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

MITGLIED
DES FACHVERBANDES

GEMEINDE STEINDORF

AM OSSIACHER SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnanlage – Bodensdorf West“

Kundmachungsexemplar

[Oktober 2025]

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnanlage – Bodensdorf West“

Zahl: _____

Datum: _____

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG **4**

1. Abschnitt - Allgemeines **4**

2. Abschnitt - Flächenwidmung **5**

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen **6**

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen **10**

II. ERLÄUTERUNGEN **11**

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines **13**

Zum 2. Abschnitt: Bebauungsbedingungen **18**

Zum 3. Abschnitt: Schlussbestimmungen **20**

II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN **21**

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom _____,

Zahl: _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnanlage – Bodensdorf West“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1012/1, 1011 und 1012/2 sowie für eine Teilfläche des Grundstückes 1010, alle KG 72337 Steindorf, mit einer Gesamtfläche von 7.119m².

(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 Gemeinde Steindorf am Ossiacher See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

26/2020 – Teilfläche des Grundstückes 1012/2 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 486m²,

06a/2023 – Teilflächen der Grundstücke 1010 und 1012/1 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 2.460m²,

und

06b/2023 – Teilflächen der Grundstücke 1010 und 1012/1 sowie das Grundstück 1011 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten im Ausmaß von 1.082m².

Teilflächen der Grundstücke 1010, 1012/1 und 1012/2, alle KG 72337 Steindorf, sind im Ausmaß von 3.091m² im Planungsraum bereits als „Bauland – Wohngebiet“ im Bestand ausgewiesen.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 7.000m².

(2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschossflächenzahl (GFZ).

(2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.

(3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.

(4) Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 0,6 festgelegt. Für die Berechnung des Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Planungsraumes in der Größe von 7.119m² maßgeblich.

(5) Bei Keller– und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,5m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.

(6) Der Dachbereich oberhalb des dritten Geschoßes ist bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen, da es sich nicht um Dachräume (Aufenthaltsräume) handelt, die für einen längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

(7) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

(8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports) und dgl. sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.

(9) Gebäude von Versorgungsträgern (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

Es ist die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

(1) Die zulässige Geschoßanzahl wird mit maximal drei Geschoßen festgelegt. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.

(2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als 1,5m ihrer Höhe talseitig über das anschließende projektierte Gelände hinausragen.

(3) Ein Geschoß umfasst eine lichte Raumhöhe von maximal 3,0m.

§ 7 - Baulinien

(1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in Plan 02 dargestellt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.

(2) Aufgrund der Festlegung der Baulinien finden die Abstandsbestimmungen des K-BV keine Anwendung. Ausgenommen davon ist § 6 Abs. 2 K-BV, der sinngemäß hinsichtlich der Baulinien gilt.

(3) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind untergeordnete Baulichkeiten wie Carports, Einhausungen, Überdachungen für Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten, Gartenpavillons und ähnliche Nebengebäude. Ebenfalls ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Stiegenanlagen, Spielgeräte sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Schrankenanlagen, Trafostationen und dergleichen.

§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die B94 Ossiacher Straße.

(2) Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz, Carport) ist der planlichen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen im Plan 02 zu entnehmen.

(3) Für jede Wohneinheit ist bei einer Wohnfläche bis einschließlich 65,0m² ein PKW-Stellplatz, und bei einer Wohnfläche von mehr als 65,0m² 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.

(4) Es sind Besucherparkplätze im Ausmaß von 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl; vorzusehen.

§ 9 – Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

(1) Im Planungsraum ist für Hauptgebäude (Wohngebäude) die Dachform Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.

(2) Die Firstrichtung des Daches ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.

(3) Die Festlegungen des Abs. 1 gelten nicht für Nebengebäude.

(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, Aufständerungen sind nicht zulässig.

(5) Deckungs- und Fassadenmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen (Ausnahme: Glas zur Belichtung, Photovoltaik und Solarthermieanlagen). Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben, das sind Farben die eine extrem hohe Leuchtkraft/Signalkraft besitzen, ausgeschlossen. Die Verwendung von Holz ist zulässig.

§ 10 - Grünanlagen

(1) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Rasenflächen, Grünbeete, begrünte Dächer sowie befestigte Flächen mit sickerfähigen Materialien können der Grünfläche angerechnet werden.

