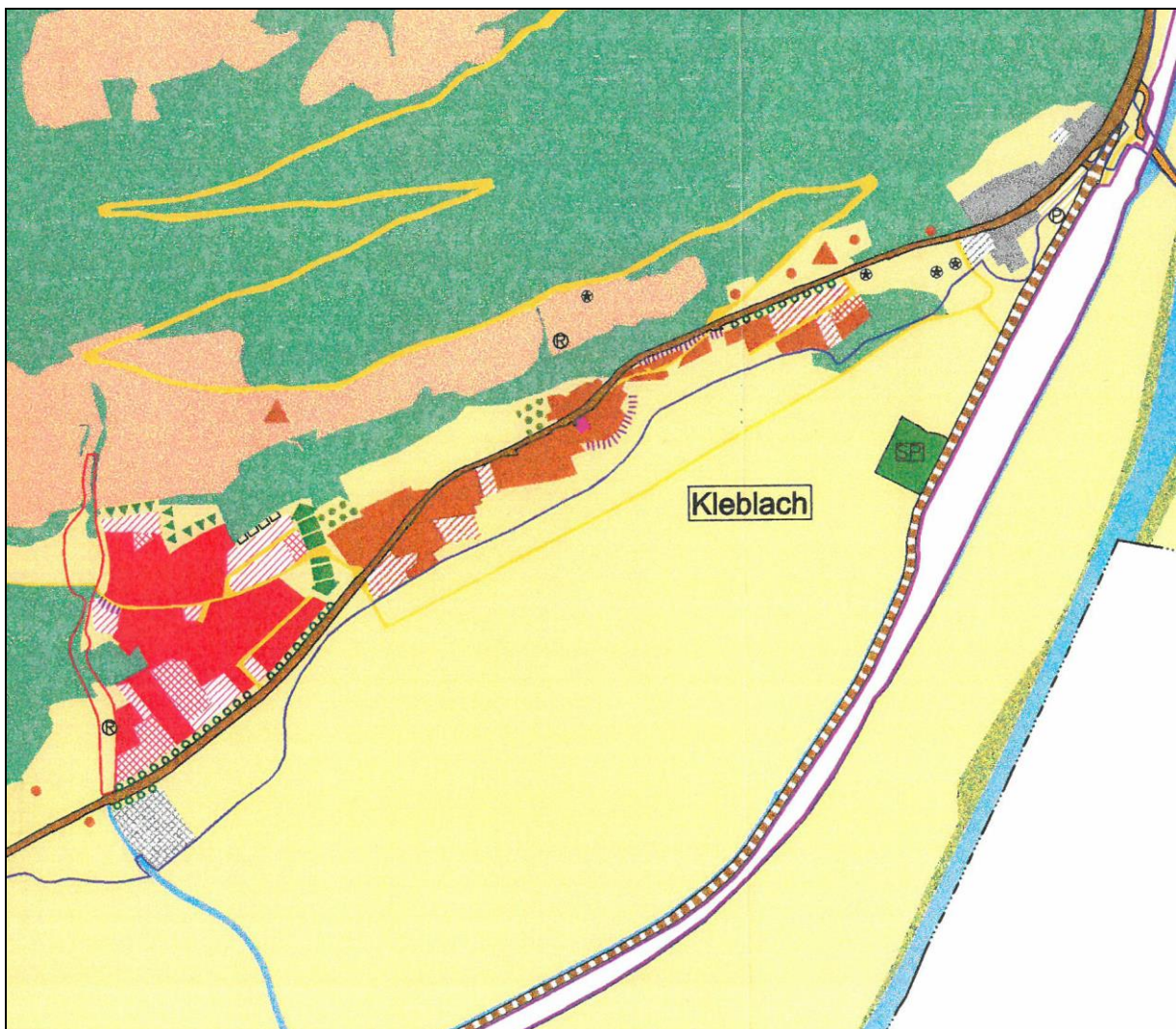


Abb. 2: Auszug ÖEK (Quelle: Gemeinde Kleblach-Lind)

Im Jahr 2014 ist im Zuge der Ausarbeitung eines raumplanerischen Standortgutachtens eine Neubewertung der Gewerbestandorte in der Gemeinde durchgeführt worden und eine Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für diesen Fachbereich erfolgt. Im Zuge dieses Fachgutachten ist der Gewebepark Leßnig als Vorrangstandort für die gewerbliche Funktion und im Südwesten von Kleblach der Standort für das zentrale Baulandmodell der Gemeinde festgelegt worden.

