

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 14.11.2024,  
Zahl: 240/8/2022-T-T, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„ERLACHWEG“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBI. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 25.06.2024
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0415-037 vom 25.06.2024
- c) Der Koordinatenplan (Anlage 2) vom 25.06.2024
- d) Der Erläuterungsbericht vom 23.09.2024
- e) Das Gestaltungskonzept (Anlage 3) vom 25.06.2024
- f) Der Bemaßungsplan (Anlage 4) vom 25.06.2024

## § 2

### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 144, 350, 351/2, 352, 353/1, 355/1, 355/2, 355/3, 355/4 und 356/2 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 353/2 und 771/1, alle KG Gurlitsch II (72118) im Ausmaß von ca. 11.515 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

### § 3

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstücksregister oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 6.000 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

### § 4

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt nach Abtretung der Verkehrsfläche 0,55 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.



- (4) Balkonflächen und Sonnenschutzdächer außerhalb der Außenwände sind bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- (5) Terrassen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzurechnen.
- (6) Garagen, überdachte Stellplätze (lt. OIB-Richtlinie), Nebengebäude, Wintergärten sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie überdachte Fahrrad- und Müllabstellplätze.
- (7) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (8) Bei Keller-, Unter- und Tiefgeschoßen ist jener Teil (Fläche) in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 30 cm über dem projektierten Gelände liegt.
- (9) Dachgeschoße sind bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen. Dabei ist jener Teil der Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 1,5 m beträgt.

## § 5 **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

## § 6 **Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Attikaoberkante in Meter über Adria bestimmt und ist, sowie die maximale Anzahl der Geschoße den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Seite mehr als 30 cm ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen. Ausgenommen davon sind Hauseingänge und (Tief)-Garageneinfahrten.
- (3) Aufbauten auf Flachdächern, mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Vertikalerschließungen, gelten als Dachgeschoß, wenn sie innerhalb einer

- (4) angedachten Umhüllenden von 45 Grad ab Höhe Rohdeckenoberkante liegen (gemessen vom Schnittpunkt Außenfassade von Höhe Rohdeckenoberkante).
- (5) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind so anzurichten, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben.
- (6) Ein Dachgeschoß gilt dann als Dachgeschoss, wenn die Bruttogeschoßfläche zu den darunter liegenden Geschoßen um mindestens 30 % verringert ist.
- (7) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) bis zu 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden.

## § 7

### Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.). Für diese Anlagen gelten, sofern im Folgenden nicht anders festgelegt, im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der geltenden Fassung.
- (3) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen.
- (5) Einfriedungen (Sockel plus Einfriedungselement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrundgrenze errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 1,50 m festgelegt. Aufbauelemente von Einfriedungen müssen mindestens zu 30 % transparent ausgebildet werden.



## § 8

### Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen sowie der Fuß- und Radwege ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Für Wohneinheiten sind je angefangene 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (4) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben ist je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (5) Mindestens zwei Drittel der erforderlichen PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

## § 9

### Äußere Gestaltung, Dachform

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Die Festlegungen des Abs.1 gelten nicht für Nebengebäude.
- (3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Die Fassaden sind in heller Farbe (in Pastelltönen) auszuführen und dem umgebenden Bestand anzupassen.
- (5) Balkone sind mit senkrechten Stäben in nicht blickdichter Anordnung auszuführen.

## § 10

### Freiraumgestaltung

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

- (2) Das Mindestausmaß der im Wirkungsbereich (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenen Grünflächen wird mit 40 % der Fläche festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Es ist eine unter dem Gesichtspunkt einer optisch ansprechenden Gesamteingrünung fachgerechte Bepflanzung durchzuführen.

## § 11

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Es sind im Mindestausmaß zehn hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Positionierung der Bäume ist dem Gestaltungskonzept (Anlage 3) zu entnehmen und kann projektbezogen adaptiert werden.
- (2) Alle in der Anlage 1 - Rechtsplan mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind im Sinne der Ausführungen des § 10 zu begrünen.

## § 12

### **Technische Vorgaben**

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Lehrverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

## § 13

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee in Kraft.

Der Bürgermeister

Gernot Bürger

Kundmachung elektronisches Amtsblatt am: 27.03.2025

