

MARKTGEMEINDE STEINFELD



TEILBEBAUUNGSPLAN WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEMÄSS K-GPLG 1995
LGBL NR. 23/1995, IDf: LGBL. NR. 71/2018, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT
§§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLEN: 8/1 UND 8/2, BEIDE KG GERLAMOOS



VERORDNUNG

PLAN 01 – UMWIDMUNGSLAGEPLAN

PLAN 02 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGSKONZEPT

ANHANG 1 – GESTALTUNG BUSHALTESTELLE / KISS & RIDE

ANHANG 2 – REGELPROFILE

VERFASSER: SHARE ARCHITECTS
RAUMPLANUNGSBÜRO KAUFMANN
3 LITTLE BIRDS



GZ:20008-VO-04
STEINFELD UND KLAGENFURT, AM 23.06.2020

VERORDNUNGSEXEMPLAR 5/5
GR-BESCHLUSS VOM 17.06.2020

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Die Marktgemeinde Steinfeld hat die Grundparzellen 8/1 und 8/2, beide KG Gerlamoos, erworben und beabsichtigt auf diesem ca. 23.774 m² großem Areal ein innovatives Baulandmodell für Menschen, die in der Gemeinde leben und arbeiten möchten - eingebettet in verbindende Grünzüge - zu entwickeln.

Die dafür erforderlichen Widmungsmaßnahmen sind gemäß den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes im s.g. „Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren“ abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Schaffung eines innovativen Siedlungssystems durch die Bildung von prägenden Raumkanten als Neuinterpretation der über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen im alten Ortskern von Steinfeld.
- Schaffung eines attraktiven Freiraumes/Parkraumes, der als Ort der Kommunikation zwischen bestehender Infrastruktur (Schule, Pflegeheim) sowie zwischen umgebenden bzw. neuem Siedlungsgebiet funktionieren kann und Bezug auf den historischen Bestand (Schloss Neusteinhof) nimmt.
- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung, angebunden an das bestehende öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Geordnete Bebauung zur Schaffung eines homogenen Siedlungssystems
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Lage des Planungsgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Kagis

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Steinfeld

vom 17.06.2020, Zl. 031-1/4/2020

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke 8/1 und 8/2, beide KG Gerlamoos, mit einer Gesamtfläche von ca. 23.774 m², erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Projektgebiet gekennzeichneten Flächen in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02, Plannummer 18006-TBPL).
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan (Plan 01) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Wohnen am Park Neusteinhof“ (Plan 02) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 8/1 tlw. (18.516 m²), GP 8/2 tlw. (557 m²), KG Gerlamoos, insgesamt 19.073 m².

Grafisch sind die Widmungsmaßnahmen auf dem Umwidmungslageplan – Plan 01 ersichtlich.

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Verordnungsbereichen 1 und 4 mit 600 m², im Verordnungsbereich 2 mit 300 m² und im Verordnungsbereich 3 mit 1000 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird in den Verordnungsbereichen 1 und 2 mit 0,6 festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird im Verordnungsbereich 3 mit 0,8 festgelegt.
- (4) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird im Verordnungsbereich 4 mit 0,4 festgelegt.
- (5) Geschossteile, welche mehr als 1,50 m aus dem Urgelände herausragen – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüber liegenden Geschosses – sind in die Geschossflächenzahl einzurechnen.
- (6) Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer und Müllinseln bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (7) Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sowie überdachte PKW-Abstellplätze (Carports) sind in die GFZ einzurechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 wird die Besondere Bebauungsweise festgelegt.
- (3) In den Verordnungsbereichen 3 und 4 wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

- (4) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (5) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut bzw. zusammengebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- (6) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.
- (7) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.
- (8) Bei der Besonderen Bebauungsweise sind mehrere Wohnobjekte als Gruppe in den verschiedenen Bebauungsweisen zu errichten. Dabei sind die grundlegenden Intentionen des vorliegenden Gestaltungskonzeptes umzusetzen. Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden einer Gruppe unterliegen nicht den Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996. Die Gebäudeabstände untereinander sind jedoch brandschutzrechtlich abzuklären.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.
- (3) Im Verordnungsbereich 3 wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von drei Vollgeschossen festgelegt.
- (4) Im Verordnungsbereich 4 wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von einem Vollgeschoss festgelegt.
- (5) Ein Tiefgeschoss bzw. Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,50 m (gemessen von der FOK des Erdgeschosses) aus dem Urgelände herausragt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt - ausgehend von der nördlich vorbeiführenden L14b Kleblacher Straße (GP 897/3, KG Gerlamoos) - über neu anzulegende Fahrwege.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der neu anzulegenden Fahrstraßen wird mit 6,00 m festgelegt.

- (3) Pro Wohneinheit ist 1 PKW-Abstellplatz (Garage, überdachter oder freiliegender Abstellplatz) auf Eigengrund zu errichten.
- (4) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sowie deren Straßenbegrenzungslinien sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Im Planungsgebiet werden unterschiedlich wirksame Baulinien festgelegt:
 - a) Baulinien mit Anbauverpflichtung - der partielle Anbau des Hauptgebäudes an die Baulinie ist verpflichtend. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
 - b) Baulinien ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschossige Gebäude oder Gebäudeteile.
 - c) Baulinien ohne Anbauverpflichtung nur für eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile.
- (2) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch erforderliche Anlagen, wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (3) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996 idgF.
- (4) An die Grundstücksgrenze, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996 idgF. Ausgenommen davon sind Grundstücke im Verordnungsbereich 2 mit der Festlegung der Besonderen Bebauungsweise.
- (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9 Baugestaltung

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden als zulässige Dachformen das Sattel-, das Walm-, das Pult- und das Flachdach festgelegt.
- (2) Die maximal erlaubte Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Pultdächern beträgt 24 Grad. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet sind für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, als Dachform auch das Pultdach zugelassen.

