Zahl: **641/13/2021-T-T**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
vom 20.10.2022,
Zahl: 641/13/2021-T-T
mit der der Teilbebauungsplan „Kirchengründe“ durch den Teilbebauungsplan „Kirchengründe – Neufassung 2021“ ersetzt wird.

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

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Kirchengründe vom 09.12.1976, Zl. 594/2/75 in der Fassung der Verordnung vom 04.03.2010 Zl. 848/4/09-II wird wie folgt neu verordnet:

§1 - Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerische Darstellung Plan 01 „Teilbebauungsplan Kirchengründe – Bebauungsbedingungen, Plan Nr. JR025.TBPL-Kirchengründe-TBPL20.10.2022.

§ 2 – Wirkungsbereich

(1) Der Planungsraum, der durch den Bebauungsplan erfasst wird, erstreckt sich auf die Parzellen 549/1, 549/5, 549/6, 549/7, 549/8, 552/1, 552/2, 552/3, 552/4, 552/5, 552/6, 552/7, 552/8, 585, 586/1, 587/1,588/1, 588/3, 588/4, 588/5 und 595/2 alle KG Drasing, mit einer Gesamtfläche von 21.744 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind. Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des

Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.

(2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

(3) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (§26 K-ROG 2021) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

(4) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 700m² zu betragen.

(5) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.

(6) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen, Zufahrten udgl.) unterschritten werden.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen der entstehenden und bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit 0,50 festgelegt.

(3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und für das Hauptgebäude erforderlichen Erschließungsflächen (u.a. außenliegende, offene Treppenanlagen).

(4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.

(5) Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen werden nicht berücksichtigt.

(6) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50 m – gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden – aus dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände hervorragt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt.

(7) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Brutto-Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.

(8) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastermäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken zugleich überbaut werden

und die Bauführung mit der beabsichtigten Widmung übereinstimmt.

(9) Ist auf einem Baugrundstück, durch die bereits vorhandene Bebauung der in der Nutzungsschablone festgelegte Wert überschritten, sind Umbauten und Verbesserungen an Bestandsgebäuden im Rahmen der rechtmäßig bestehenden Brutto-Geschoßfläche, jedoch keine Erweiterungen, zulässig.

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

§ 5 – Bebauungsweise

(1) Im Planungsraum wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.

(2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

(3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

(4) Die halboffene Bebauungsweise ist zulässig, wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und
- zwei Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen oder
- von den betroffenen Grundstücksnachbarn die schriftliche Zustimmung zur halboffenen Bebauungsweise vorliegt.

(5) Die Gebäude in halboffener Bebauungsweise sind in ihrer Form annähernd gleich auszubilden (Höhe, Dachform, Dachfarbe, Attika usw.). Weiters ist in einer Tiefe von 6,0m von der jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

§ 6 - Anzahl der Geschoße

(1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl bestimmt.

(2) Ein Geschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

(3) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.

(4) Abweichend zu Abs. 3 ist innerhalb der festgelegten Baulinie für Nebengebäude ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zulässig.

(5) Eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß ist nur in geringem techn. Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Fahrstraßen
Lage und Ausmaß der Verkehrsflächen werden in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die

Mindestparzellenbreite der Erschließungsstraße beträgt 7 m.

(2) Fußwegverbindungen
Lage und Ausmaß der Gehwege werden in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die Mindestparzellenbreite der Gehwege beträgt 2 m.

(3) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60 m² Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

(4) Einfahrten sind trichterförmig auszuführen und so zu gestalten, dass die Abstellung zumindest eines PKW vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grundstück sichergestellt ist.

(5) Gemauerte oder betonierte Sockelausmauerungen dürfen entlang der Verkehrsflächen eine Sichthöhe von 50 cm nicht überschreiten. Aufbauelemente sind aus Holz, Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel plus Aufbauelement) von 1,5 m nicht überschreiten.

§ 8 – Baulinien

(1) Im Teilbebauungsplan werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

(2) Der Verlauf der Baulinien für Wohngebäude und sonstige bauliche Anlagen (Nebengebäude udgl.) sowie ausschließlich für sonstige bauliche Anlagen (Nebengebäude udgl.) ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Plan 01) festgelegt.

(3) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen so anzuordnen, dass sie voneinander und zu den Nachbargrundstücken einen Abstand gemäß den Bestimmungen der §§4 - 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der jeweils gültigen Fassung haben.

(4) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§4 - 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der jeweils gültigen Fassung.

(5) Abweichend zu Abs. 3 und 4 wird für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen (z.B. Gartenhäuser, udgl.) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten und flachen Dächern bis zu einer Baukörperlänge von 10,0m (gemessen Dachkonstruktion außen / außen - bei mehreren Bauten in Summe je Parzellenseite [je seitliche Nachbargrundgrenze]) und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m bzw. Attikahöhe (bei Flachdachausbildung) von 3,0m gemessen vom angrenzenden Bestandsgelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

(6) Solche Objekte dürfen mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstückgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind (halboffene Bebauung §5).

(7) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) unabhängig davon ob ein Einfahrtstor errichte wird oder nicht.

(8) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

(9) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 9 – Dachform und Dachneigung

(1) Als Dachformen für das Hauptgebäude wird das Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 15°-30° sowie das Flachdach mit einer max. Neigung von 5° festgelegt. Für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.

(2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.

(3) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.

§10 - Grünanlagen

(1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Baumarten verwendet werden sollen.

(2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 40% des Baugrundstücks festzulegen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.

(3) Die mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen zu bepflanzen.

§11 – Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante

(1) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante darf 50cm, bezogen auf das umliegende Niveau nicht überschreiten.

(2) Bei Grundstücken innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches ist die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante auf die Überflutungssituation beim HQ100 abzustimmen, ebenso für Kellerabgänge, Tiefgarargen, udgl. Im Bauverfahren ist ein Gutachten eines Fachplaners beizubringen.

§12 - Übergangsbestimmung

Konsensgemäß errichteten Bauten außerhalb der festgelegten Baulinien dürfen im Bestand verbleiben, anlässlich von Umbaumaßnahmen jedoch nicht zusätzlich erweitert werden.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 13 – Inkrafttreten

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

(2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Kirchengründe“ vom 09.12.1976, Zl. 594/2/75 in der Fassung der Verordnung vom 04.03.2010 Zl. 848/4/09-II außer Kraft.

Krumpendorf a. W., am 20.10.2022

Der Bürgermeister

Gernot Bürger

Anlage:
Plan 01 - Teilbebauungsplan M 1:1000

	Unterzeichner	Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
	Datum/Zeit-UTC	2023-04-20T14:37:00+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1847863581
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E- Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.krumpendorf.gv.at/amtssignatur	