



Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Teilbebauungsplan „Binz-Valente“ Neuverordnung



Auftraggeberin

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf am Wörthersee

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Mießtaler Straße 18
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 20033
Klagenfurt am Wörthersee, 22.03.2023

**Entwurf für die
Kundmachung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

vom, Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan „Binz-Valente“ neu verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 120/3, 120/4, 120/5, 120/6 und 120/7, alle KG 72155 Pritschitz, im Ausmaß von ca. 35.166 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.500 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (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) Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 0,2 festgelegt.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Flugdächer sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen.

§ 4

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß über Niveau des Urgeländes festgelegt.
- (3) Bei Dachgeschoßen wird die Höhe der Fußpfettenoberkante mit 1,20 m, gemessen vom Fußbodenniveau des Dachgeschoßes, begrenzt.
- (4) Kellergeschoße, die auch nur an einer Stelle über 1,50 m aus dem Urgelände herausragen, sind auf die Geschoßanzahl anzurechnen.
- (5) Geschoßhöhen von mehr als 4,0 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (6) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der maximalen Attika- oder Firstoberkante (=Höchsthöhe) über Niveau des Urgeländes bestimmt.
- (7) Die maximale Bauhöhe für Hauptgebäude beträgt 11,00 m.
- (8) Die maximale Bauhöhe für Nebengebäude beträgt 7,00 m.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Außenstiegen, Stützmauern, Parkplätze, Platzgestaltungen, Verkehrserschließungen u.ä. sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile wie infrastrukturelle Einrichtungen, Pförtnerhäuschen, Gartengerätehäuser, Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen, Schrankenanlagen u.ä.

§ 7

Dachformen und Dachfarben

- (1) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach und das Flachdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt maximal 25°.
- (3) Als Dachfarben sind dunkelrote, dunkelbraune und graue Farbtöne zulässig.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz (Pirkhofweg).
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Einfahrten sind trichterförmig auszuführen und so zu gestalten, dass die Abstellung zumindest eines PKW vor dem Einfahrtstor auf Eigengrund sichergestellt ist.

§ 9

Einfriedungen und Geländegestaltung

- (1) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen entlang der Verkehrsfläche eine Sichthöhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (2) Aufbauelemente von Einfriedungen müssen mindestens zu 25 % transparent ausgebildet sein und dürfen eine maximale Gesamthöhe (einschließlich Sockel) von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe von Stützmauern oder Stützwandkonstruktionen können in Summe 50 % des maximalen Höhenunterschiedes eines Grundstücks betragen. Ab einer sichtbaren Mauerhöhe von 1,50 m ist eine zu bepflanzende Abstufung in einer Tiefe von mindestens 1,50 m vorzunehmen.
- (4) Der mit dem Zeichen → V eingezeichnete Hangbereich in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt der Teilbebauungsplan „BINZ-VALENTE“ vom 15.09.2004, ZI. 1531/13/01 idF der Verordnung vom 09.05.2005, ZI. 1531/18/01-II, geändert mit Verordnung vom 23.02.2009, ZI. 1478/3/08 II, außer Kraft.

Der Bürgermeister

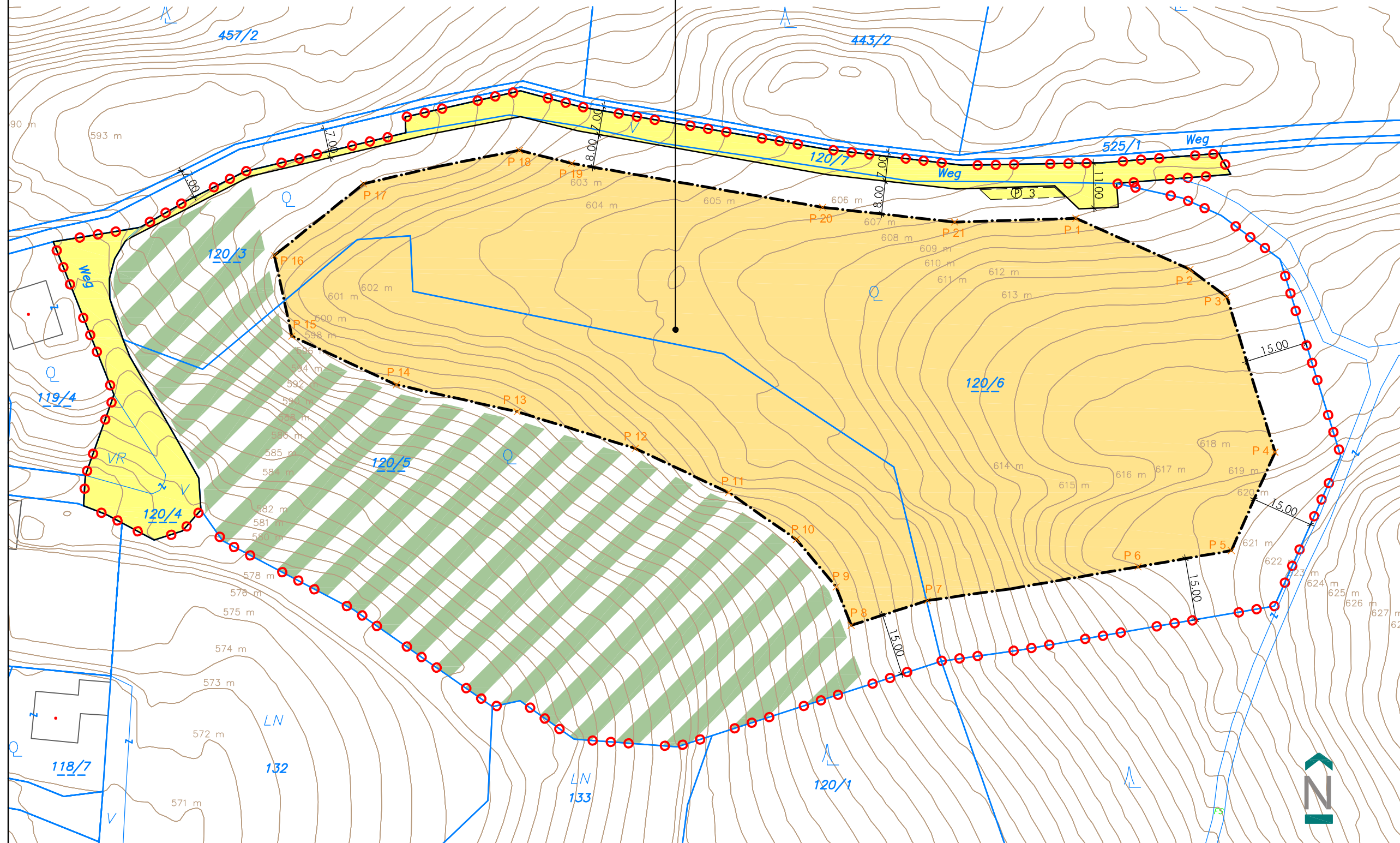
Gernot Bürger

(-Amtssignatur-)