(2) Zur Gewährleistung hoher Qualität im Freiraum ist im Bauverfahren ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen und umzusetzen.

(3) Im Südwesten des Baugrundstückes ist ein Kinderspielplatz zu errichten - die räumliche Lage ist im Plan 02 schematisch dargestellt.

(4) Die im Plan 02 mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind mit standortgerechten Bäumen – mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Gelände – sowie mit Sträuchern zu bepflanzen.

(5) Die Oberfläche von nicht überdachten PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen, davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze.

(6) Im Bereich der PKW-Abstellflächen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18,0cm, gemessen in einem Abstand von 1,0m über Gelände) zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Parkplätze, die sich im Norden des südlichen Gebäudes befinden.

(7) Die Befestigung von Gehwegen hat mit versickerungsfähigen Materialien zu erfolgen.

(8) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 35% transparent ausgebildet werden.

(9) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m festgelegt.

(10) Die maximal zulässige Höhe von Stützwandkonstruktionen wird mit 1,50m festgelegt.

(11) Innerhalb des ausgewiesenen Gartens ist eine angemessene Gesamteingrünung durchzuführen. Die Bepflanzung hat fachgerecht zu erfolgen und soll standortgerechte Bäume und Sträucher umfassen. Hinsichtlich der Bebauung sind nur untergeordnete Baulichkeiten entsprechend der Widmungsfestlegung Grünland - Garten zulässig.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung der Gebäude ist ausschließlich dem gemeinnützigen Wohnbau vorbehalten.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See in Kraft.

Der Bürgermeister

Georg Kavalar

Bodensdorf, __.__.2025

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der

Gemeinde Steindorf am Ossiach See

vom __.__.____,

Zahl: _____,

mit der die integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnanlage – Bodensdorf West“ 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 Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung 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 Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Demzufolge sollen mit der Verordnung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden Bebauungsbedingungen festgelegt, die an die Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See angepasst sind.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird somit 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 Ortsbildes berücksichtigt.

PROJEKTBESCHREIBUNG

Den vorliegenden Unterlagen zufolge ist die Errichtung von drei Gebäuden mit jeweils drei Geschoßen geplant. Insgesamt sollen 42 Wohnungen entstehen, davon jeweils 12 in den beiden nördlich gelegenen Gebäuden und 18 in dem südlich vorgelagerten Gebäude.

Bei der Verteilung der Baumassen wurde darauf geachtet, dass die Übergänge zur kleinteiligeren Nachbarbebauung maßstabsgerecht gestaltet sind. Im südwestlich gelegenen Eingangsbereich entstehen differenzierte Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; unter anderem ist dort auch ein Kinderspielplatz vorgesehen. Schattenspendende Bäume in Kombination mit einladender Möblierung schaffen einen Aufenthaltsbereich, der Begegnung, Kommunikation und Spiel fördert. Darüber hinaus ist eine angepasste Grünraumgestaltung entlang der B94 Ossiacher See Straße vorgesehen.

Visuelle Durchblicke nehmen Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung und setzen deren städtebauliche Struktur in sinnvoller Weise fort. Der ruhende Verkehr wird schwerpunktmäßig im nördlichen und nordöstlichen Bereich im Fortsetzung entlang der bestehenden Erschließungsstraße gebündelt, wodurch das Baufeld größtenteils vom motorisierten Individualverkehr freigehalten wird. Die Erschließung für Anlieferungen sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist über ausreichend befestigte Wege zu allen drei Gebäuden gewährleistet.

Das hochwertige Freiraum- und Grünkonzept – mit weitgehend wasserdurchlässigen Belägen, beschattenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie nutzungsflexiblen Aufenthaltsflächen – trägt nicht nur zur Aufenthaltsqualität bei, sondern wirkt sich auch positiv auf die Verbringung der Oberflächenwasser aus.