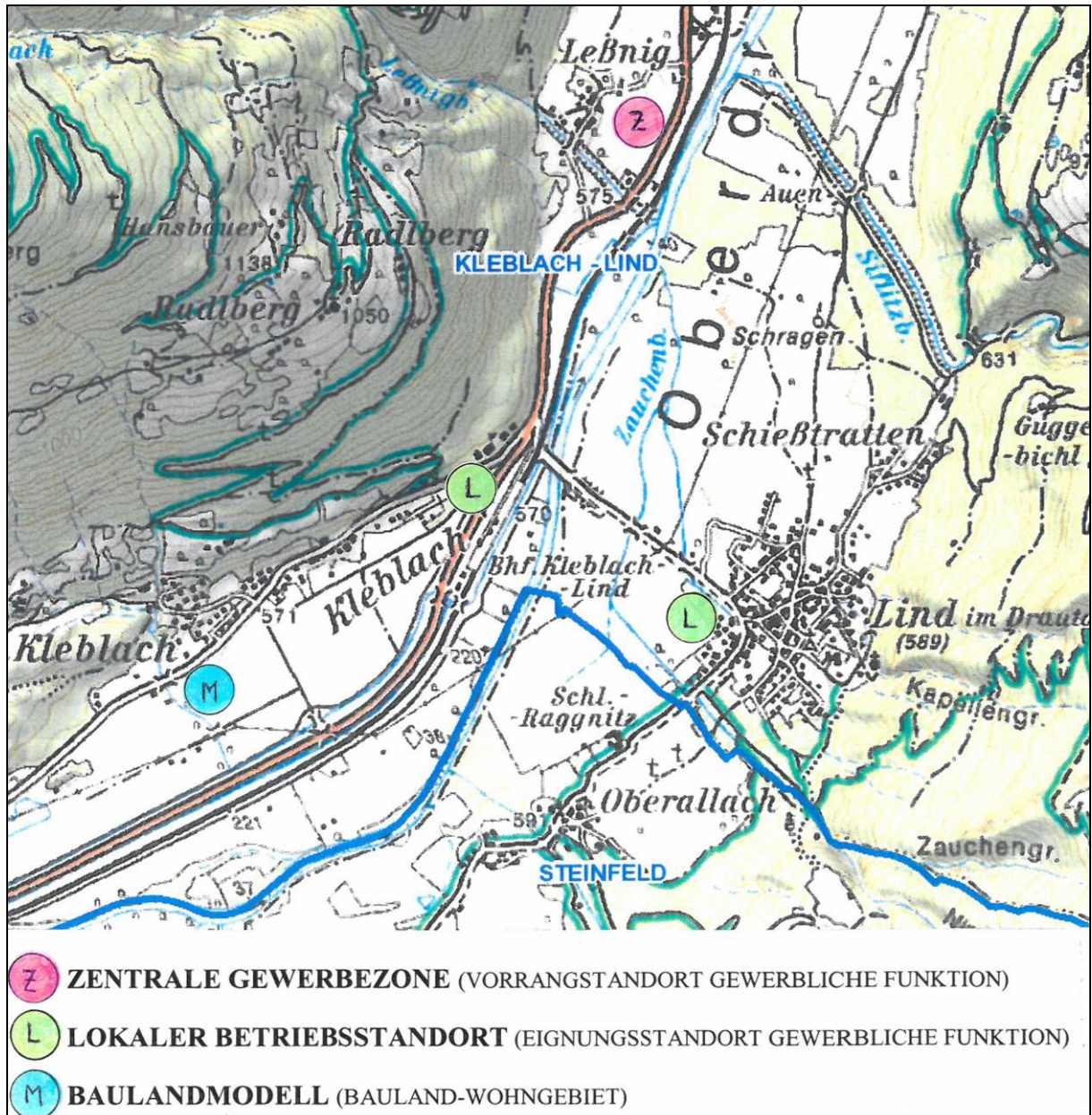


Abb. 3: Auszug Standortgutachten 2014 (Quelle: Gemeinde Kleblach-Lind)