Koordinatenpunkte
Baulinie

P1	X = 65327.460	Y = 166441.163
P2	X = 65355.124	Y = 166428.774
P3	X = 65364.063	Y = 166422.117
P4	X = 65375.745	Y = 166384.491
P5	X = 65365.170	Y = 166360.637
P6	X = 65342.530	Y = 166356.732
P7	X = 65291.445	Y = 166348.549
P8	X = 65272.969	Y = 166342.539
P9	X = 65269.333	Y = 166351.855
P10	X = 65259.673	Y = 166363.330
P11	X = 65243.237	Y = 166374.725
P12	X = 65220.629	Y = 166385.397
P13	X = 65191.978	Y = 166394.292
P14	X = 65162.696	Y = 166400.816
P15	X = 65137.303	Y = 166412.614
P16	X = 65133.086	Y = 166432.164
P17	X = 65154.718	Y = 166449.516
P18	X = 65192.525	Y = 166457.617
P19	X = 65205.215	Y = 166454.466
P20	X = 65266.041	Y = 166443.815
P21	X = 65298.060	Y = 166440.234

Bebauungsbereich	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 2500 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,2	Geschoßzahl II + DG
Gebäudehöhe max: Hauptgebäude 11,00 Nebengebäude 7,00	Dachform Walmdach, Satteldach, Flachdach, Pultdach
Art der Nutzung	lt. Widmung



Auftraggeber



Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Projekt

Teilbebauungsplan
Binz-Valente - Neuverordnung

Inhalt/Plantitel

Anlage:
Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Kurgebiet
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- Ruhender Verkehr (min. 3 KFZ - Stellplätze)
- Freizuhaltender Hangbereich → (V)

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Höhenschichten
- ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bemaßung
- Koordinatenpunkte der Baulinie (siehe Liste)

Betroffene Parzellen: 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, alle KG Pritschitz
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 35.166 m² (lt. Grundbuch)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der
Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Vom _____ Zahl _____

Der Bürgermeister

Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen
Amtsblatt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 20033_TBPL
Datum: 22.03.2023



RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
9020 Klagenfurt am Wörthersee Mießtalerstraße 18
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes „Binz-Valente“ befindet sich im Ortsteil Pirkhof in äußerst exponierter Lage. Im unmittelbaren Nahbereich liegt der Pirker Kogel, der mit 666 m ü. A. die höchste Erhebung von Krumpendorf am Wörthersee bildet. Aufgrund der erhöhten Lage bestehen weitreichende Sichtbeziehungen auf See- und Bergkulisse, aber auch gleichzeitig eine hohe Fernwirksamkeit, die vor allem von den westlichen und südlichen Wörtherseegemeinden aus wahrgenommen wird. Infolgedessen sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben, die einen äußerst behutsamen Umgang hinsichtlich der zukünftigen Bebauung erfordern.

Das Planungsgebiet stellt in seinen Ausmaßen ein erhebliches Baulandpotenzial dar, dass im Falle der vollständigen baulichen Verwertung bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen, technischen und auch sozialen Infrastrukturen zu überprüfen und gegebenenfalls auf ein für den Ortsteil Pirkhof verträgliches Maß zu beschränken ist. Da die Erschließung ausschließlich über die Nachbargemeinde Pörtschach am Wörthersee führt, ist diese bei der Bereitstellung einer tauglichen Infrastruktur im Rahmen der vorliegenden Grundlagenforschung einzubinden.

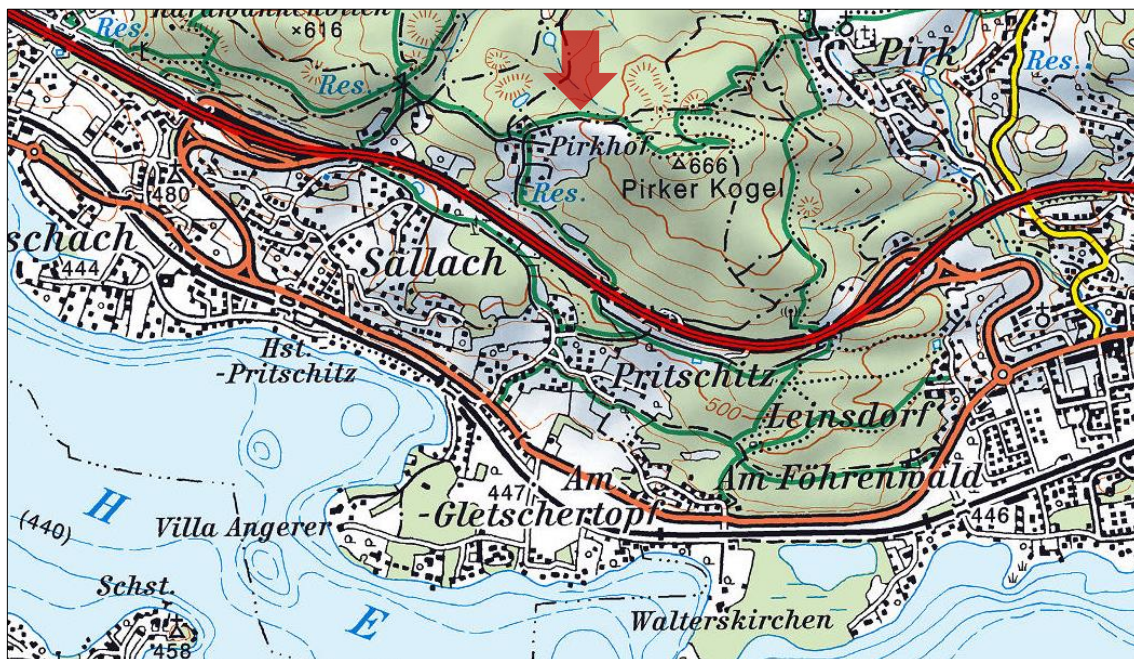
Wesentliche Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Vermeidung der Überformung des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes durch Umsetzung einer aufgelockerten, stark durchgrüntem Bebauung
- Setzung der Gebäude unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und Beschränkung der Höhenentwicklung im Hinblick auf ihre Fernwirkung
- Schutz des naturräumlich und ökologisch sensiblen Waldrandes in Form ausreichender Abstände
- Sicherstellung einer zweckmäßigen, dem Umfeld angepassten verkehrlichen Erschließung
- Dezidierter Ausschluss von Freizeit- und Zweitwohnnutzungen
- Rechtliche Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Naherholungsgebietes Pirker Kogel, insbesondere des Wörthersee Rundwanderweges
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

Die Notwendigkeit zur Umsetzung der oben angeführten Planungsziele wird auch in der laufenden Revision zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee eingefordert.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

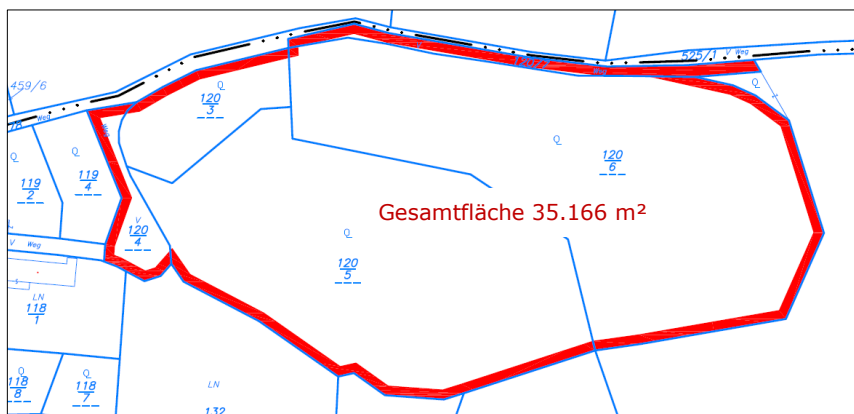
Das Planungsgebiet liegt östlich des Ortsteils Pirkhof im Gemeindegebiet von Krumpendorf am Wörthersee. Pirkhof ist ein Siedlungsansatz, der sich im Grenzbereich zwischen Krumpendorf, Pörtschach und Moosburg (dem sogenannten Dreiländereck) befindet. Der gesamte Bereich liegt auf dem Höhenrücken des Pirker Kogels, dessen höchste Erhebung einen dominanten Punkt der Bergkette nördlich des Wörthersees darstellt.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