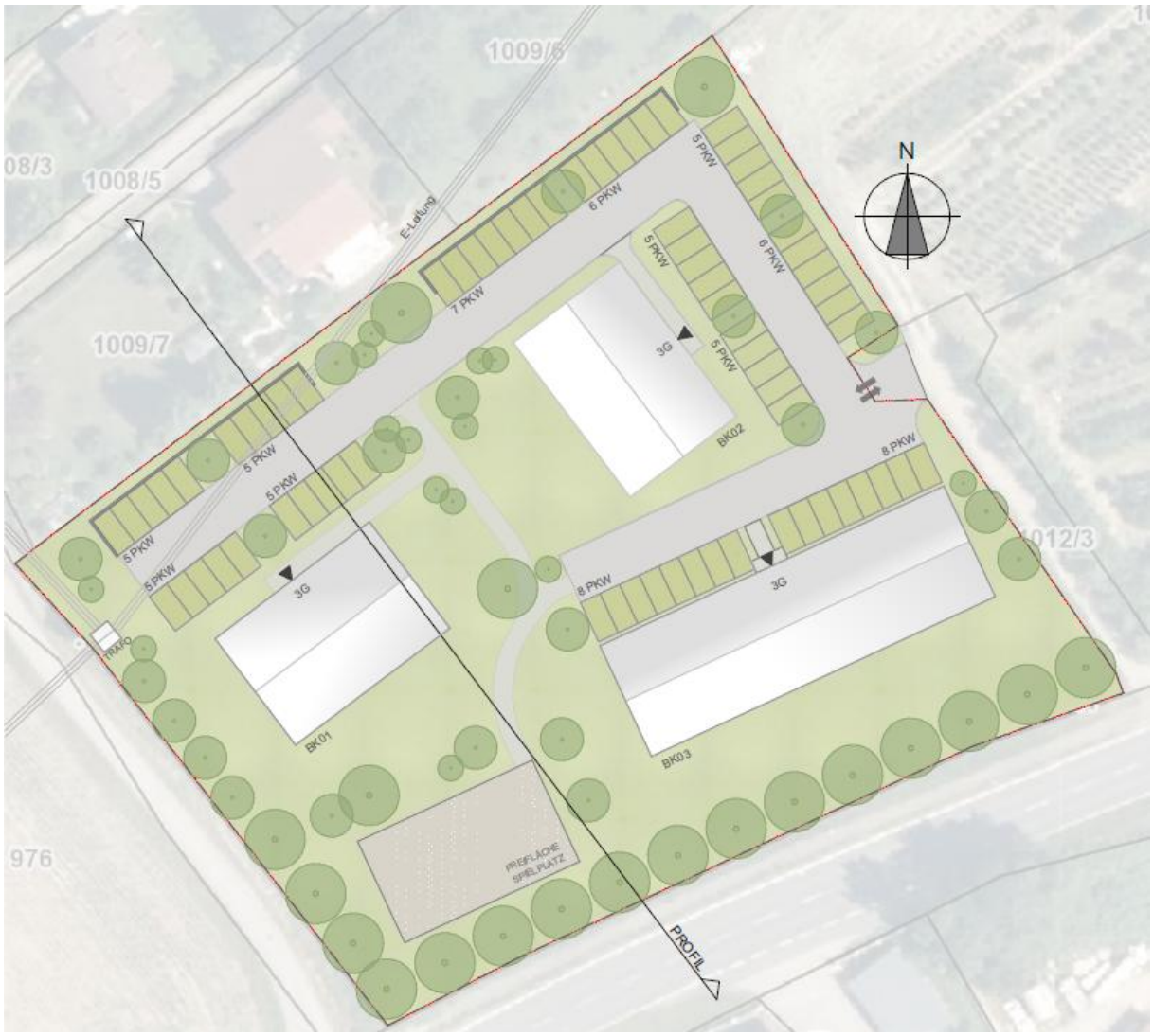


Abbildung 1: Ausschnitt Planungsskizze von 17.09.2025

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im westlichen Ortsbereich von Bodensdorf. Es betrifft die Grundstücke 1012/1, 1011 und 1012/2 sowie für eine Teilfläche des Grundstückes 1010, alle KG 72337 Steindorf, mit einer Gesamtfläche von 7.119m².

In der Natur handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte Fläche, die im Süden von der B94 begrenzt wird.