Nach den erfolgten Umwidmungen in den Jahren 2014 und 2017 sind im Flächenwidmungsplan im Bereich des Baulandmodells Kleblach bereits sechs Baugrundstücke als Bauland - Wohngebiet bzw. Grünland - Garten sowie der öffentliche Weg als Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

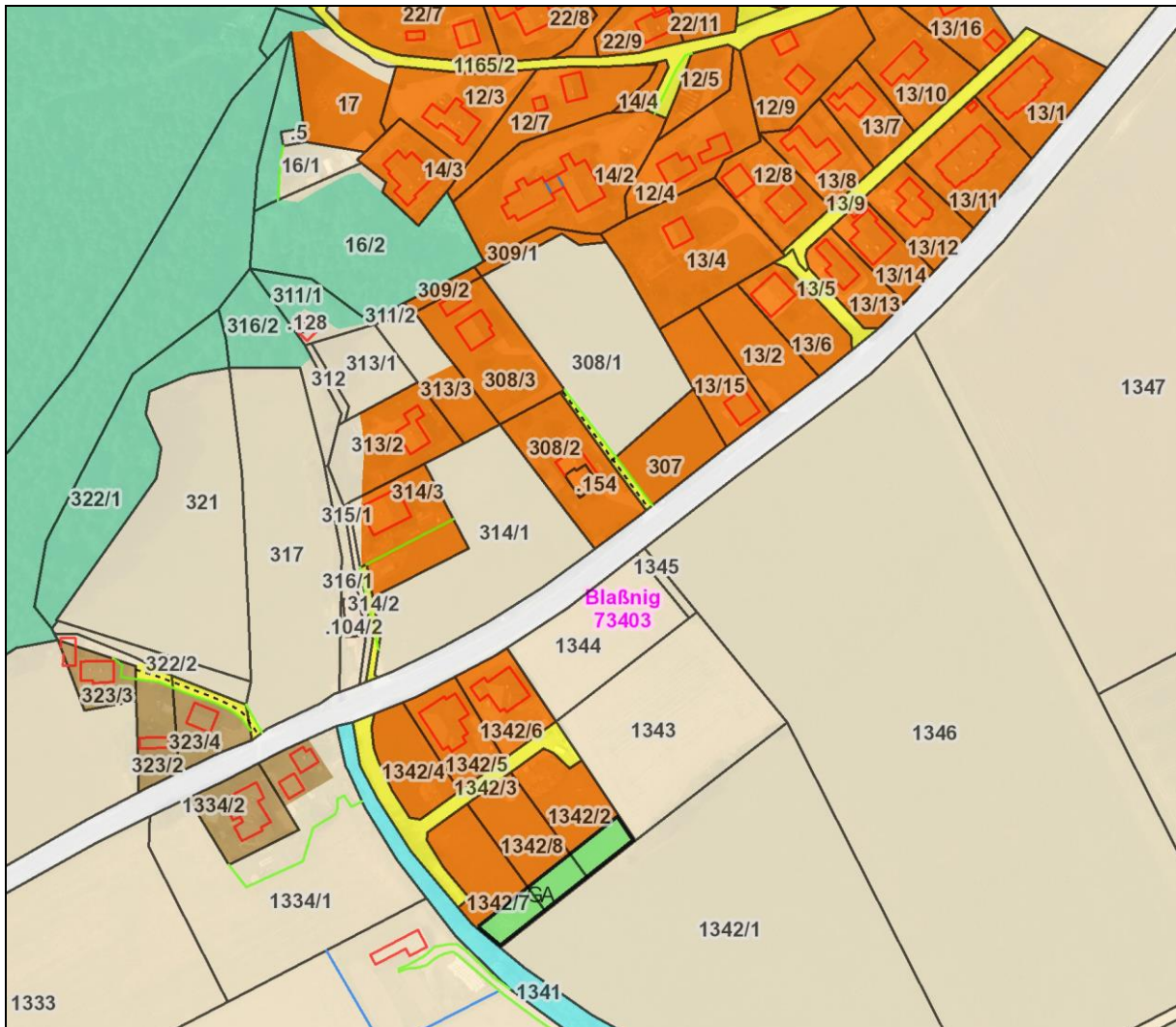


Abb. 4: Auszug Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

2.6. Fotodokumentation



Foto 1 - Blick auf den Planungsraum (von Nordosten)



Foto 2 - Blick auf den Planungsraum (von Norden)



Foto 3 - Blick auf den südlichen Planungsraum (von Nordwesten)



Foto 4 - Blick auf den nördlichen Planungsraum (von Südwesten)

3. Erläuterungen zur Verordnung

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die bisherigen Strukturen Bezug nimmt.