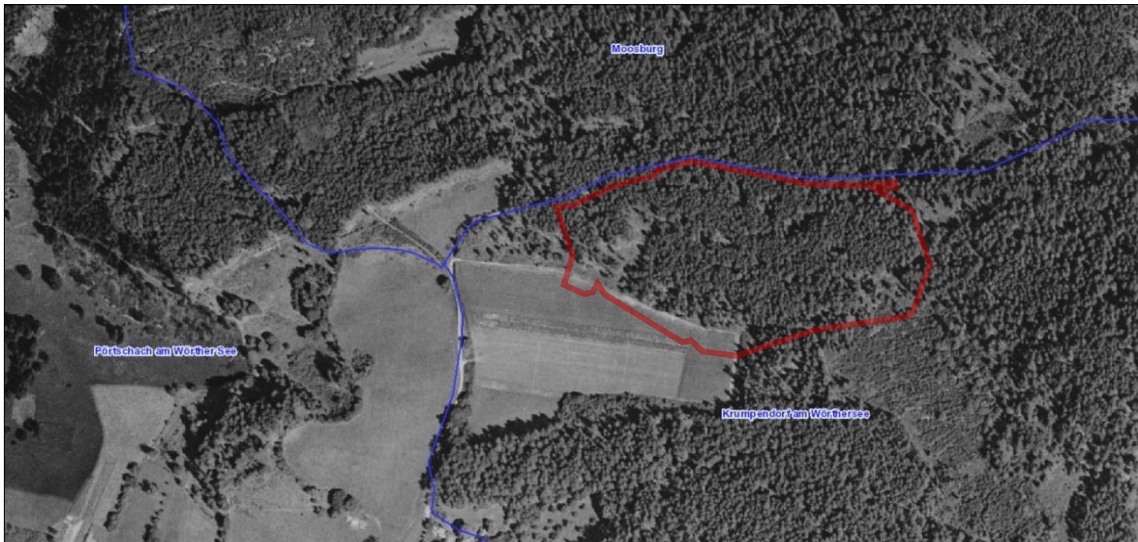
Das Planungsgebiet wird durch den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes abgegrenzt und umfasst folgende Grundstücke:

Grundstücksnummern, alle KG 72155 Pritschitz	Fläche in m ² (lt. Grundbuch)
120/3	2.264
120/4	1.070
120/5	14.445
120/6	16.363
120/7	1.024
Summe	35.166



Historische Entwicklung des Siedlungsbereiches „Pirkhof“

Der Ortsteil Pirkhof ist erst in jüngerer Zeit entstanden. Wie auf folgender Luftaufnahme aus den Jahren 1952-1953 erkennbar, wurde zum damaligen Zeitpunkt der Bereich ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzt. Bis auf das Wegenetz bestanden keine baulichen Anlagen. Das Planungsgebiet war überwiegend bewaldet.



Orthofoto 1952-1953, o. M., Quelle: KAGIS

In der Luftaufnahme aus den Jahren 1970-1977 ist ein freistehendes Wohngebäude auf Pörschacher Seite und eine Hofstelle (Pirkhof) auf Krumpendorfer Seite zu erkennen. Das zum damaligen Zeitpunkt neu gegründete Gehöft entstand als teilweise Ersatzmaßnahme für einen weiter südlich gelegene Gebäudekomplex, der dem Autobahnbau weichen musste. Im Zuge dessen wurde die Haupteinschließung über das Gemeindegebiet von Pörschach am Wörthersee hergestellt. Das Planungsgebiet selbst wurde bei dieser Entwicklung nicht berührt.



Orthofoto 1970-1977, o. M., Quelle: KAGIS

Die Luftaufnahme von 2007 zeigt die weitere Besiedelung des Ortsteils Pirkhof durch Wohngebäude. Mittlerweise wurde das Planungsgebiet gerodet und diverse Anschließungsmaßnahmen durchgeführt.



Orthofoto 2007 (Befliegung: 21.07.2007), o. M., Quelle: KAGIS

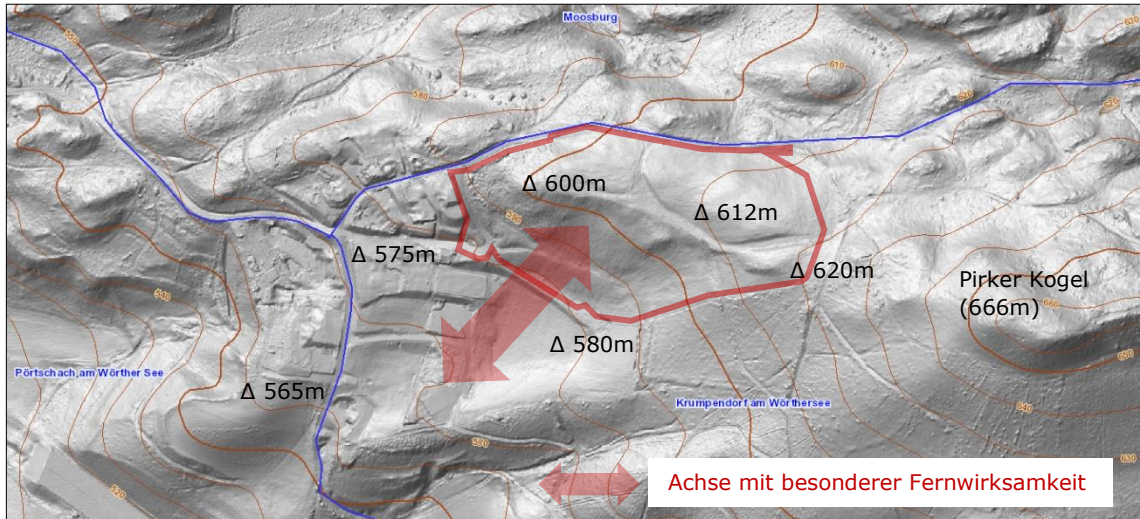
Das aktuelle Luftbild von 2019 zeigt nunmehr die extensive Nutzung der Rodungsfläche als Wiese. Die Eingriffe ins Gelände zur Herstellung der damals vorbereiteten Erschließung sind ansatzweise erkennbar.



Orthofoto 2019 (Befliegung: 25.07.2019), o. M., Quelle: KAGIS

Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in erhöhter Lage östlich von Pirkhof. Während der bestehende Siedlungsbereich Pirkhof auf einem Höhenplateau mit rund 560 m bis 580 m ü. A. liegt, ragt das Planungsgebiet auf einem Höhenrücken mit 600 m bis 625 m ü. A. nochmals deutlich empor. Der höchste Punkt des bewaldeten Höhenzugs ist der Pirker Kogel (666 m ü. A.), der in nur ca. 200 m Entfernung zum Planungsgebiet anschließt.