^^

Abbildung 2: Lage im Raum

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B94 im Osten über einen Privatweg zu den geplanten Stellplätzen, die hauptsächlich im Norden und Osten des Geltungsbereiches situiert sind. Der südwestliche Bereich der Wohnanlage bleibt grundsätzlich autofrei, somit sind weitere Erschließungsstraßen ausgenommen für die Anlieferung nicht von Relevanz.

Die Umgebungsbebauung in nördlicher Anbindung weist eine Einfamilienhausbebauung auf.

Zielsetzungen des vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Bodensdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Bodensdorf. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen dar. Gemäß der funktionalen Gliederung der Gemeinde handelt es sich bei Bodensdorf um den Hauptort der Gemeinde.

Abbildung 3: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

Laut Flächenwidmungsplan ist eine Teilfläche des Geltungsbereichs als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Der verbleibende Bereich ist als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland, ausgewiesen.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt eine Umwidmung dieser Erweiterungsfläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung in Bauland - Wohngebiet (siehe Plan 01 - Umwidmungsplan) und Grünland Garten.

Abbildung 4: Ausschnitt Flächenwidmungsplan

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Errichtung von weiteren Wohnungen (sozialer Wohnbau) zur Deckung der Nachfrage an Wohnungen positiv bewertet. Nachdem das Projektgebiet im Siedlungsbereich des Hauptortes der Gemeinde liegt, sind alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bei.

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

Nutzungseinschränkungen:

Auf der gegenständlichen Fläche sind in den Teilbereichen gewisse Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Oberflächenwassergefährdung, Gefahrenzonenausweisung gegeben.

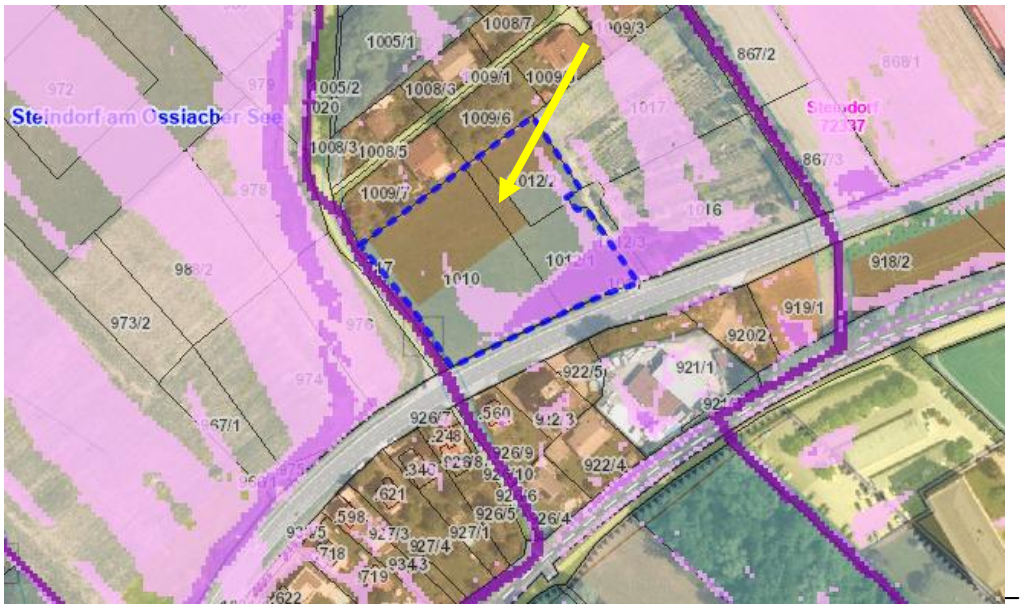


Abbildung 5: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle KAGIS)

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine gewisse Oberflächenwasserproblematik im südlichen Bereich in Anbindung an die B94 gegeben.