Zum 1. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung hat ein Ausmaß von ca. 7.811 m² und befindet sich im Südwesten der Ortschaft Kleblach im südlichen Anschluss an die Kleblacher Landesstraße (L14b) und im östlichen Anschluss an das zentrale Baulandmodell der Gemeinde.

Zum 2. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Mit den Umwidmungen der Punkte 1a/2022 und 02a/2022 in Bauland - Wohngebiet soll das zentrale Baulandmodell in einer ersten Phase um sechs Baugrundstücke erweitert werden (siehe Plan 3 - Lageplan), weiters soll mit der Widmungsänderung der Punkte 1b/2022 und 2b/2022 in Grünland - Garten die im Süden des bestehenden Baulandmodells vorhandene spezifische Grünlandwidmung nach Osten fortgesetzt werden. Ferner soll mit der Umwidmung des Punktes 01c/2022 in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche die Verlängerung des öffentlichen Weges ermöglicht werden.

Zum 3. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

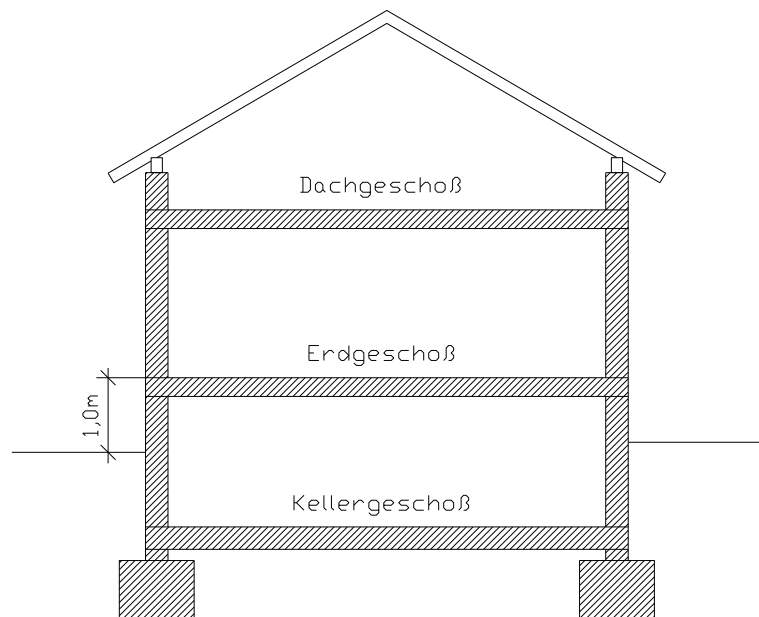
Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die erforderlichen Grundstücksteilungen festgelegt. In der Verordnung sind untere Grenzwerte für die unterschiedlichen Bauweisen angegeben, die nur aufgrund der Ausnahmestimmungen des Absatzes 3 unterschritten werden dürfen.

Im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde wird im Planungsraum die Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bebauung geringfügig auf eine ortsübliche Größe angehoben.

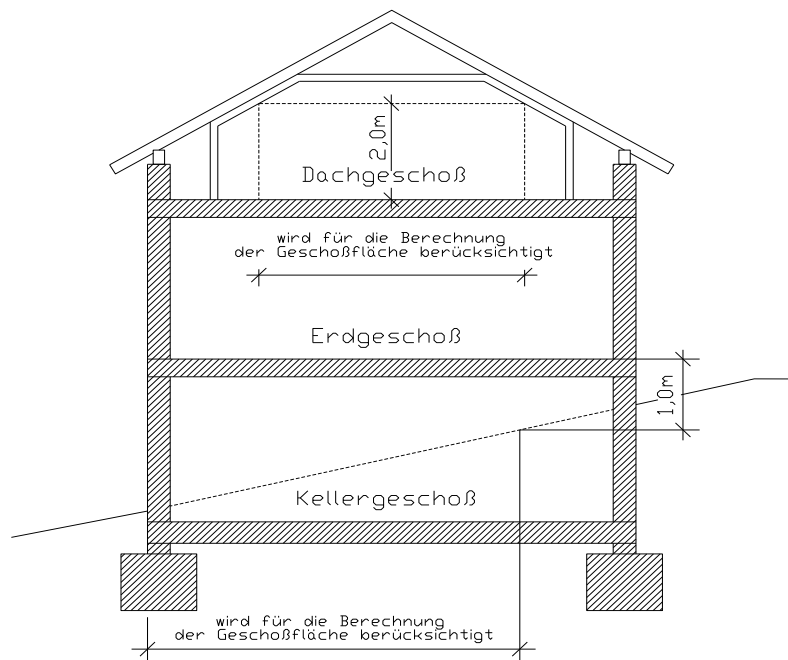
Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Das Keller- oder Tiefgeschoß wird bei der Berechnung der Geschößflächenzahl berücksichtigt, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.



