



# GEMEINDEAMT PÖRSCHACH AM WÖRTHER SEE

A-9210 Pörschach am Wörther See, Hauptstraße 153

pol. Bezirk: Klagenfurt-Land

Tel.: 042 72 / 2810; e-mail: [poertschach@ktn.gde.at](mailto:poertschach@ktn.gde.at)

[www.poertschach.gv.at](http://www.poertschach.gv.at)

## Verordnung

---

des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See vom 22.12.2021, Zahl: 610/2021-1, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 12.09.2022 Zahl: 03-Ro-89-1/12-2022 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnareal Seeuferstraße“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### 1. Abschnitt - Allgemeines

---

#### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 72 und 73/1 der Katastralgemeinde Sallach 72164 mit einer Gesamtfläche von 19.132m<sup>2</sup> [Flächenausmaß lt. Grundbuch].
  
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Bebauungsbedingungen) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **2. Abschnitt - Flächenwidmung**

---

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörther See wird insofern geändert, als unter den Punkten

##### **21a/2021**

die Umwidmung des Grundstückes 72 und 73/1 z.T. KG Sallach, im Ausmaß von 16.570m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Kurgebiet“,

und

##### **21b/2021**

die Umwidmung des Grundstückes 73/1 z.T. KG Sallach, im Ausmaß von 2.562m<sup>2</sup> von derzeit „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garage“

festgelegt wird.

### **3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1000m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (3) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (4) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (5) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).

#### **§ 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 zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) 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.
- (3) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,5 festgelegt.

- (4) Die bauliche Ausnutzung (Absatz 3) darf nur so weit ausgeschöpft werden, als neben den erforderlichen Abstellflächen mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleibt.
- (5) Jener Teil eines Geschoßes, welcher über 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt und natürlich belichtet, im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung, ist, ist in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.  
  
Räume, die Teil eines Geschoßes sind, welche mehr als 1,50 m über dem Urgelände hervorragen und natürlich belichtet, im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung, sind, sind im Bruttoausmaß in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.
- (6) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen werden.
- (7) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer sowie überdachte Abstellplätze (Carports) sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (9) 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.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Nachbargrundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

## **§ 6**

### **Anzahl der Geschosse**

- (1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt.

- (2) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind Kellergeschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 1,5m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragen. Eine Ausnahme stellen Kellerzugänge und Garagenzufahrten dar.
- (3) Eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß ist nur in geringem techn. Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (4) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe inkl. Deckenstärke von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.
- (5) Ausgenommen von der Bestimmung in § 6, Abs. (4) ist das Erdgeschoß des nordöstlichen Baukörpers (Bauteil – C1+2). Ausschließlich für das Erdgeschoße kann diese Gesamthöhe maximal 4,00m betragen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02) ersichtlich gemacht.
- (2) Mit der Außenwand eines Gebäudes kann an die Baulinien herangebaut werden, sofern in landesrechtlichen Vorschriften nicht größere Abstände vorgeschrieben sind.
- (3) Balkone und Terrassen dürfen die Baulinien um max. 1,5m überragen.
- (4) Müllhäuser, Radabstellgebäude, PKW-Abstellflächen, überdachte Autoabstellplätze, Garagen u.Ä. dürfen außerhalb der Baulinien in eingeschößiger Bauweise errichtet werden, hinsichtlich der Ermittlung von Abständen gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr.48/2021, über die Abstandflächen.
- (5) Von der Einhaltung der Baulinie ebenso nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Gartengestaltung (Einfriedungen, Böschungsbefestigungen, Kinderspielplätze, Lärmschutzwände, usw.) und untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Einfahrtsbereiche, Tiefgarageneinfahrten, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind und die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden können.

- (6) Die Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von maximalen 1,2m gemessen ab dem jeweiligen Straßenrandniveau müssen von dem in der Natur verlaufenden Straßenrand bzw. von der Straßenbegrenzung lt. dem Verlauf der Verkehrsflächen im Plan 02 mindestens 1,0 m entfernt sein.