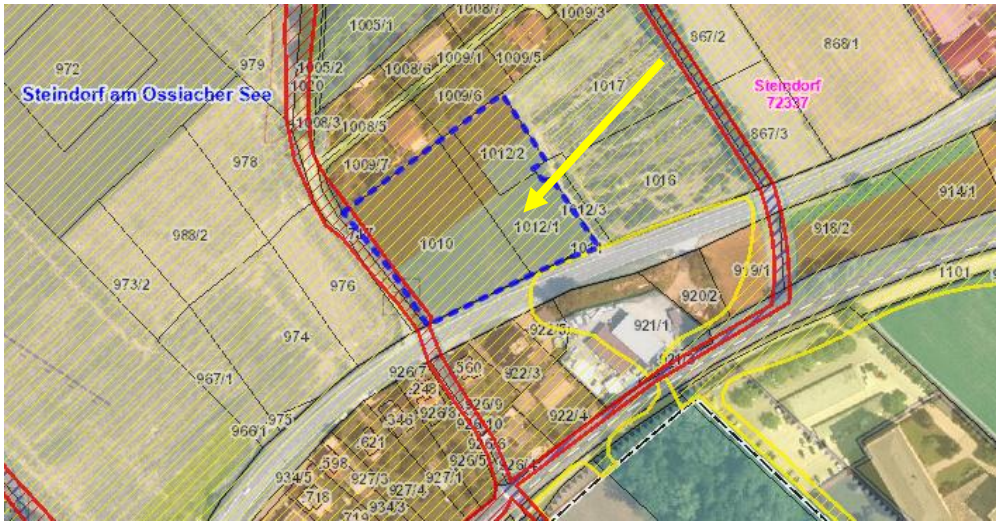


Abbildung 6: Gefahrenzonenplan WLV, Quelle: KAGIS

Die Fläche wird im Osten von einer **roten Gefahrenzone** der Wildbach- und Lawinenverbauung begrenzt; im Übrigen liegt der gesamte Bereich innerhalb der **gelben Gefahrenzone** der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Zum 2. Abschnitt: Bebauungsbedingungen

Zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden.

Zu § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Begriffsbestimmungen orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes, ebenso die determinierte Geschoßflächenzahl.

Zu § 5 - Bebauungsweise

Für die Hauptbaukörper wurde ausschließlich eine offene Bauweise festgelegt, die durch die definierten Baulinien klar zum Ausdruck kommt. Diese Regelung entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur in diesem Siedlungsbereich von Bodensdorf und gewährleistet eine Integration in die umliegende Siedlungsstruktur und minimiert grundsätzlich Nutzungskonflikte.

Zu § 6 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht ausschließlich durch die Anzahl der Geschoße bestimmt, sondern auch durch die maximal zulässige Geschoßhöhe bzw. die lichte Raumhöhe der einzelnen Geschoße geregelt. Durch die Festlegung der lichten Raumhöhe wird auf das bestehende Ortsbild Rücksicht genommen und eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Für alle drei Gebäude ist die gleiche maximale Geschoßanzahl festgelegt. Eine differenzierte bauliche Gliederung des Baugebiets ergibt sich jedoch aus der natürlichen Topographie, die sich wiederum harmonisch auf die umgebende Bebauung bezieht. Im Norden dominiert eine Einfamilienhausstruktur mit zwei Geschoßen. Aufgrund der topographischen Abstufung in Richtung Süden ist trotz der höheren Geschossanzahl im Geltungsbereich eine angemessene städtebauliche Einfügung der Baukörper in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Zu § 7 - Baulinien

Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschossanzahl ermöglicht eine ausgewogene Bebauung im gesamten Planungsraum, die die erforderlichen Belichtungsverhältnisse, Sichtachsen und Grünräume berücksichtigt, auch zur bestehenden Bebauung im Norden.

Die Festlegung der Baulinien erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans der Gemeinde. Die eindeutige Festlegung der Baulinien trägt zur klaren städtebaulichen Gliederung des Planungsgebiets bei. Zugleich wird durch die Anordnung sichergestellt, dass die gemäß den Kärntner Bauvorschriften erforderlichen Abstände zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eingehalten werden, um negative Wechselwirkungen zu vermeiden.

Zu § 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Mit der Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine weitgehend verkehrsfreie Siedlungsstruktur geschaffen. Ausgenommen davon sind Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieferungen sowie für Einsatzfahrzeuge, die über entsprechend befestigte Wege erfolgen, ebenso wie die Stellplätze an der Nordseite des südlich gelegenen Gebäudes. Der ruhende Verkehr wird somit in Verlängerung der privaten Erschließungsstraße im Osten und Norden gebündelt untergebracht.