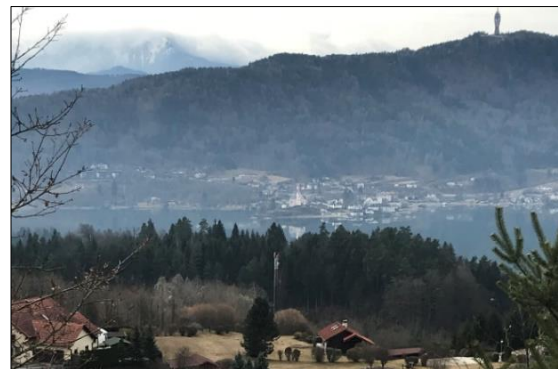


Digitales Geländemodell mit Höhenschichtlinien (10m), o. M., Quelle: KAGIS

Bezogen auf das Höhenniveau des Wörthersees (440 m ü. A.) ergibt sich zum Standort des Planungsgebietes eine Höhendifferenz von rund 180 m. Hierdurch ist eine besonders exponierte Lage gegeben, von dem aus weitreichende Sichtbeziehungen auf See- und Bergkulisse bestehen. Das ergibt aber gleichzeitig eine **Fernwirksamkeit**, die vor allem über die gesamte West- und Südseite des Wörthersees ragt (siehe folgende Abbildungen).



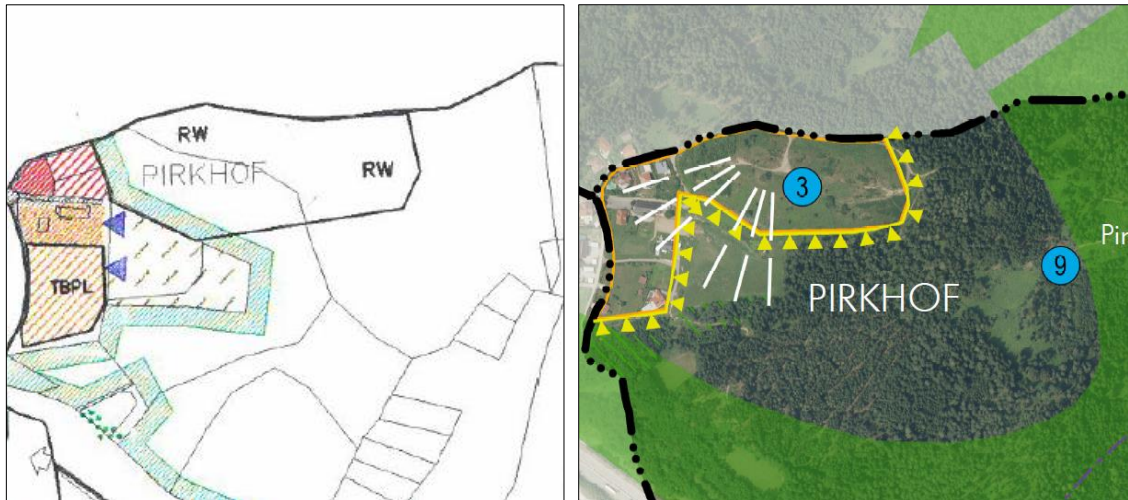
Blick auf das Planungsgebiet von der Seepromenade Velden (links) und der Süduferstraße in Maria Wörth (rechts)



Blick vom Planungsgebiet Richtung Westen/Velden (links) und Richtung Süden/Maria Wörth (rechts)

Durch die Höhenlage und den prägnanten Sichtbeziehungen wirken Baulichkeiten besonders dominant und können den Charakter des Landschaftsbildes maßgeblich beeinflussen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 1996 (links), Ausschnitt ÖEK-Entwurf 2022 (rechts) (Quelle: RP Kaufmann)

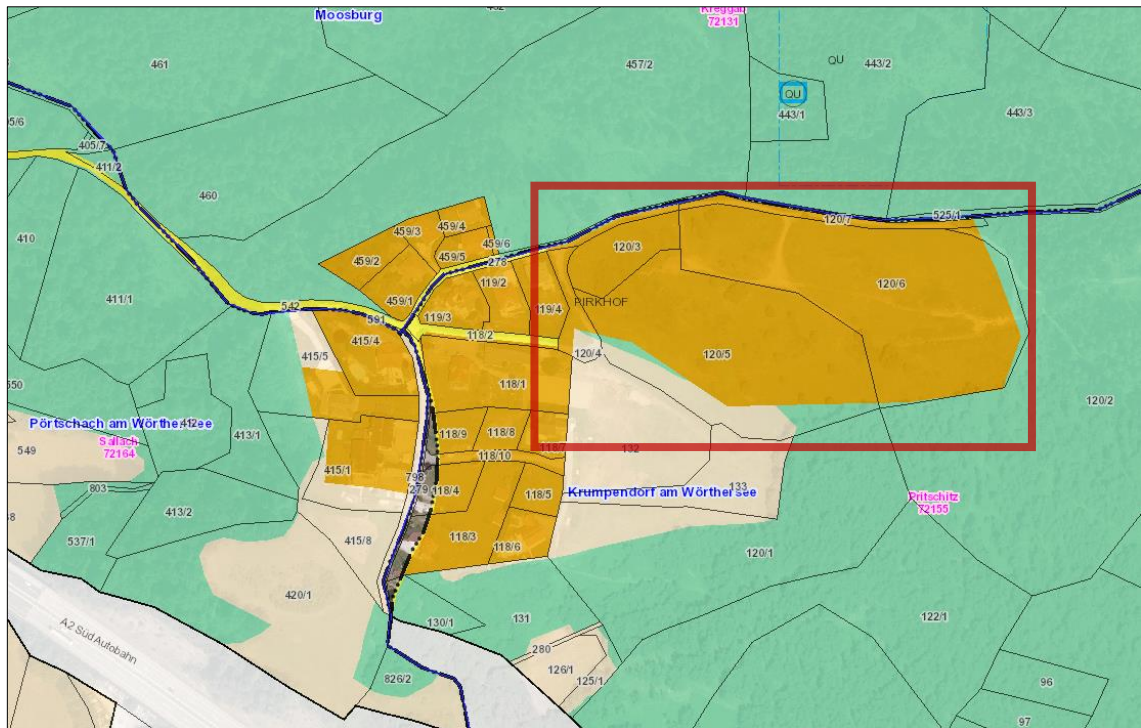
Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee aus dem Jahre 1996, wird für den Bereich des Planungsgebietes eine Rückwidmung empfohlen (Planzeichen „RW“). Als Siedlungsgrenze gilt die damalige Waldgrenze (grüne schraffierte Signatur) sowie blauen Pfeile östlich des Pirkhofes. Die Freifläche südlich des Planungsgebietes ist als wertvolles Grün- oder Ackerland gekennzeichnet.

In der Funktionalen Gliederung zum Örtlichen Entwicklungskonzept ist Pirkhof als Siedlungsansatz ohne Entwicklungsmöglichkeit festgelegt.