- (4) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständerungen bei Flachdachvarianten sind min. 2,00 m (orthografische Messung ab Traufenkante) zurückzusetzen.
- (5) Sämtliche Dächer sollen „überstehend“ ausgebildet werden.
- (6) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.
- (7) Die Nullfarbe bei der Färbelung geputzter Fassaden oder Fassadenteile hat mit leichten, pastellfarbenen Tönen (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) mit einem Mindesthellbezugswert von 80% zu erfolgen.
- (8) Fassaden oder Fassadenteile in Holz sind mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz auszubilden.
- (9) Gebäudesockel können in Beton ausgeführt werden oder es hat deren Färbelung in Grautönen zu erfolgen.
- (10) Änderungen oder Abweichungen von den Bestimmungen des § 9, Abs. (1) bis (9), sind grundsätzlich nur möglich, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder die Gemeinde beratenden Architekten und Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass dadurch kein Widerspruch zum Gesamtkonzept entsteht.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche des Planungsgebietes sind mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Dort sind heimische Blütensträucher und Bäume zu pflanzen, sodass künftig ein strukturierendes Grünband das Planungsgebiet umgibt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (2) Einfriedungen (Stützmauern, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.
- (3) Zaunsockel dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 40 cm errichtet werden.
- (4) Erforderliche Mauern zur Geländeabstufung sind nur im notwendigen Ausmaß erlaubt und dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 90 cm errichtet werden.
- (5) Zäune zur Abgrenzung von Privatgrundstücken sind nur in Form von Holzlattenzäune mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe von bis 90 cm ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme aus Kunststoff hergestellt sind ausdrücklich nicht erlaubt.
- (6) Lineare Sichtschutzpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m erlaubt.

- (7) Bei der Gestaltung der mit dem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche und der Vorgärten ist generell nach der in der Gemeinde aufliegenden „Guideline“ vorzugehen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässigen Nutzungen aller entstehenden Gebäude und bauliche Anlagen ist im § 3, Abs. 5, K-GplG idgF., Bauland Wohngebiet, geregelt.

IV. Abschnitt

§ 12

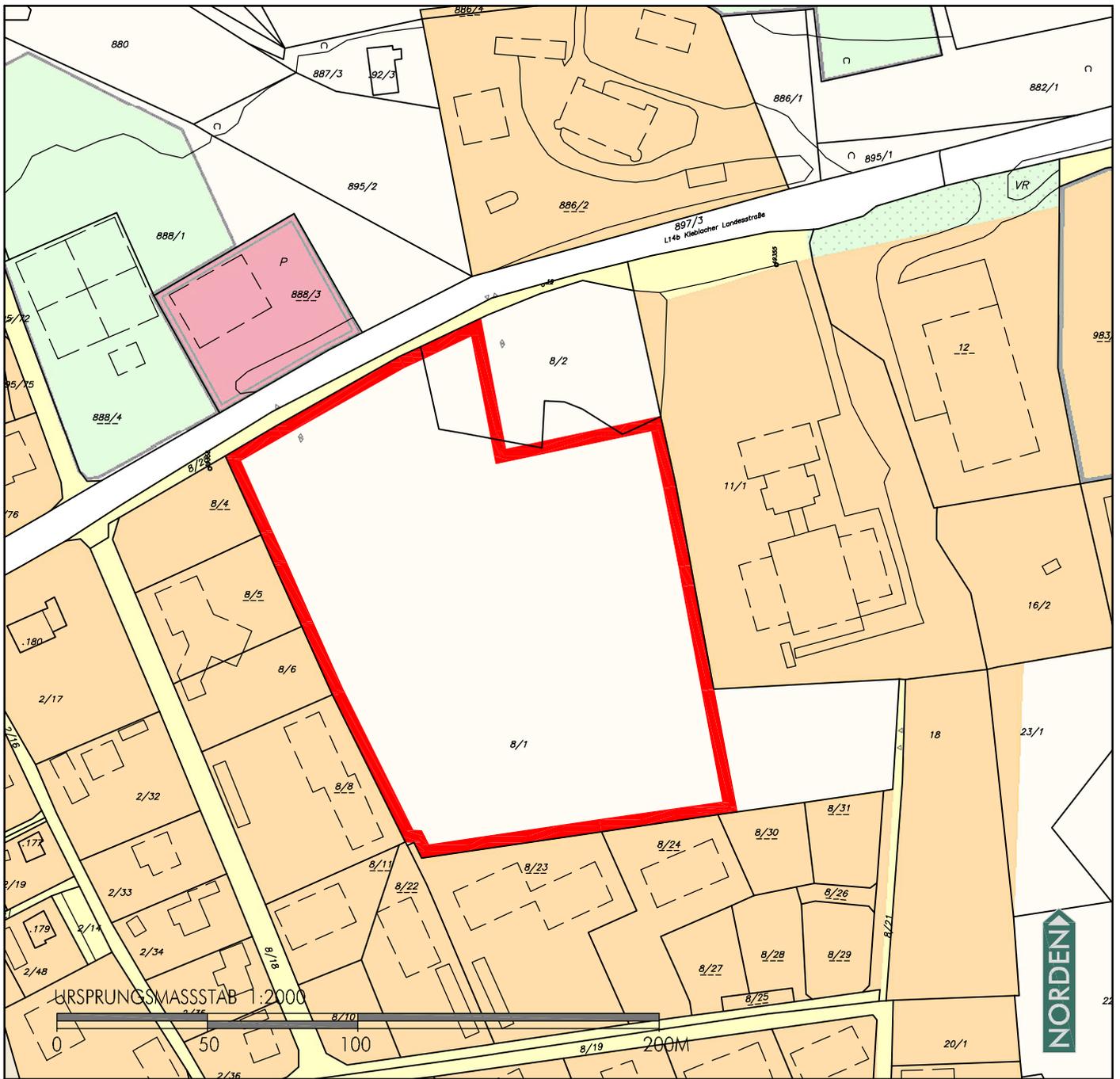
Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Steinfeld gemäß Verordnung des Gemeinderates vom 11.09.2015, Zl. 031-0/15, im gegenständlichen Planungsgebiet außer Kraft.