Die Bereitstellung von Stellplätzen für die einzelnen Wohneinheiten ist erforderlich. Der Stellplatzschlüssel wurde in geringfügiger Abweichung vom textlichen Bebauungsplan festgelegt, da aufgrund der Nähe zur Bahnhaltestelle St. Urban eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Die Stellplatzverpflichtung wurde dahingehend angepasst, dass nicht generell zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind, sondern deren Anzahl abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße definiert wird. Darüber hinaus wurden auch Besucherstellplätze vorgesehen, da dies ein praktisches Erfordernis für die Nutzung dieses Wohnquartiers darstellt.

Zu § 9 - Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

Die Dachform stellt ein wesentliches gestalterisches Element eines Bauwerks dar und prägt dessen Erscheinungsbild sowohl in der Einzelwirkung als auch im Zusammenspiel mit dem Orts- und Landschaftsbild. Die gezielte Festlegung auf Satteldächer dient der Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamtbildes, das sich in die bestehende Dachlandschaft der umliegenden Bebauung einfügt.

Zur schonenden Eingliederung in den Siedlungsverband werden für Fassaden und Dacheindeckungen zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese Vorschriften dienen dazu, ein abgestimmtes Erscheinungsbild in Einklang mit der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Zu § 10 - Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen im Geltungsbereich stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen im Teilbebauungsplan aufgenommen. Desweitern wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt. Im südwestlichen Bereich ist zusätzlich ein Spielplatz vorgesehen, der in etwa an dieser Stelle umgesetzt werden kann.

Hinsichtlich der Regelung für Einfriedungen wurde eine Höhe festgelegt, die effektiven Sichtschutz bietet, ohne jedoch die Sichtachsen im Ortsbereich stark zu beeinträchtigen.

Ziel der Bepflanzung im angrenzenden Bereich zur Landesstraße ist es, eine Barriere gegen Immissionen zu schaffen und gleichzeitig die landschaftliche Gestaltung ansprechend zu fördern.

Zu § 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Im Hinblick auf die künftige Nutzung der betreffenden Gebäude wurde im Rahmen der Verordnung festgelegt, dass diese ausschließlich dem gemeinnützigen Wohnbau vorbehalten sind. Diese Maßnahme erfolgt vor dem Hintergrund eines erheblichen Bedarfs an leistbarem Wohnraum in der Gemeinde.