Im Textteil zum Örtlichen Entwicklungskonzept (siehe Seite 59) ist folgende Zielsetzung enthalten: *„Erweiterungen des Siedlungsansatzes Pirkhof sollen sich aufgrund dessen peripherer Lage und mangelhafter Infrastrukturausstattung auf Maßnahmen für den Eigenbedarf beschränken, Umwidmungen von Bauland in Grünland sind in diesem Bereich anzustreben.“*

In der derzeit laufenden Überarbeitung bzw. Neufassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird mit Entwurfsstand Dez. 2022 der Widmungsbestand durch absolute Siedlungsgrenzen erfasst. Mit der Positionsnummer 3 wird auf die Randlage und die Fernwirksamkeit des Planungsgebietes hingewiesen. Die Örtlichen Entwicklungskonzepte der Nachbargemeinden Moosburg und Pörschach legen für ihre Bereiche von Pirkhof Siedlungsgrenzen mit restriktiven Verlauf am Widmungsbestand fest.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Würthersee aus dem Jahre 2001 ist das Planungsgebiet als Bauland Kurgebiet gewidmet. Die Randbereiche im Süden und Osten sind jeweils als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen ausgewiesen und weitgehend durch die Ersichtlichmachung „Wald“ belegt. Für den Bereich sind keine Gefahrenzonen erfasst.

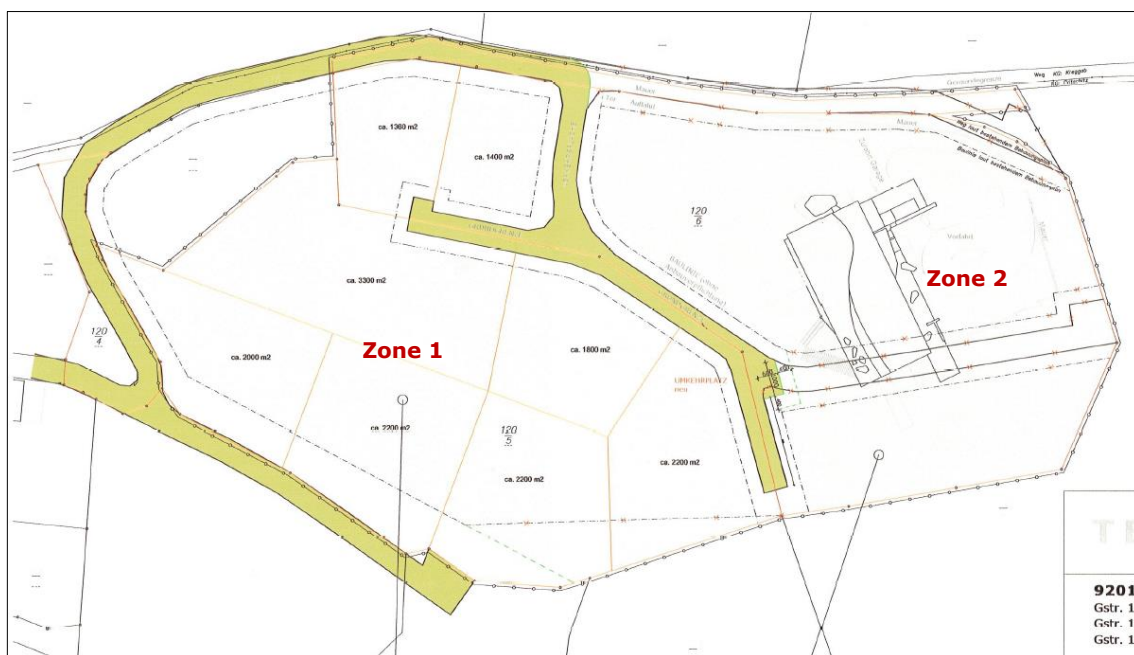
5. Bebauungsplan

Der **Teilbebauungsplan „Binz – Valente“** wurde vom Gemeinderat am 09.05.2005, Zl. 1531/18/01-II, erlassen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die heutigen GP 120/5, 120/6 und 120/7 (damals Teile der GP 120/1 und 120/2), alle KG Pritschitz. Darüber hinaus werden im Verordnungstext, die nicht als Bauland gewidmeten GP 132 und 133, beide KG Pritschitz, mit angeführt. Die GP 120/3 und 120/4, beide KG Pritschitz, für die eine Baulandwidmung besteht, sind im Umgriff nicht enthalten.

Die wesentlichen Bebauungsbedingungen stellen sich wie folgt dar:

- Mindestgröße der Baugrundstücke **1000m²**
- Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke mit Geschoßflächenzahl **0,4**
- Bauweise offen und halboffen
- Geschoßanzahl **E+1+D**, wobei das Kellergeschoß max. 1,00 m über das Urgelände herausragen darf
- Ausmaß der Verkehrsfläche mit Wegbreiten von mindestens 7,00 m
- Die Baulinien umfassen mit Ausnahme der Verkehrsflächen das gesamte Bauland
- Zu Dachformen und -gestaltung wird auf eine bewusste Vielfältigkeit gesetzt. Kleinteiliges Dachdeckungsmaterial in dunkelroten, braunroten oder braunen Farben
- Festlegungen zu Einfriedungen

Mit Verordnung vom 23.02.2009, Zl. 1478/3/08-II, wurde der Teilbebauungsplan „Binz – Valente“ **geändert**. Die Änderung betrifft die Festlegung einer Gesamtbauhöhe, gemessen vom Urgelände bis zur Dachoberkante, mit einer Höhe von **max. 16 m** für den Bereich östlich der mittigen Erschließungsstraße (Zone 2). Darüber hinaus wurde in der zeichnerischen Plandarstellung der östlichste Erschließungsweg zugunsten eines größeren Baugrundstückes rausgenommen (siehe folgende Abbildung). Die gestalterischen Festlegungen zum Dachdeckungsmaterial entfallen.



Plandarstellung zum TBPL „Binz – Valente“ idF der 1. Änderung (Quelle: Gemeinde Krumpendorf)

Maximale Bebaubarkeit nach geltenden Bebauungsbedingungen

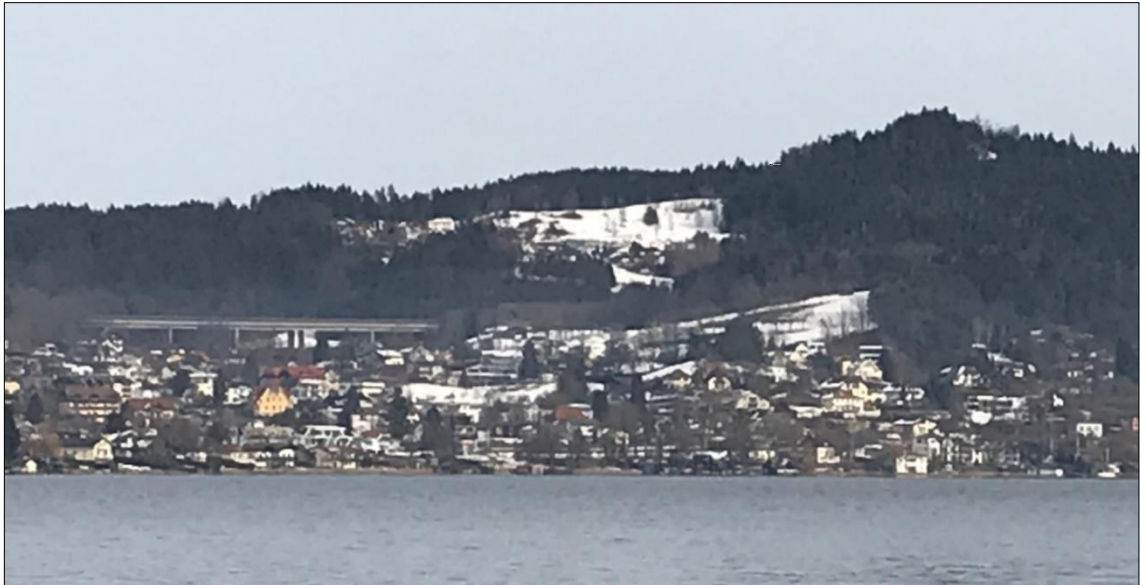
Unter Voraussetzung einer hochgradigen Ausschöpfung der zulässigen Bebaubarkeit gemäß derzeit gültigen Teilbebauungsplan würde sich bei der Umsetzung von Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbau folgendes Bild ergeben:

Bruttobauland (Geltungsbereich TBPL)	ca. 35.200 m ²
GP 120/3, KG Pritschitz (nicht im Umgriff des Geltungsbereich des TBPL enthalten)	ca. -2.250 m ²
Verkehrsfläche (Erschließung gem. TBPL)	ca. -3.300 m ²
Nettobauland (gem. vorgeschlagener Parzellierung)	ca. 29.650 m ²
Zulässige GFZ	0,4
Maximal rechnerisch erzielbare Bruttogeschoßfläche	11.860 m ²
Nettogeschoßfläche (Faktor 0,85)	ca. 10.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten (100 m ² je WE)	100
Einwohner (2,2 EW/Haushalt)	220

Das angeführte Rechenbeispiel ergibt ein Potenzial für rund 220 Einwohner, für die eine ausreichende verkehrliche und technische Infrastruktur bereitgestellt werden müsste.

Analyse der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird die Einsehbarkeit des Planungsgebietes von der Wörthersee Süduferstraße, zwischen Teixlbucht und Maria Wörth als repräsentativer Standort, herangezogen.

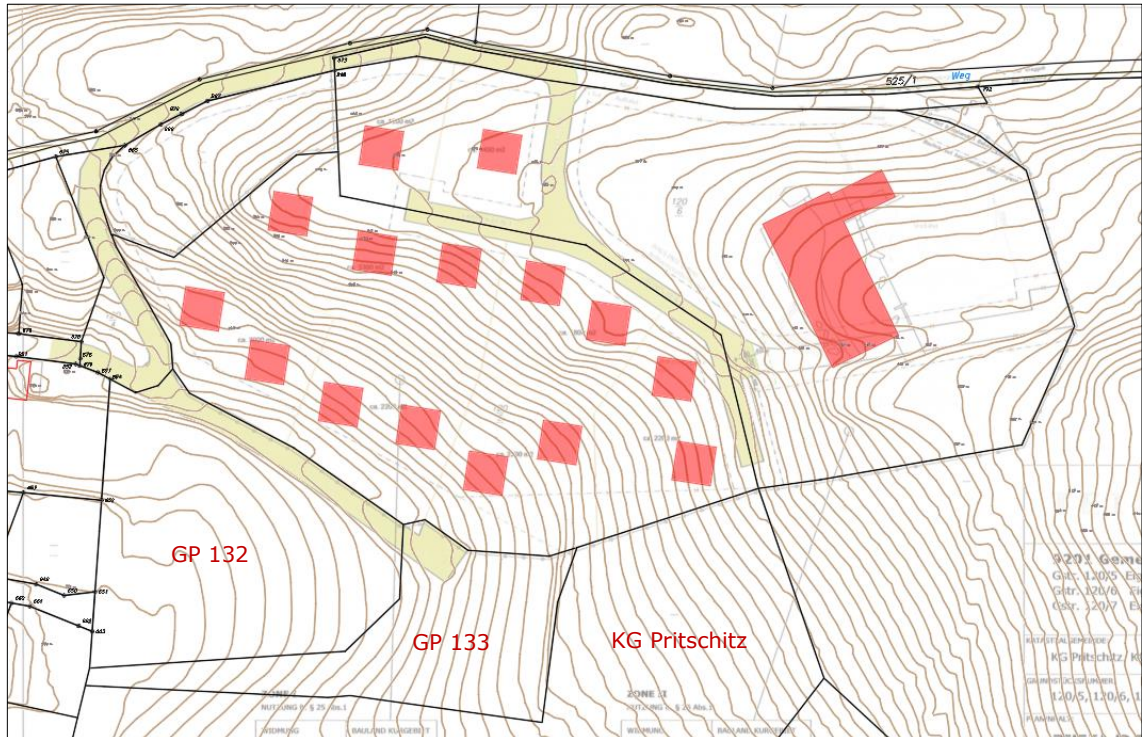


Blick auf das Planungsgebiet von der Wörthersee Süduferstraße (Aufnahme vom 06.02.2021)



Fotomontage zur potenziellen Bebaubarkeit

Die Fotomontage zeigt die bauliche Verwertung mit 15 zweigeschoßigen Baukörpern im westlichen Teil (Zone 1) und eines größeren Solitärbaus mit 5 Geschoßen (ca. 16 m Gesamthöhe) im östlichen Teil (Zone 2). Der hohe Solitärbau überragt die vordere, etwas tiefer liegende, Waldsilhouette deutlich. Die Gebäudestellungen orientieren sich entlang der festgelegten Erschließungswege und der vorgeschlagenen Grundstücksteilung. Der 5-geschoßige Solitärbau wird gemäß des konkreten Gebäudevorschlags in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan visualisiert.



Potenzielle Bebauung gem. TBPL „Binz – Valente“ idF. der 1. Änderung, o. M., Eigene Darstellung

Es ist anzumerken, dass im Teilbebauungsplan die GP 132 und 133, beide KG Pritschitz, mit angeführt werden. Diese Flächen sind jedoch laut zeichnerischer Plandarstellung nicht durch die Grenzen des Geltungsbereiches umgriffen. Auf diesen Flächen wird außerhalb des Baulandes die südliche Erschließung festgelegt.

6. Verkehrliche und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet wird verkehrlich und technisch über das benachbarte Gemeindegebiet Pörschach am Wörthersee erschlossen.

Verkehr

Der Pirkhofweg schließt als öffentliches Gut sowohl über die GP 278 als auch über die GP 118/2, beide KG Pritschitz, an das Planungsgebiet an. In weiterer Folge führt der Pirkhofweg unter der Autobahntrasse hinweg nach Sallach und zur B83 Kärntner Straße. Dort besteht mit Bushaltestelle und der Bahnhaltestelle Pritschitz eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in rund 1,8 km Entfernung zum Planungsgebiet.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Gemäß Wasserbuchauszug des Landes Kärnten wird das Planungsgebiet mit Trinkwasser durch die Einzelwasserversorgungsanlage BINZ Kurt/VALENTE Johann versorgt. Das Gebiet ist durch ein Wasserleitungsnetz, dass durch ein Anschlussschacht mit der Gemeindevasserversorgung Pörtschach verbunden ist, aufgeschlossen.

Für die Abwasserentsorgung besteht ein Ableitungsnetz, das durch einen Übergabeschacht in die Gemeindekanalisation von Pörtschach fließt. Die Einleitung ist gemäß wasserrechtliche Bewilligung (GZ: WV-775/9-2006 Postzahl: 204/4952) mit 0,55l/s oder für **68 Einwohner** ausgelegt.