Steinfeld, am.....

Der Bürgermeister:

Ewald Tschabitscher



PLAN 01 UMWIDMUNGSLAGEPLAN



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND WOHNGEBIET, GP 8/1 TLW. (18.516 M²),
GP 8/2 TLW. (557 M²), KG GERLAMOOS, INSGESAMT 19.073 M²

KUNDMACHUNG
VON: 19.05.2020

BIS: 16.06.2020

GEMEINDERATSBSCHLUSS
VOM: 17.06.2020

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

UMWIDMUNGSLAGEPLAN
MARKTGEMEINDE STEINFELD

ZT

A-9020 KLAGENFURT MIESSTALER STRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

BEARB: DI KAU/TRÖ DAT: 23.06.2020 PLANNR. 20008-ULP - M 1:2000

Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

MARKTGEMEINDE STEINFELD
 TEILBEBAUUNGSPLAN
 WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF

PLAN 02
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN
 gemäß K-GpLG 1995 LGBl Nr. 23/1995,
 idF: LGBl. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27, bzw. III. Abschnitt
 §§ 31 a und 31 b

Betroffene Parzellen: 8/1, 8/2, alle KG Gerlamoos
 Gesamtfäche des Planungsgebietes: Ca. 23.774 m² (lt. DKM)

VERORDNUNGSBEREICH 1	
Mindestgröße des Baugrundstückes	600 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.6 max.
Dachform	Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach → (V)
Bebauungsweise	offen, halboffen
Geschossanzahl	II
Art der Nutzung	Bauland Wohngebiet (Gemäß K-GPLG § 3, Abs. 5)

VERORDNUNGSBEREICH 2	
Mindestgröße des Baugrundstückes	300 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.6 max.
Dachform	Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach → (V)
Bebauungsweise	Besondere Bauweise → (V)
Geschossanzahl	II
Art der Nutzung	Bauland Wohngebiet (Gemäß K-GPLG § 3, Abs. 5)

VERORDNUNGSBEREICH 3	
Mindestgröße des Baugrundstückes	1000 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.8 max.
Dachform	Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach → (V)
Bebauungsweise	offen
Geschossanzahl	III
Art der Nutzung	Bauland Wohngebiet (Gemäß K-GPLG § 3, Abs. 5)

VERORDNUNGSBEREICH 4	
Mindestgröße des Baugrundstückes	600 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.4 max.
Dachform	Satteldach, Walmdach Pultdach, Flachdach → (V)
Bebauungsweise	offen
Geschossanzahl	I
Art der Nutzung	Bauland Wohngebiet (Gemäß K-GPLG § 3, Abs. 5)

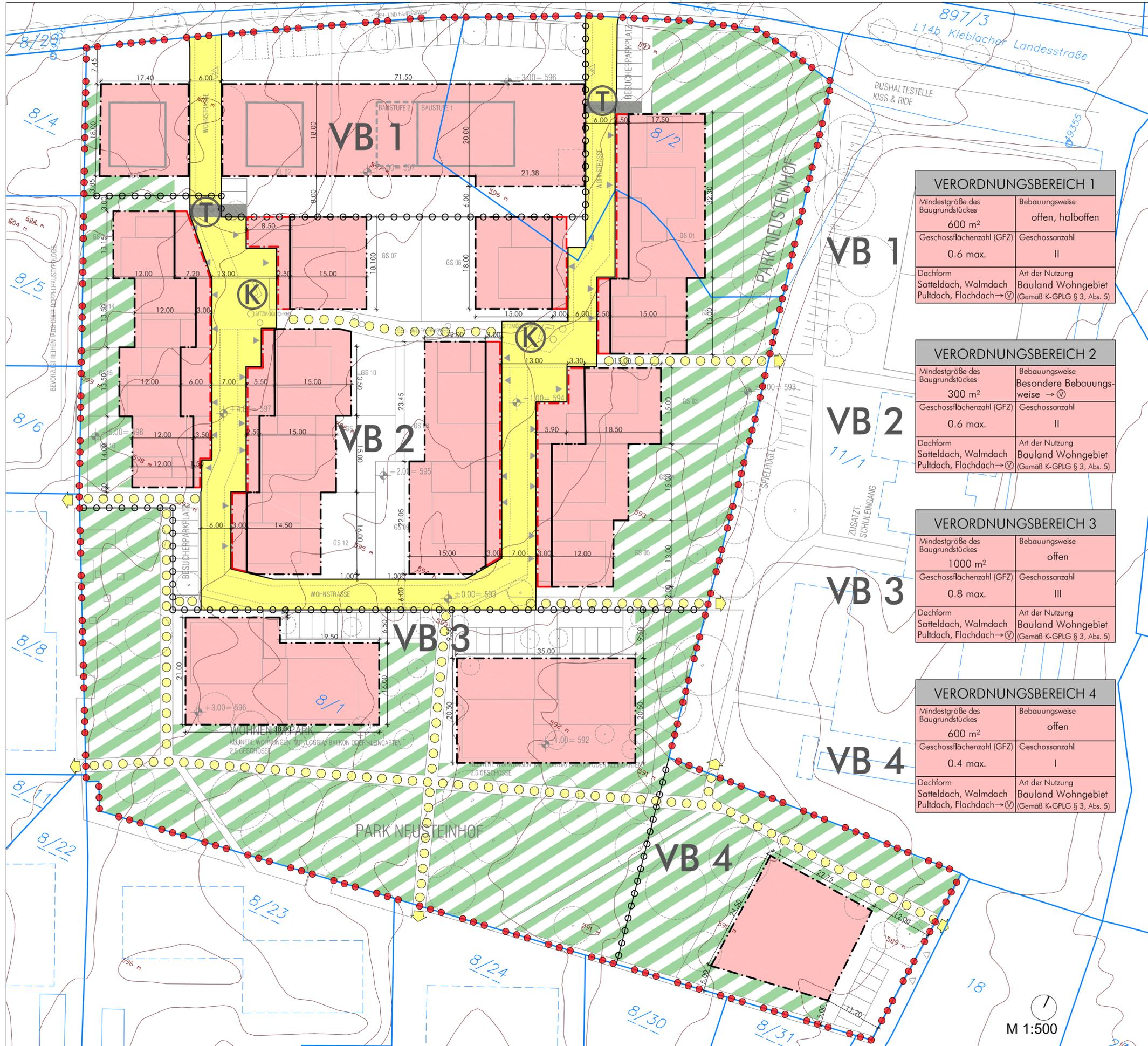
- ● ● Planungsgebietsgrenze
- Baulinie mit Anbauverpflichtung → (V)
- - - Baulinie ohne Anbauverpflichtung für mehrgeschossige Bebauung
- . - . Baulinie ohne Anbauverpflichtung für eingeschossige Bebauung
- ○ ○ Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Interne Erschließung mit Straßenbegrenzungslinie - Fahrweg
- ○ ○ Interne Erschließung - Fußweg (genaue Lage im Bauverfahren festlegen)
- Beplantungsgebot → (V)
- 1257 Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- 20.00 Maßkoten in Meter
- 3.00
- DIENSTLEISTER (KEINE VORWIEGENDE WOHNUNUTZUNG IM ERDGESCHOSS)
- ZUFAHRT GARAGE (NICHT BINDEND)
- HAUSEINGANG (NICHT BINDEND)
- TORSITUATION
- KOMMUNIKATION PLATZBILDUNG

WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF STEINFELD IM DRAUTAL

PROJEKTNUMMER 20008
 VERORDNUNGSEXEMPLAR
 GR-BESCHLUSS VOM 17.06.2020

SHARE
 ARCHITECTS

RAUMPLANUNGSBÜRO
 DI Johann Kaufmann



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o. M.

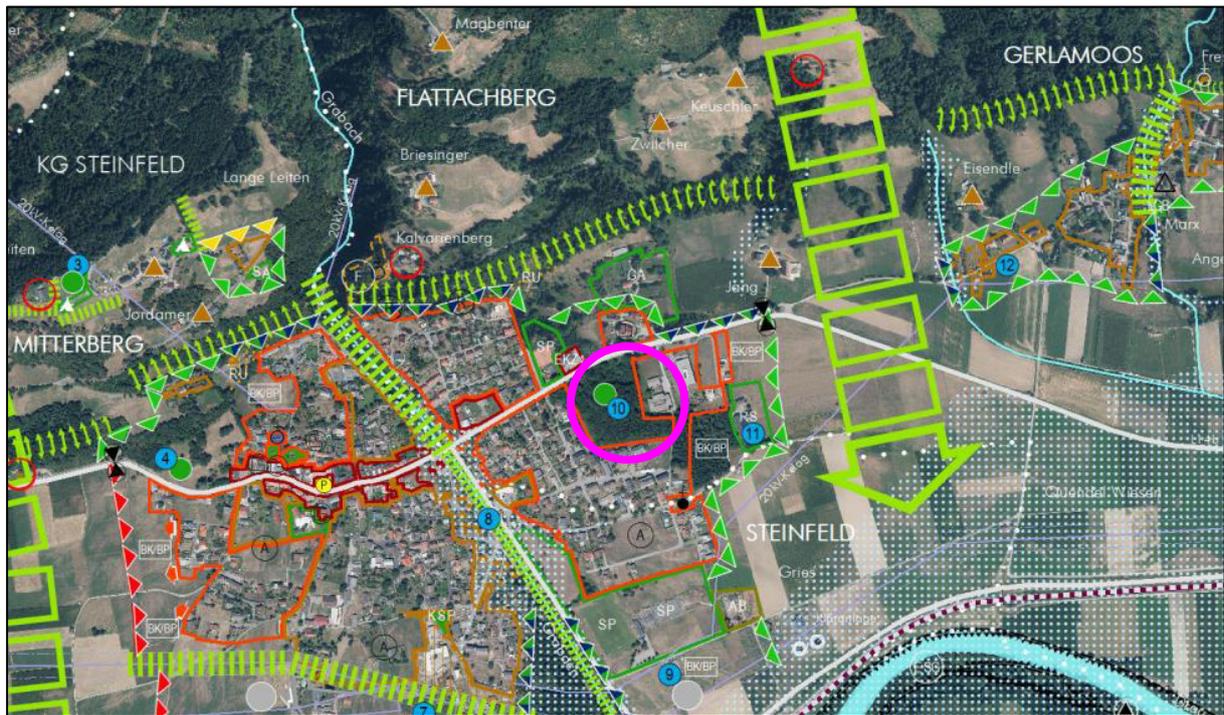
Die zur Umwidmung gewünschte Fläche wurde von der Marktgemeinde Steinfeld zum Zwecke der Errichtung eines Baulandmodells und einer öffentlich zugänglichen Parkanlage erworben. Das Areal befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Steinfeld und südlich der durchführenden L14b Kleblacher Straße.