Bei Keller- oder Tiefgeschossen wird nach Abs. 3 nur jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.

Bei Dachgeschossen wird nach Abs. 4 nur jener Teil in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.



Im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde wird im Planungsraum die Geschossflächenzahl bei allen Bauweisen geringfügig angehoben, um eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

Zu § 5: Bauweise

Eine offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

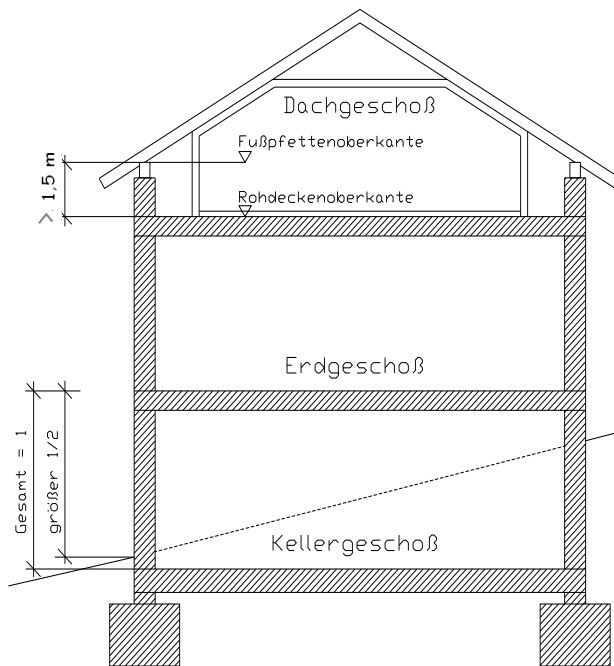
Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Eine geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut wird, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

In der Bauzone 2 (nördlicher Planungsraum) sind alle Bauweisen zulässig. In der Bauzone 1 (südlicher Planungsraum) ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig, um die Aussicht für die Gebäude der Bauzone 2 nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Zu § 6: Geschoßanzahl

Prinzipiell wird für die Bebauung die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden.



Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe größer als 1,5 m ist.

Das Keller- oder Tiefgeschoss gilt als Vollgeschoß, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt.

Im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde wird im Planungsraum aufgrund der Umgebungsbebauung eine geringere Geschoßanzahl vorgegeben.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen auf Eigengrund stellt ein wichtiges Bedürfnis dar und die Zahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit wird im Planungsraum im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde auf eine im ländlichen Raum erforderliche Mindestanzahl angehoben.

Zu § 8: Baulinien

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Mit der Festlegung der Baulinien werden Mindestabstände zu den Straßen und Nachbargrundstücken sowie entsprechende Baufenster ausgewiesen.

Zu § 9: Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe 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 Ortsbild.

Zu § 10: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 11: Art der Nutzung

Die detaillierte Nutzungsfestlegung für den Planungsraum ist erforderlich, um Nutzungskonflikte innerhalb des Planungsraumes zu vermeiden.