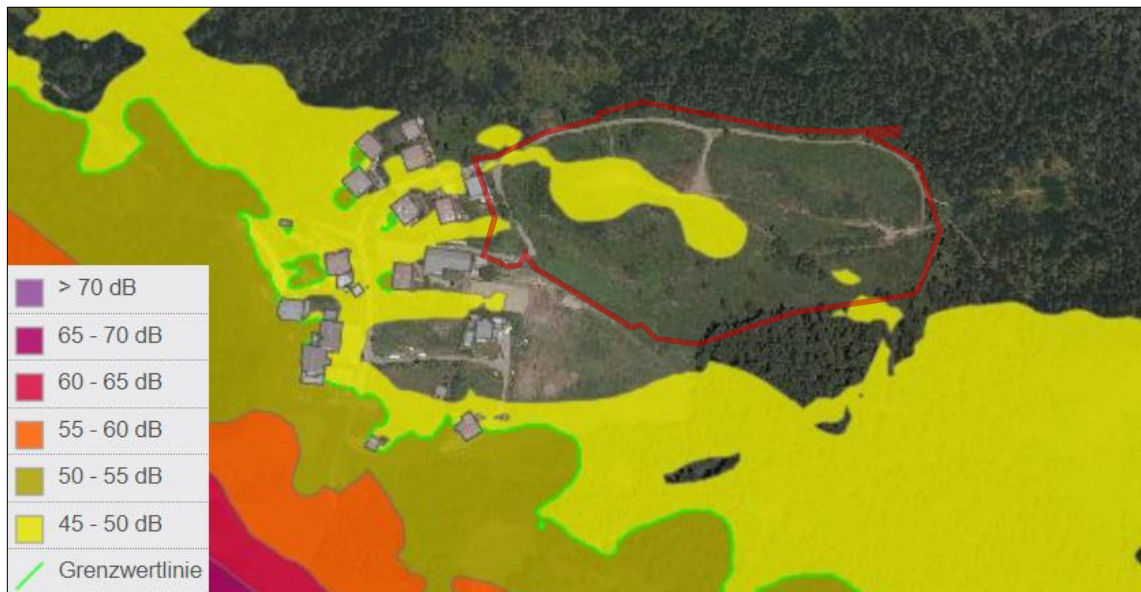
Wasserbuch: Wasserleitung (blaue Linie), Kanalisation (orange Linie), Sonderbauwerke -Pumpstation, Anschlussschacht, Überlaufschacht (Kreissymbol X), Quellen (Kreissymbol Q), o. M., Quelle: KAGIS

Sonstige Infrastrukturen

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationseinrichtungen ist über das öffentliche Gut bzw. den angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt.

7. Lärm

Von der Autobahntrasse der A2 Südautobahn wirken Lärmbelastungen auf den Ortsteil Pirkhof ein. Die maßgebliche Grenzwertlinie von 55 dB nachts, gemessen in 4 m Höhe über den Boden, tangiert den südlichen Siedlungsbereich (siehe folgende Abbildung). Das Planungsgebiet selbst ist vor allem in den Hanglagen von Lärm betroffen.



Lärmkarte, o. M., Quelle: www.laerminfo.at

8. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Hinsichtlich der kommunalwirtschaftlichen Aspekte ist darauf hinzuweisen, dass die notwendige Aufschließung und Infrastrukturausstattung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und entsprechend der verfügbaren Kapazität zu erfolgen hat.

Aufgrund der exponierten Randlage im Siedlungsgefüge der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, wie auch der unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden, stellt die gegenständliche Fläche keinen Vorrangstandort für die Siedlungsentwicklung dar. Es ist daher eine bauliche Verwertung im Sinne einer maßvollen und verträglichen Art und Weise anzustreben.

Die Belange des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sind aufgrund der äußerst exponierten Lage mit sehr hoher Fernwirksamkeit im besonderen öffentlichen Interesse.

9. Erläuterungen zu den Paragrafen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung umfasst alle Grundflächen des ursprünglichen Teilbebauungsplanes. Zusätzlich werden die Grundstücke 120/3 und 120/4, beide KG Pritschitz, ergänzt, um die Zufahrtssituation sowie die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen miteinzubeziehen.

§ 2 Größe der Baugrundstücke

Das Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere einer Einlagezahl zugeschriebene Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.500 m², um eine großzügige aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erzielen. Hierdurch soll die Sicherstellung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen umgesetzt werden.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke über die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gegenüber dem ursprünglichen Teilbebauungsplan von GFZ 0,4 auf 0,2 reduziert. Unter der Maßgabe der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere der Freihaltung der Hangflächen, wird eine Minderung der überbaubaren Fläche bewirkt. Die Fläche des Baugrundstücks, welches für die GFZ-Berechnung in Verhältnis gesetzt wird, bleibt jedoch unverändert. Somit wird in Bezug auf die überbaubare Fläche, welche für eine ordnungsgemäße Bebauung geeignet ist, weiterhin eine moderate bauliche Ausnutzung gewährleistet, die jener des ursprünglichen Teilbebauungsplanes entspricht.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bebauung festgelegt.

§ 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt. Das Vollgeschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von 4,0 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert, d. h. ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 4,00 m gilt ein Geschoß als „zwei Geschoße“. Ausgangshöhe zur Bemessung des Geschoßes ist das Niveau des Urgeländes (natürliches Gelände vor Eingriff). Kellergeschoße, die auch nur an einer Stelle über 1,50 m aus dem Urgelände herausragen, sind auf die Geschoßanzahl anzurechnen. Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1,20 m (gemessen vom Fußbodenniveau des Dachgeschoßes bis zur Fußpfettenoberkante) sind als Vollgeschoß zu bemessen. Die maximale Bauhöhe der Hauptgebäude wird auf 11,00 m und jene für Nebengebäuden auf 7,00 m beschränkt.

§ 6 Baulinien

Die Baulinien wurden entsprechend der Morphologie und der Zielsetzung zur Freihaltung der Hangflächen angepasst. Gegenüber den unmittelbar angrenzenden Waldflächen wurde ein erhöhter Abstand festgelegt, um die Belange des Waldschutzes zu berücksichtigen.

§ 7 Dachform und Dachfarben

Hinsichtlich der Dachformen wird weiterhin auf eine bewusste Vielfältigkeit gesetzt. Aufgrund der zu erwartenden differenzierten Bebauung im abwechslungsreichen Gelände ist die Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft nicht zielführend. Die erlaubte Dachneigung wird mit maximal 25° festgelegt. Bei der Verordnung der zulässigen

Dachfarben (dunkelrot, dunkelbraun, grau) wird auf ein Farbspektrum zurückgegriffen, welches mit den dunklen Farben des umliegenden Waldes korrespondiert.

§ 8 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen (7,00 m Mindestparzellenbreite für die fahrwegmäßige Erschließung) orientiert sich an den allgemein gültigen Bestimmungen der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee. Die Erschließung ist zu ertüchtigen. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorzusehen. Weiters sind 3 Besucher-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

§ 9 Einfriedungen und Geländegestaltung

Die Vorgaben zu Einfriedungen und Geländegestaltung dienen dem Schutz des Ortsbildes im gegenständlichen sensiblen Bereich. Einfriedungen sind grundsätzlich transparent und zurückhaltend zu gestalten, um die Durchlässigkeit zwischen den unterschiedlichen Landschaftsräumen sicherzustellen. Durchgehend geschlossene Mauern u.ä. sind nicht zulässig. Stützmauern und Stützwandkonstruktionen werden in ihren Ausmaßen begrenzt, damit das natürliche Gelände nicht durch bauliche Eingriffe überformt wird. Diese sind grundsätzlich nur auf das notwendigste Maß beschränkt und nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, sofern sie nicht für die notwendige Zufahrtsbereiche erforderlich sind.