In der Natur liegt eine ehemals bestockte und nach Südosten leicht geneigte Fläche vor. Im südlichen und westlichen Anschluss besteht Geschosswohnbauten aus 70er Jahren, im Osten anschließend liegt die örtliche Volksschule mit Kindergarten und weiter östlich der Komplex des Pflegeheimes Steinfeld samt Gebäude für betreutes Wohnen. Nördlich der L14b befindet sich das Schloss Neustein und westlich angrenzend der örtliche Lebensmittelmarkt. Dahinter anschließend befinden sich steil ansteigende Waldflächen.

Die Erschließung soll - ausgehend von der nördlich verlaufenden Landesstraße - über eine neu anzulegende Fahrstraße in U-Form erfolgen.

Das Planungsgebiet soll zu einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Strukturen und einem möglichst attraktiven Erschließungssystem, welches das Neubaugebiet mit den umgebenden Grünräumen verbindet, entwickelt werden. Das Planungsgebiet umfasst ca. 23.774 m² und bietet Platz für ca. 40 Familien (Haushalte) sowie für 3-4 Gebäude mit Dienstleistungsfunktionen entlang der Landesstraße im Norden und für eine Kindertagesstätte im Südosten. Der Anteil der öffentlichen Freiräume beträgt ca. 1/3 der gesamten Planungsgebietsfläche.

2. Örtliche Planungsvorgaben



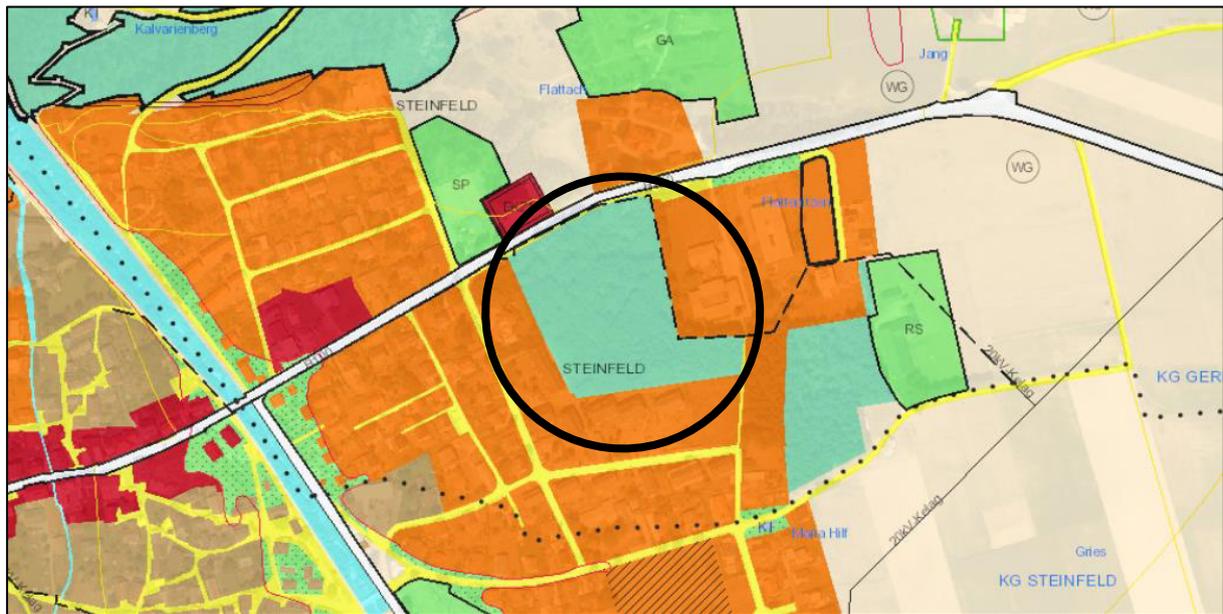
Ausschnitt ÖEK (2018), o. M., Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Steinfeld wird auf gegenständlicher Freifläche ein Eignungsstandort die bauliche Verwertung mit Wohn- und Dienstleistungsfunktion sowie für eine Parkanlage festgelegt. Voraussetzung für die Verwertung ist die Erstellung einer konzeptiven Planung. Mit der Positionsnummer 10 wird im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes darauf hingewiesen.

Entsprechend den Zielsetzungen handelt es sich um eine großflächige Baulückenschließung im Osten vom Hauptort Steinfeld und damit um eine vertretbare Auffüllung des dort befindlichen Baugebietes.

Vorliegendes Widmungsvorhaben entspricht damit durchaus den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde.

3. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Steinfeld o.M., Quelle: Kagis

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Steinfeld ist der zur Umwidmung gewünschte Bereich als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet. Darüber hinaus werden die Flächen als Wald ersichtlich gemacht. Zwischenzeitlich erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde die Rodung des Areal.

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Areal entsprechend den umliegenden Nutzungen die Widmung Bauland Wohngebiet erhalten.

Ein im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren mit zu verordnender Teilbebauungsplan soll für maßgebliche Flächenanteile des Planungsgebietes die Nutzung als öffentliche Parkanlage sicherstellen. Ebenso werden im Teilbebauungsplan Lage und Verlauf der zu errichtenden Erschließungsstraße verordnet und nach Fertigstellung als Verkehrsflächen der Gemeinde gewidmet.

4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet liegen im unmittelbaren Nahbereich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereit:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: Öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Lagebedingt verfügt das Planungsgebiet über ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Versorgung mit Wärmeenergie: Für das Projektgebiet wird ein gesamtheitliches und nachhaltiges Energiekonzept ausgearbeitet, welches in der Folge nach jeweiligem Baufortschritt umzusetzen ist.