## § 8

### Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Bebauungsbedingungen) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Haupteerschließungsstraßen (lt. Plan 02) sind mit 6,0m festgelegt.
- (3) Straßen mit untergeordneten bzw. sehr geringen Verkehrsaufkommen kann die im Abs. 2 festgelegte Mindestbreite reduziert werden.
- (4) Die Breite von Fußwegen hat mindestens 1,5m zu betragen. Fußwege, die der Durchwegung dienen sind in der Einreichplanung nachzuweisen und umzusetzen.
- (5) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnbauten (Wohngebäuden) gilt nachfolgender Berechnungsschlüssel:
- Pro angefangener 60m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Wohneinheit muss ein 1 KFZ-Stellplatz vorgesehen werden
- (6) Die Abstellplätze sind mit einer Breite von mind. 2,5m und einer Länge von mind. 5m zu bemessen, wobei die OIB Richtlinien 4 bei der Planung zu berücksichtigen sind.
- (7) Die Parkierung, in nördlicher Anbindung an die Baukörper A1, A2 und B1, ist ins projektierte Gelände zu integrieren.
- (8) Der Baubehörde ist mit dem Ansuchen um Baubewilligung ein Plan im Maßstab 1:200 vorzulegen, auf dem die PKW-Stellplätze maßstabsgerecht lt. OIB Richtlinie 4 eingezeichnet sind.
- (9) Bei Kindertagesstätten müssen pro Kindergruppe 10 KFZ-Abstellplätze vorhanden sein.
- (10) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen und dann erst zu addieren.

## §9

### Grün- und Außenanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden sollen.
- (2) Mindestens 40% der des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Zur Gewährleistung hoher Qualität im Freiraum ist im Bauverfahren ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen und umzusetzen.
- (4) Im Bereich der PKW-Abstellflächen sind zwischen den Parkplätzen mindestens je 6 PKW-Stellplätze ein Grünstreifen herzustellen und ein ortstypischer Laubbaum mit einer Höhe von 2 bis 6 m zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Höhe der Einfriedung ist mit insgesamt max. 1,2m begrenzt, Zaunsockel dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 40 cm errichtet werden.
- (6) Zäune zur Abgrenzung sind nur in Form von Holzlattenzäune mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe von bis 80 cm ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme, die aus Kunststoff hergestellt sind, sowie Bespannungen der o. a. Zaunsysteme sind ausdrücklich nicht erlaubt.

## § 10

### Baugestaltung

- (1) Im Planungsraum sind als Dachform Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer – zugelassen. Für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben. Die zulässige Dachform ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.

- (3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständereien bei Flachdachvarianten sind min. 2,00 m zurückzusetzen.
- (5) Fassaden oder Fassadenteile sind mit vertikalen Holzlatten auszustatten – sofern dies sich mit den technisch-wirtschaftlichen Bestimmungen (Limitvorgaben) des Ktn. WBF Gesetzes in Einklang bringen lässt.
- (6) Wenn sich eine Fassadengestaltung mit Holz, aufgrund technisch-wirtschaftlicher Bestimmungen (Limitvorgaben) des Ktn. WBF Gesetzes), nicht realisieren lässt, sind dunklere, den natürlichen Holzfarben entsprechende, erdgebundene Farbtöne zur Farbgebung der Fassadenflächen heranzuziehen.
- (7) Die Gestaltung des Balkongeländers hat in der Art und Weise zu erfolgen, dass ein möglichst einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Die Brüstungsfüllung ist bzw. kann bis in einer Höhe von mind. 60 cm mit Plattenelementen oder einer Holzlattung ausgeführt und darüber angeordneten, durchblickgewährenden waagrechten Durchzügen und entsprechendem Geländerabschluss ausgebildet werden.

## **§ 11**

### **Lärmschutz**

- (1) Die Basis für die vorzunehmenden Lärmschutzmaßnahmen bildet das schalltechnische Gutachten „Schalltechnisches Projekt Widmung VKS Wohnbebauung Pörtschach Seeuferstraße“ vom Pabinger und Partner ZT GmbH v. 01.09.2021 GZ: 21094.
  - Im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes (siehe Gutachten DI Pabinger) ist ein mindestens 3m hoher Lärmschutzwall herzustellen. Die Integration von Carports/Garagen in den Erdwall ist zulässig.
  - Die Errichtung des mindestens 3 m hohen Lärmschutzwalles ist zumindest gleichzeitig mit dem Bau der Objekte C1-2 vorzunehmen.
  - In allen Wohnungen der Wohnanlage Seeuferstraße ist gemäß Gutachten DI Pabinger eine kontrollierte Wohnraumlüftung zu installieren.



- (2) Bauteil C1+2 – 2.OG: Durchgezogener Laubengang nordseitig am Gebäude (keine ruhebedürftigen Räume in Richtung Bahn)
- (3) Bauteil B3 – im 2.OG: Ostseitig maximal 2-geschossig, westseitig 3-geschossig
- (4) Im Planungsgebiet ist im Rahmen des Bauverfahrens der hohe bauliche Schallschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 (für sämtliche Bauteile) nachzuweisen.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung**

Die zulässigen Nutzungen aller entstehenden Gebäude und sonstigen bauliche Anlagen ist im § 3, Abs. 6, K-GplG idgF., Bauland Kurgebiet, geregelt.

## **4. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

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

Die Bürgermeisterin

---

LAbg. Mag. Silvia Häusl-Benz

