



V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf
vom 21.12.2021
Zahl: 785/031-20/8/2021

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**
„Siedlungserweiterung Pubersdorf 05/2021“

für das Grundstück 892/1 und für Teilflächen des Grundstückes 891/1, KG Pubersdorf (72156) erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 71/2018, wird, nach erteilter Genehmigung der Kärntner Landesregierung vom 06.07.2022, Zahl 03-Ro-88-1/7-2022, verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept dienen der Visualisierung der geplanten Ortserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.
3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des

textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Poggersdorf vom 05.05.1987,
Zahl: 580/031-21/1/87 idgF.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

05a/2021

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 891/1, KG Pubersdorf (72156),
im Ausmaß von 9.629 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in **Bauland - Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**,

05b/2021

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 892/1, KG Pubersdorf (72156),
im Ausmaß von 1.721 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in **Bauland - Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**,

05c/2021

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 891/1, KG Pubersdorf (72156),
im Ausmaß von 1.892 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
und Bauland - Wohngebiet
in **Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche (§ 6 K-GplG 1995)**,

05d/2021

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 891/1, KG Pubersdorf (72156),
im Ausmaß von 819 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in **Grünland – Kinderspielplatz (§ 5 K-GplG 1995)**,

05e/2021

Teilflächen des Grundstückes 892/1, KG Pubersdorf (72156),
im Ausmaß von 108 m²
von Bauland – Wohngebiet – Bestand
in Bauland - Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)

Verortung der Umwidmungen siehe Plan 01 Umwidmungsplan.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,5 festgelegt:
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten).
3. Geschossteile, welche mehr als 1,00 m aus dem projektierten Gelände herausragen, gemessen ab FOK (fertige Fußbodenoberkante) des darüber liegenden Geschosses, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
4. Jene Teile eines Dachgeschosses, deren Raumhöhe zwischen Fußbodenoberkante und fertiger Dachinnenkonstruktion mehr als 1,50 m beträgt, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bebauungsweise ausgeführt werden:
 - a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b) sofern keine gleichzeitige Bauführung erfolgt, eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt. Davon ausgenommen sind Vorhaben gemäß den Bestimmungen § 7 Abs. 3 lit c).

2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Die gekoppelte Bauweise (z.B. Garage oder Carport an Garage oder Carport) gilt als halboffene Bebauung. Die halboffene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze). Eine halboffene Bebauungsweise ist nur an einer seitlichen Grundstückseite mit einem Versatz von Gebäuden bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen bis zu 3,00 m zulässig.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die Geschossanzahl wird mit max. 2.0 festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (FOK des darüber liegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 1,00 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,00 m ist.
3. Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,00 m.
4. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m festgelegt. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt.
5. Die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen ist zulässig. Dabei darf die Außenwand-Oberkante der Kellerstiege – so wie das Tiefgeschoss selbst – höchstens 1,00 m aus dem projektierten Gelände herausragen.

§ 7

Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften (K-BV) LGBl Nr. 56/1985 i.d.g.F. LGBl Nr. 48/2021 erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude (= Wohngebäude) sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregelungen der K-BV. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.
 - b) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Wohnräume) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie zum Beispiel überdachte Stellplätze dürfen einmalig je Baugrundstück mit einem Mindestabstand von 1,50 m an eine Baugrundstücksgrenze herangebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite 2,50 m, maximale Länge 10,00 m, maximale Dachneigung 35 Grad und eine maximale Höhe von 3,50 m. Die Gesamtlänge von 10,00 m darf nur dann überschritten werden, wenn eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes vorliegt und dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - c) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Wohnräume) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie zum Beispiel überdachte Stellplätze dürfen einmalig je Baugrundstück an eine seitliche Baugrundstücksgrenze herangebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Flachdach, maximale Länge 10,00 m und eine maximale Höhe von 3,00 m. Die Gesamtlänge von 10,00 m darf nur dann überschritten werden, wenn eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes vorliegt und dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - d) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.
 - e) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt.
 - f) Überdächer, Balkone, Erker udgl. können, sofern nicht gesondert bestimmt ist, die festgelegten Baulinien bis zu einer Ausladung von 1,30 m überschreiten. Der freie Lichteinfall gemäß OIB Richtlinie 3 (2019) ist zu gewährleisten.

4. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen. Die Errichtung von Sockelmauern an der Grundstücksgrenze ist zulässig.
5. Bauliche Anlagen zur Gartengestaltung und technische Anlagen sind nicht an die in Plan 02 festgelegten Baulinien gebunden.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraße sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 17 bis maximal 45 Grad.
2. Für eingeschossige Nebengebäude sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen oder rotbraunen Farbtönen herzustellen. Von der Straße aus einsehbare Dachdeckungen sind kleinteilig auszuführen.
4. Photovoltaik- und Solaranlagen sind in die Fassade zu integrieren bzw. dachparallel auszuführen. Aufständungen sind nicht zulässig.
5. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung, Einfriedung

1. Mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
3. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 6,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
4. Entlang der in Plan 02 festgelegten Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,60 m – gemessen ab Straßenoberfläche nicht überschreiten.

§ 12

Nutzungen

Es sind Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (inkl. Doppelwohnhäuser im Zuge einer halboffenen Bebauung) sowie dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Arnold Marbek

Anlage:

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Pubersdorf 05/2021“ – inkl. Lagepläne und Erläuterung