Der Hangbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierdurch wird der Zielsetzung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Vermeidung einer besonders fernwirksamen Bebauung Rechnung getragen.

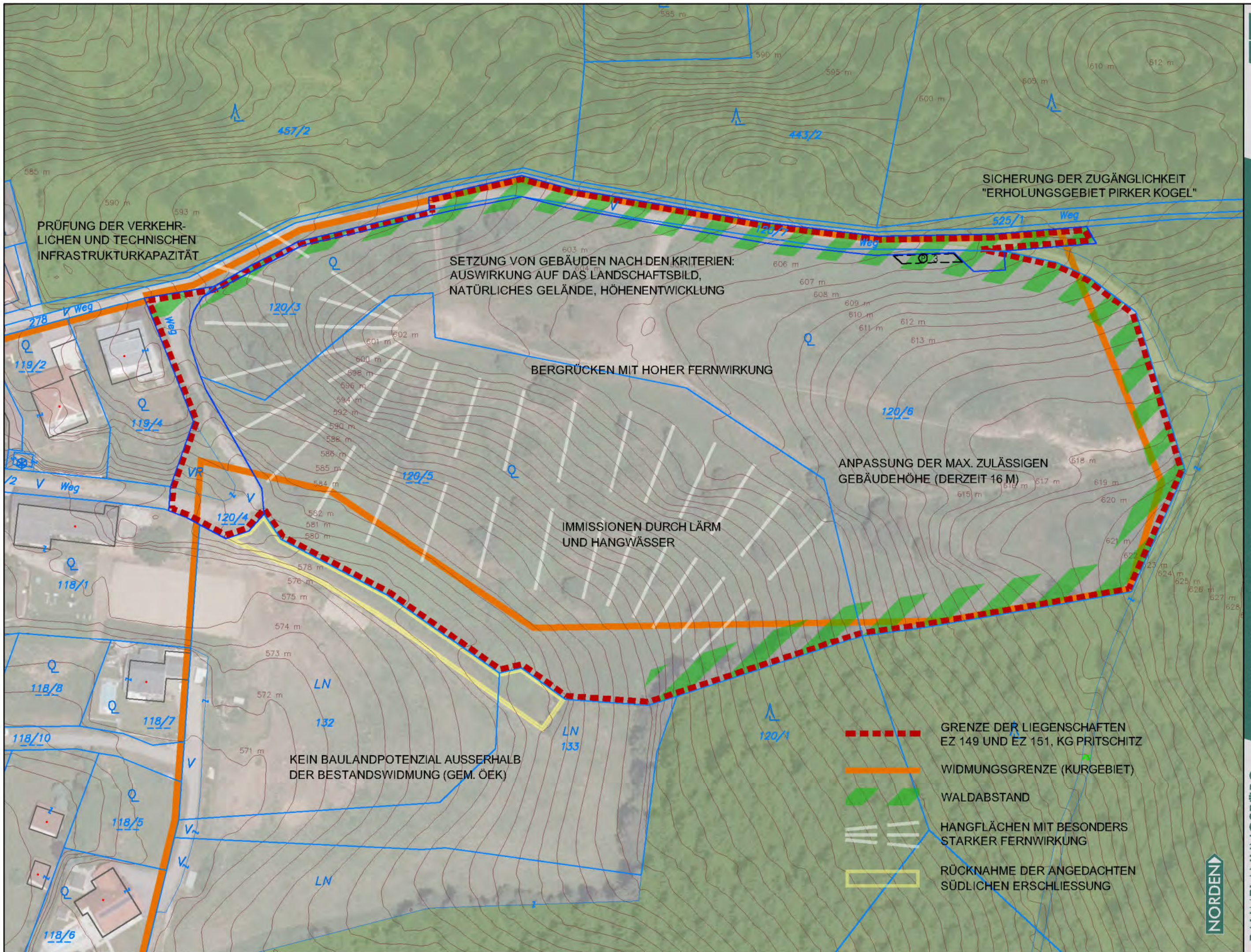
Übersicht der wesentlichen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan:

Bebauungsbedingungen nach §§ 47-48 K-ROG 2021	Verordnung TBPL vom 09.05.2005, geändert am 23.02.2009	Neuverordnung TBPL-Entwurf (2023)	Wirkung der Änderung
Mindestgröße der Baugrundstücke	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke 1000 m ²	§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke 2500 m ²	Großzügige, lockere Bebauungsstruktur
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke	§ 3 GFZ = 0,4	§ 3 GFZ = 0,2	Anpassung infolge der größeren Baugrundstücke und Reduzierung der überbaubaren Flächen
Bebauungsweise	§ 4 offen, halboffen	§ 4 offen	Nurmehr offen aufgrund der lockeren Struktur
Geschoßanzahl und Bauhöhe	§ 5 E+1+D Geschoßhöhe 3,0 m Kniestockhöhe 1,2 m Bauhöhe (Zone 2) 16,0 m	§ 5 II+D Geschoßhöhe 4,0 m Kniestockhöhe 1,2 m Max. Bauhöhe Hauptgebäude 11,0 m Nebengebäude 7,0 m	Ausweitung der zulässigen Geschoßhöhen, Festlegung absoluter Maximalhöhen für Haupt- und Nebengebäude (Landschaftsbild)
Baulinien	§ 7 Baulinien (großzügig im gesamten Planungsgebiet)	§ 7 Baulinien (differenziert nach Gelände und Abstand zum Waldrand)	Umsetzung des Ziels „Freihaltung Hangbereich“

Beilagen

- 1. Gestaltungskonzept (Plannummer 20033-GK01)**
- 2. Zielsetzungen der Neuverordnung (Plannummer 20033-PZ01)**





PRÜFUNG DER VERKEHR-
LICHEN UND TECHNISCHEN
INFRASTRUKTURKAPAZITÄT

SETZUNG VON GEBÄUDEN NACH DEN KRITERIEN:
AUSWIRKUNG AUF DAS LANDSCHAFTSBILD,
NATÜRLICHES GELÄNDE, HÖHENENTWICKLUNG

SICHERUNG DER ZUGÄNGLICHKEIT
"ERHOLUNGSGEBIET PIRKER KOGEL"

BERGRÜCKEN MIT HOHER FERNWIRKUNG

ANPASSUNG DER MAX. ZULÄSSIGEN
GEBÄUDEHÖHE (DERZEIT 16 M)

IMMISSIONEN DURCH LÄRM
UND HANGWÄSSER

KEIN BAULANDPOTENZIAL AUSSERHALB
DER BESTANDSWIDMUNG (GEM. ÖEK)

-  GRENZE DER LIEGENSCHAFTEN
EZ 149 UND EZ 151, KG PRITSCHITZ
-  WIDMUNGSGRENZE (KURGEBIET)
-  WALDABSTAND
-  HANGFLÄCHEN MIT BESONDERS
STARKER FERNWIRKUNG
-  RÜCKNAHME DER ANGEDACHTEN
SÜDLICHEN ERSCHLIESSUNG

NORDEN