5. Verbringung der Oberflächenwasser

Die Verbringung der im öffentlichen Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein entsprechendes Projekt soll im Rahmen der Straßenplanung erstellt werden. Grundsätzlich liegen schottrige und deshalb auch durchlässige Böden vor, sodass die auf Privatgrund entstehenden Oberflächenwasser auch am Entstehungsort versickert werden können.

6. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Das Planungsgebiet bietet Platz für ca. 40 neu entstehende Haushalte. Damit reagiert die Gemeinde auf den zu erwartenden Zuwachs an Wohnbevölkerung u.a. durch die Ansiedlung eines Schichtplattenherstellers in Steinfeld. Weiters soll im Südosten des Planungsgebietes eine für die Ortsbevölkerung zur Verfügung stehende Kindertagesstätte errichtet werden.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Nahbereich liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen verhältnismäßig viele Neuanschlüsse hergestellt werden.

Für die Verwertung des gegenständlichen Baugrundstückes besteht somit ein mehrfach begründetes öffentliches Interesse.

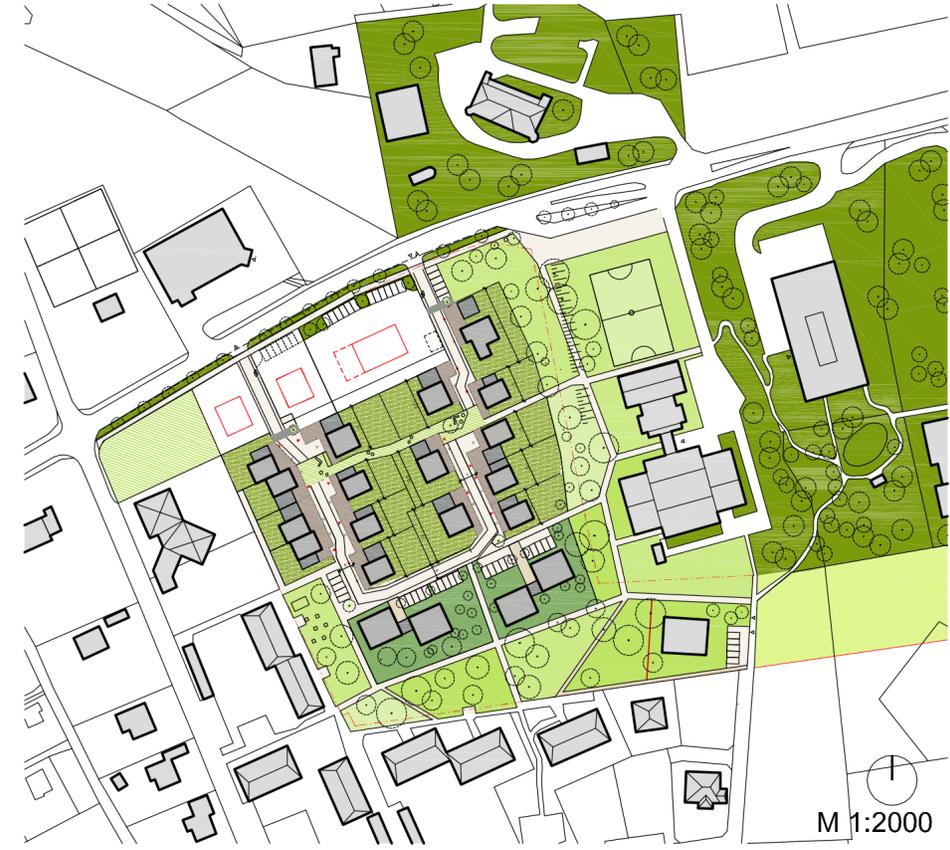
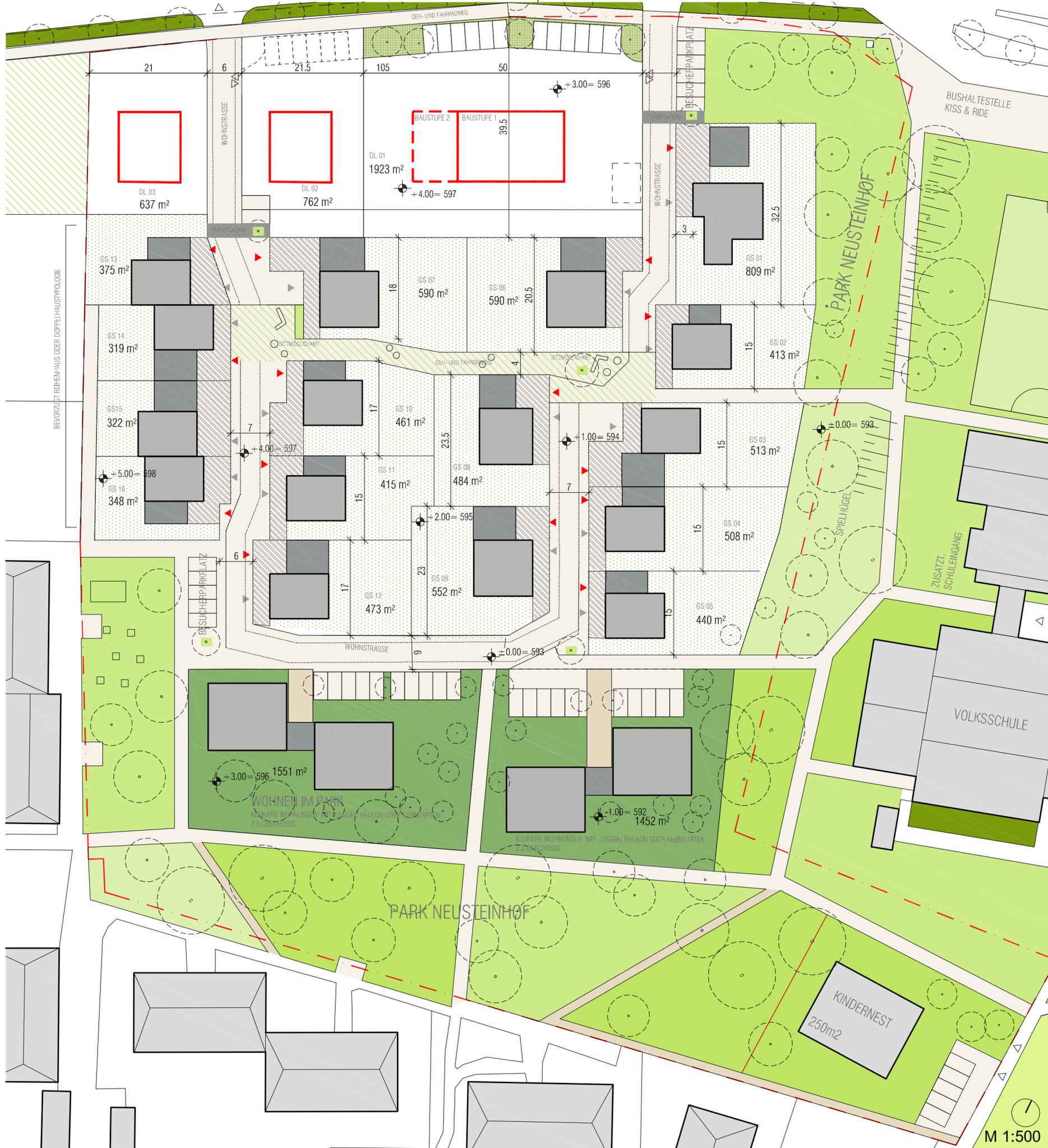
7. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben weder eine strategische Umweltprüfung noch die Notwendigkeit zur Abklärung der Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Es gehen zwar Flächen der land- und forstwirtschaftliche Nutzung verloren, aber es sind durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen und bei baulicher Verwertung gemäß den Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Verordnungsexemplar