Zum 3. Abschnitt: Schlussbestimmungen

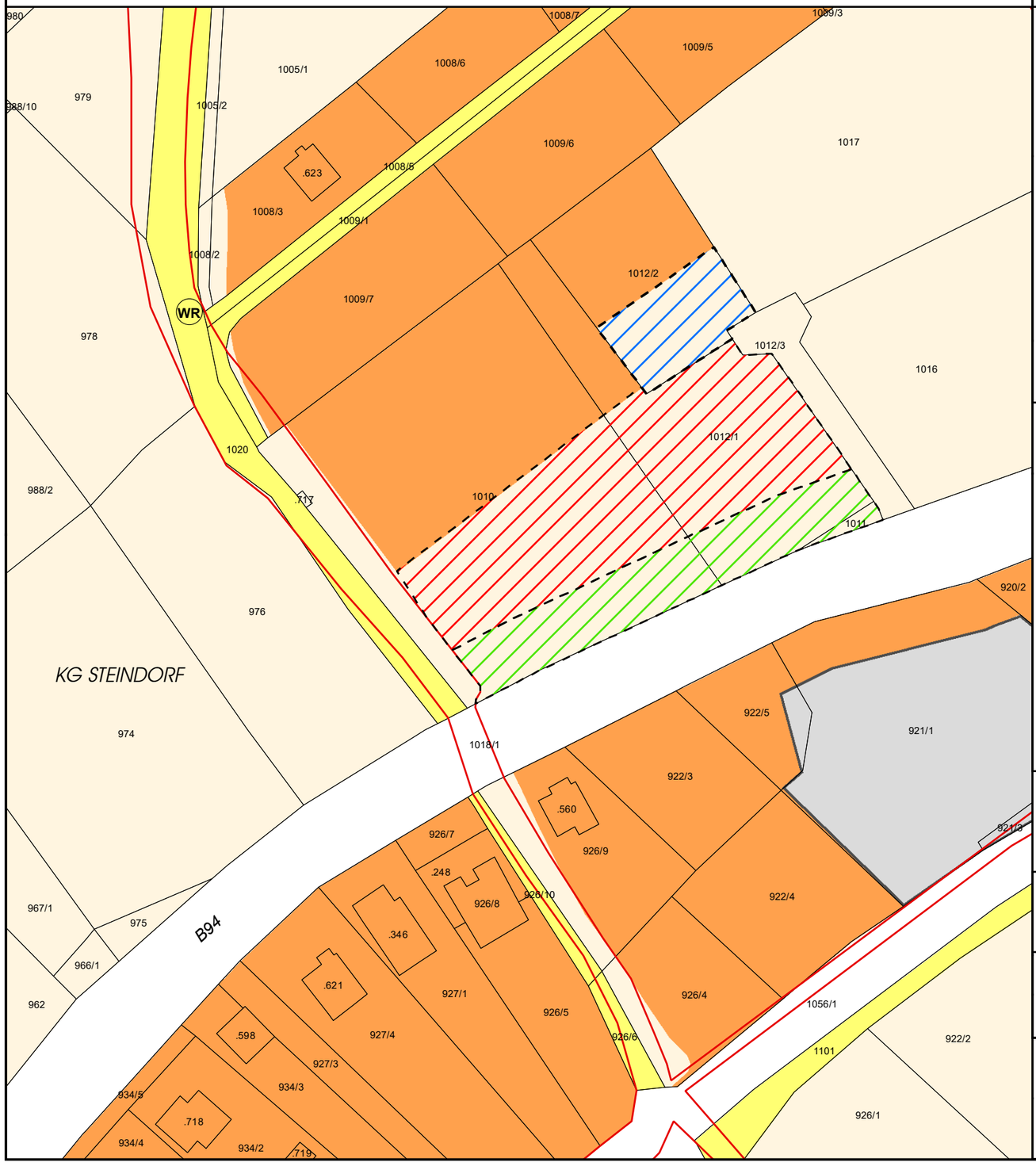
Zu § 12 - Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

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

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Wohnanlage Bodensdorf - West"



LEGENDE:

26/2020 - Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 1012/2, KG 72337 Steindorf
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 486m²

06a/2023 - Umwidmung der Grundstücke 1010 und 1012/1, beide KG 72337 Steindorf
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 2.460m²

06b/2023 - Teilflächen der Grundstücke 1010 und 1012/1 sowie das Grundstück 1011, alle KG 72337 Steindorf
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in Grünland - Garten im Ausmaß von 1.082m².

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See
vom: __.__.____
Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
" Wohnanlage Bodensdorf - West"