Zum 4. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

Zu § 12: Inkrafttreten

Im § 12 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Plan 1 - Umwidmungspunkte (M 1 : 1.000)

Plan 2 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1.000)

Plan 3 - Lageplan (M 1 : 500)



GEMEINDE KLEBLACH-LIND

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "BAULANDMODELL KLEBLACH"

LEGENDE

VERMERK DES GEMEINDERATES



BAULAND – WOHNGEBIET

Umwidmung: 1A/2022

Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet
Grundstücke: 1343 (Teilfläche - ca. 2.017 m²), 1344 (Teilfläche - ca. 2.300 m²),
1345 (Vollfläche - 135 m²), 1346 (Teilfläche - ca. 368 m²)
Fläche (Summe): ca. 4.820 m²

Umwidmung: 2A/2022

Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet
Grundstücke: 1343 (Teilfläche - ca. 949 m²), 1346 (Teilfläche - ca. 386 m²)
Fläche (Summe): ca. 1.335 m²

GRÜNLAND – GARTEN

Umwidmung: 1B/2022

Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in: Grünland - Garten
Grundstück: 1343 (Teilfläche - ca. 699 m²)
Fläche (Summe): ca. 699 m²

Umwidmung: 2B/2022

Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in: Grünland - Garten
Grundstücke: 1343 (Teilfläche - ca. 326 m²), 1346 (Teilfläche - ca. 120 m²)
Fläche (Summe): ca. 446 m²

VERKEHRSLÄCHEN – ALLGEMEINE VERKEHRSLÄCHE

Umwidmung: 1C/2022

Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
Grundstücke: 1343 (Teilfläche - ca. 440 m²), 1344 (Teilfläche - ca. 9 m²), 1346 (Teilfläche - ca. 62 m²)
Fläche (Summe): ca. 511 m²

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleblach-Lind hat nach der Kundmachung von bis,
Zahl:, in seiner öffentlichen Sitzung am gemäß Paragraph 52 des
Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, die integrierte
Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Kleblach" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

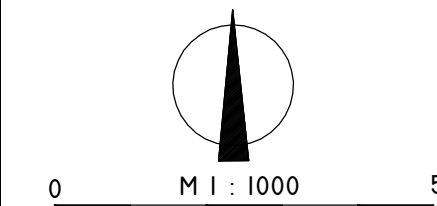
Manfred Fleißner

PROJEKT:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
"BAULANDMODELL KLEBLACH"

PLANBEZEICHNUNG:
UMWIDMUNGSPUNKTE

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE KLEBLACH-LIND
LIND IM DRAUTAL 25
9753 KLEBLACH-LIND

PROJEKT: FR005	DATEI: *umwid01	DATUM: 28.08.2023
MASSSTAB: M 1: 1000	PLAN: Plan 01	GEPRÜFT: FW



MAG. WERNER FROHNWIESER
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt
T: 0463/916252 M: 0680/3034352
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