Im Rahmen der Kundmachung des gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens sind keine Einwendungen oder Anregungen eingelangt. Das mit 23.06.2020 datierte Verordnungsexemplar (GZ: 20008-VO-04) ist inhaltlich ident mit dem Kundmachungsexemplar vom 117.04.2020 (GZ: 20008-VO-03).



- DIENSTLEISTER (KEINE VORWIEGENDE WOHNUNGSNUTZUNG IM ERDGESCHOSS)
- PRIVATER VORGARTEN
- PRIVATER GARTEN
- ▶ ZUFAHRT PKW (NICHT BINDEND)
- ▶ HAUSEINGANG (NICHT BINDEND)

**WOHNEN AM PARK
NEUSTEINHOF
STEINFELD IM DRAUTAL**
 BAULANDMODELL
 23.06.2020

SHARE
ARCHITECTS

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI Johann Kaufmann



M 1:500



M 1:1000

ANHANG 1 GESTALTUNG BUSHALTESTELLE KISS & RIDE



M 1:2500

WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF STEINFELD IM DRAUTAL

PROJEKTNUMMER 20008
23.06.2020

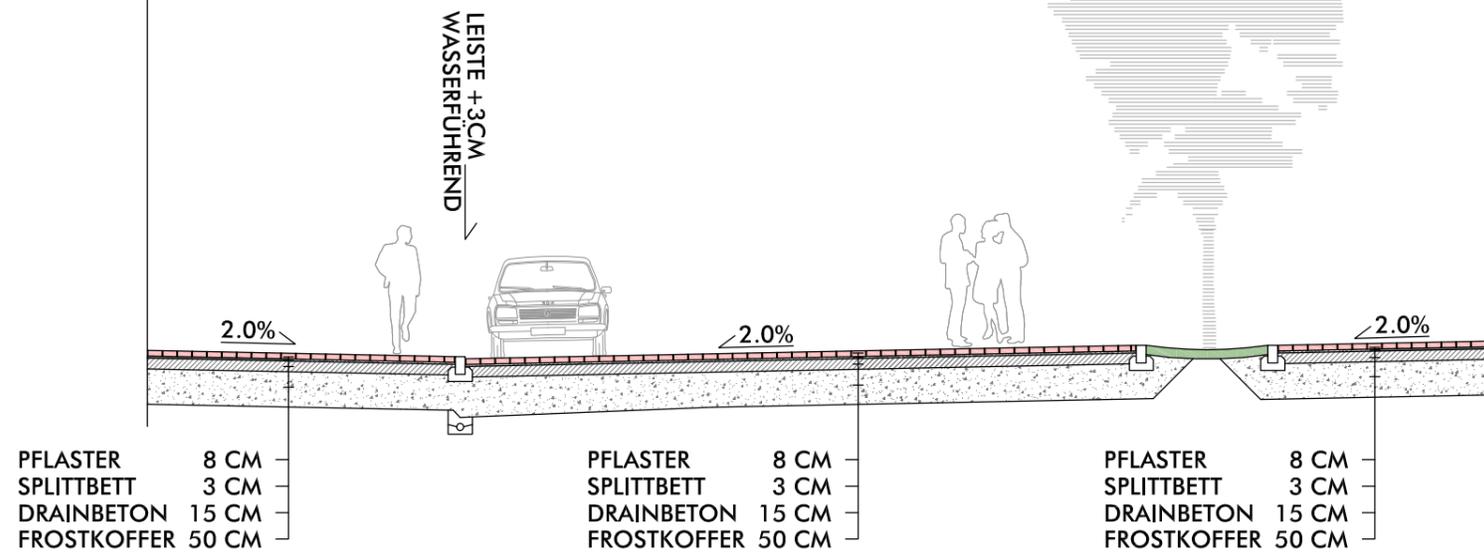
SHARE
ARCHITECTS

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI Johann Kaufmann



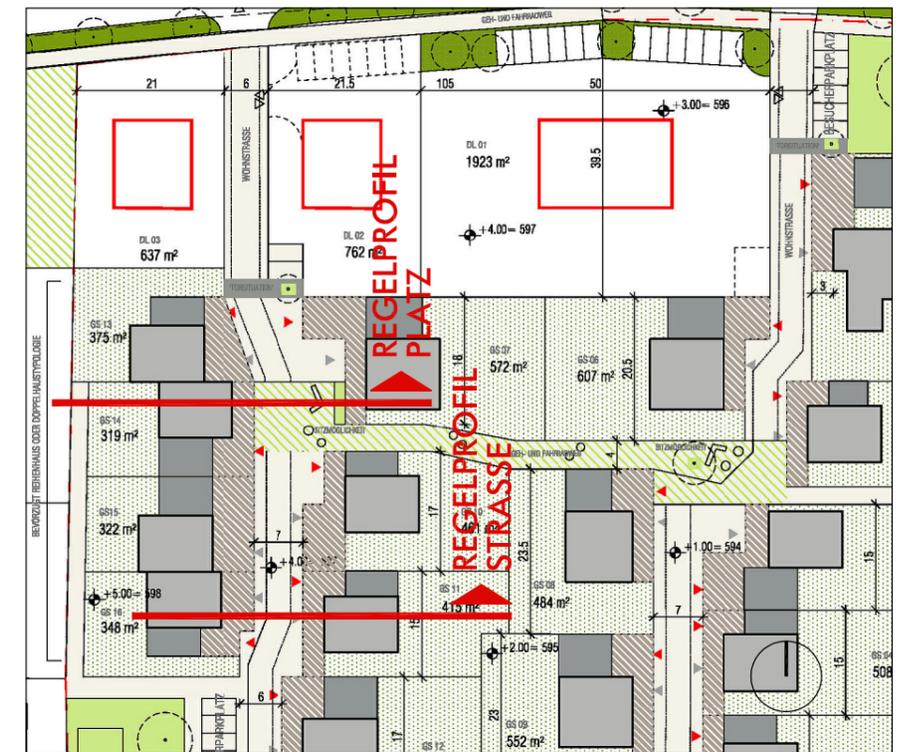


REGELPROFIL PLATZ

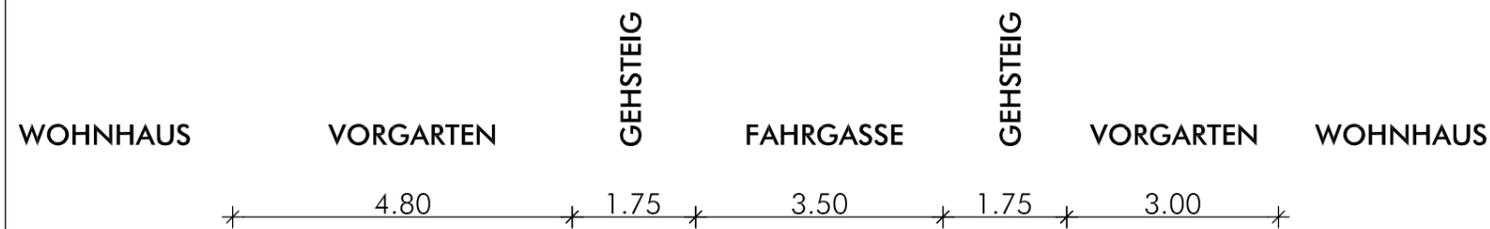


M 1:100

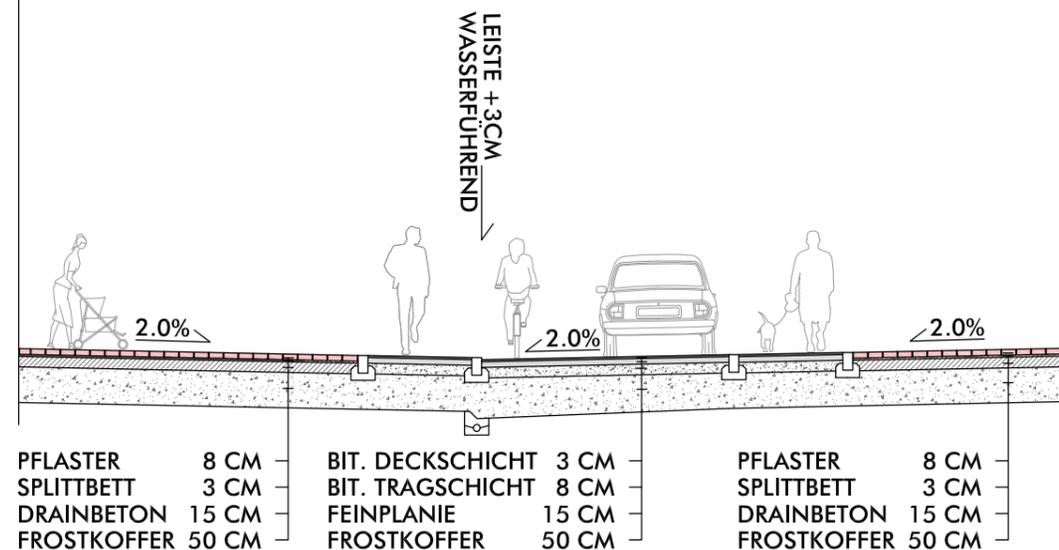
ANHANG 2 - REGELPROFILE



M 1:1000



REGELPROFIL STRASSE



M 1:100

**WOHNEN AM PARK
NEUSTEINHOF
STEINFELD IM DRAUTAL**

PROJEKTNUMMER 20008
23.06.2020

SHARE
ARCHITECTS

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI Johann Kaufmann