Planbezeichnung:
PLAN 01 - Umwidmungsplan

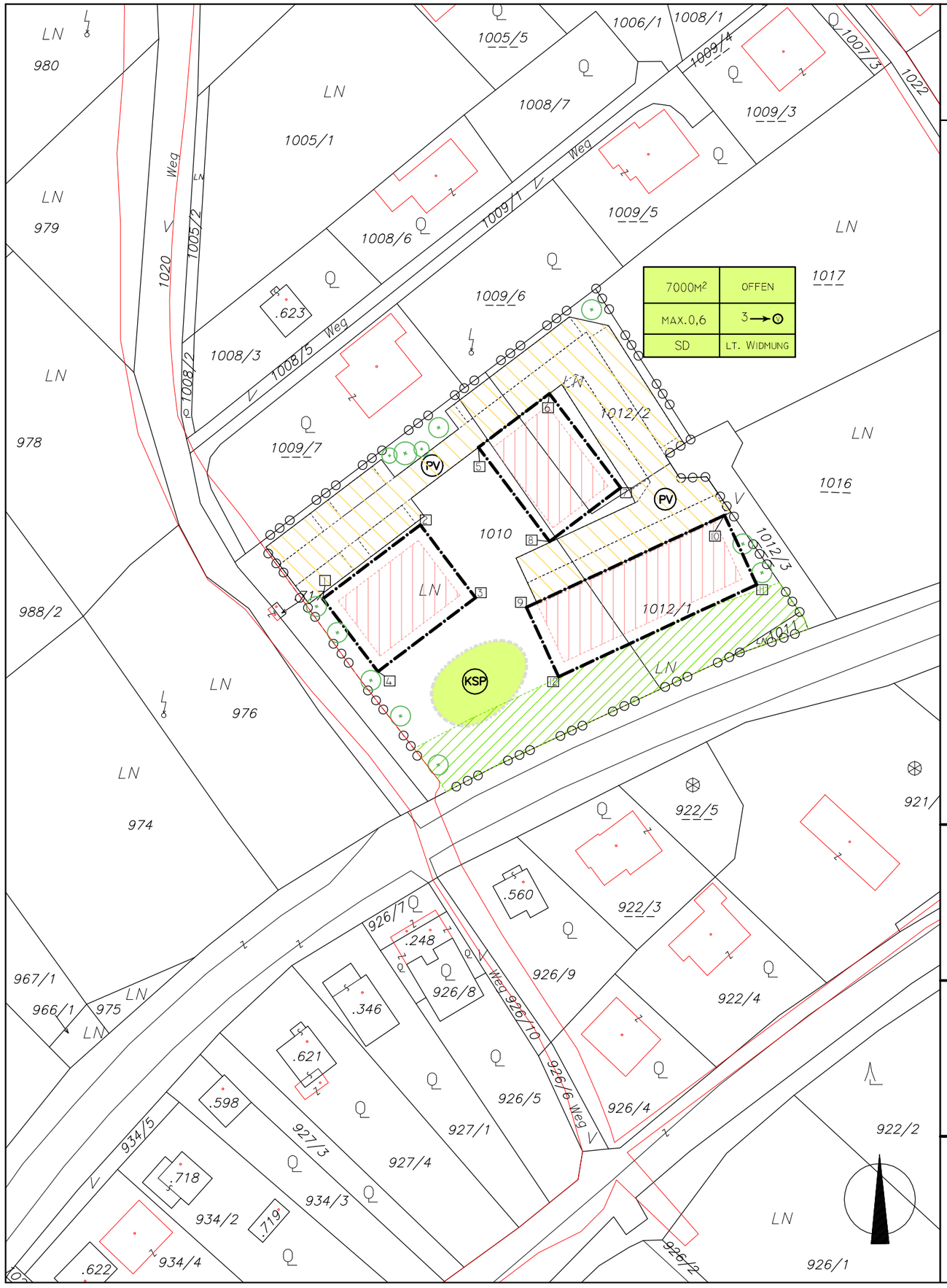
N

MAßSTAB
M 1:1 000

PROJEKT: JR031
DATEI: TBPL_Umwidmungsplan_Wohnanlage_Bodensdorf_West.mxd
DATUM: 10.10.2025

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



GEMEINDE STEINDORF AM OSSIACHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"WOHNANLAGE BODENSDORF - WEST"

PLAN02: TEILBEBAUUNGSPLAN

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ÜBER DIE FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAULINIE
- SD — DACHFORM: SD= Satteldach
- PV — PV= Private Verkehrsfläche inkl. Überdachungen (Carports)
- Gartenfläche
- KSP — KSP = Kinderspielplatz (räumliche Anordnung schematisch)
- Bepflanzungsgebot
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- WR — ROTE GEFAHRENZONE WLV

Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

1	x 48 179,76	y 171 179,20
2	x 48 201,68	y 171 195,81
3	x 48 214,06	y 171 179,47
4	x 48 192,14	y 171 162,86
5	x 48 214,72	y 171 213,20
6	x 48 230,66	y 171 225,27
7	x 48 246,66	y 171 204,16
8	x 48 230,71	y 171 192,08
9	x 48 225,51	y 171 177,30
10	x 48 270,01	y 171 197,97
11	x 48 277,24	y 171 182,39
12	x 48 232,75	y 171 161,72

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungs-weise
max. Geschoß-flächenzahl	maximale Geschossanzahl
Dachform	Nutzung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Mitglied des Fachverbandes

Griffner Str. 16a, 9100 Völkermarkt
T:04232/37 37 5 M: 0650/922-47-37
office@raumplanung-jernej.at

PROJEKT:	DATEI: *TB-Bodensdorf-Meine Heimat	
JR031	DATUM: 10.10.2025	
MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan 02	sije