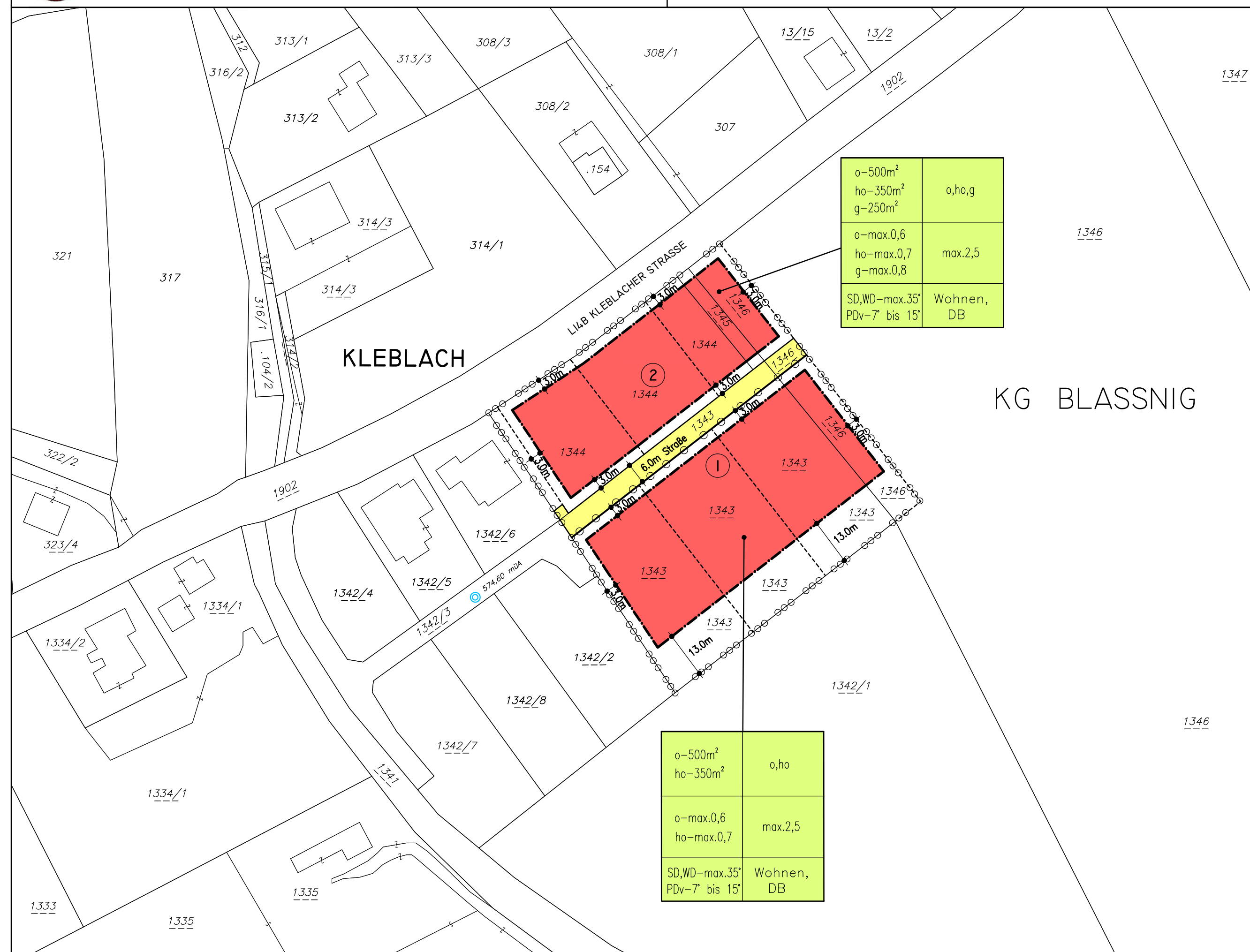


GEMEINDE KLEBLACH-LIND

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "BAULANDMODELL KLEBLACH"

LEGENDE

VERMERK DES GEMEINDERATES



- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
 - ① ② GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (UNVERBINDLICH)
 - BAULINIE (HAUPTGEBÄUDE)
 - DB ART DER NUTZUNG: DB=Dienstleistungsbetriebe
 - SD DACHFORM (HAUPTGEBÄUDE): SD=Satteldach, WD=Walmdach, PDv=Pultdach versetzt
 - 6.0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
 - BEZUGSPUNKT (KANALDECKEL)
 - BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND – WOHNGEBIET (HAUPTGEBÄUDE)
- NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:**
- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| Mindestgröße der Baugrundstücke | Bebauungsweise |
| Geschoßflächenzahl | Geschoßanzahl |
| Dachform und Dachneigung | Art der Nutzung |
- o offene Bebauung
ho halboffene Bebauung
g geschlossene Bebauung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleblach-Lind hat nach der Kundmachung von bis, Zahl:, in seiner öffentlichen Sitzung am gemäß Paragraph 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Baulandmodell Kleblach" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

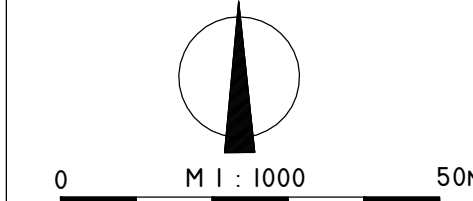
Manfred Fleißner

PROJEKT:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"BAULANDMODELL KLEBLACH"

PLANBEZEICHNUNG:
TEILBEBAUUNGSPLAN

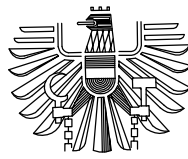
AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE KLEBLACH-LIND
LIND IM DRAUTAL 25
9753 KLEBLACH-LIND

PROJEKT: FR05	DATEI: TBPL01	DATUM: 28.08.2023
MASSSTAB: M 1: 1000	PLAN: Plan 02	GEPRÜFT: FW



MAG. WERNER FROHNWIESER
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt
T: 0463/916252 M: 0680/3034352
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at

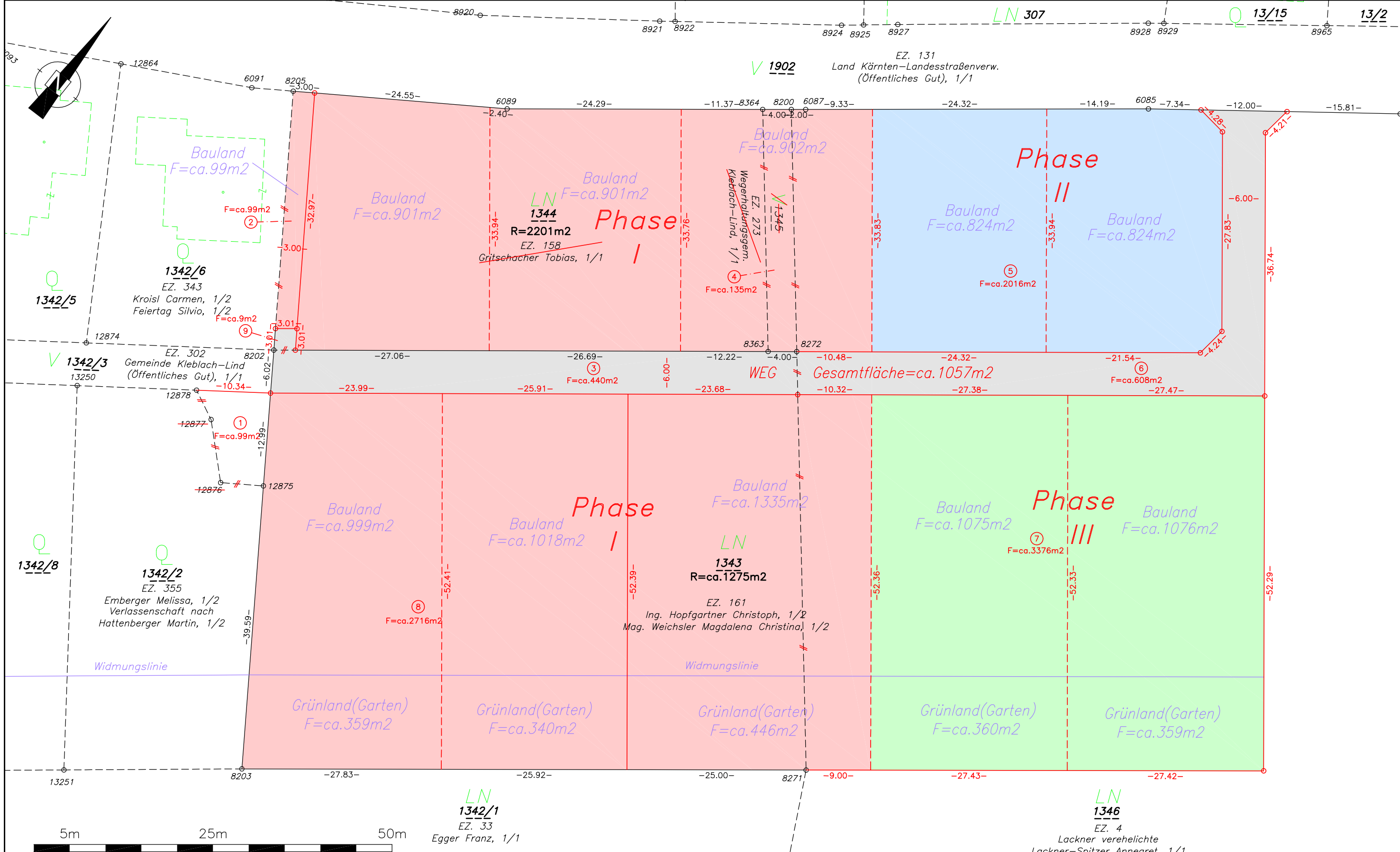




Dr. GÜNTHER ABWERZGER
 Staatl. bef. u. beeideter Ing. Konsulent
 für Vermessungswesen
 9800 Spittal/Drau, Tiroler Str. 29
 Tel. (04762) 2250 – Fax 2250-20

GESCHÄFTSZAHL: 12162/22
 GERICHTSBEZIRK: Spittal a. d. Drau
 KATASTRALGEMEINDE: Blaubrig
 NUMMER DER KG.: 73 403

LAGEPLAN M = 1 : 500



M=1:500

Spittal/Drau, am 13.02.2023

