



Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf

vom 25. Oktober 2023, Zl. 501/031-2/1/2023,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom 18.03.2024, Zl. RO-88-4818/2024-5,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wieser Gründe“
neu verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021,
LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundparzellen 452/1 tlw., 455/1 tlw., 458 tlw., 464/1 tlw., 465, 467 tlw., 468, 823 tlw., 973/1, 973/4, 973/25, 973/26, 973/27, 973/28, 973/29, 973/30, 973/31, 973/32, 973/33, 973/34, 973/35, 973/36, 973/37, 973/38, 973/39, 973/40, 973/41, 973/42, 973/43, 973/44, 973/45, 973/46, 973/47, 973/48, 973/49, 973/50, 973/51, 973/52, 973/53, 973/54, 973/55, 973/56, 973/57, 973/58, 973/59, 973/60, 973/61, 973/62, 973/63, 973/64, 973/65, 973/66, 973/67, 973/68, 973/69, 973/70, 973/71, 973/72, 973/73, 973/74, 973/75, 973/76, 973/77, 973/78 alle KG Pubersdorf, im Gesamtausmaß von ca. 123.137 m² (lt. DKM).
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Umwidmungslageplan), in der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Teilbebauungsplan) sowie in der Anlage 3 über die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen (Bepflanzungsplan).

II. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf wird insofern geändert, als unter den Punkten 1a,b,c/2023 folgende Festlegungen getroffen werden (siehe Anlage 1 – Umwidmungslageplan):

- Nr. 1a/2023

die Umwidmung der Grundparzellen GP 464/1 tlw. (3.684 m²), GP 467 tlw. (6.629 m²), GP 468 tlw. (882 m²), GP 973/1 tlw. (22.993 m²), GP 973/4 tlw. (16.421 m²), alle KG Pubersdorf, insgesamt ca. 50.609 m² von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet;

- Nr. 1b/2023

die Umwidmung der Grundparzellen GP 452/1 tlw. (ca. 612 m²), GP 455/1 tlw. (ca. 818 m²), GP 458 tlw. (ca. 450 m²), GP 464/1 tlw. (ca. 2.354 m²), GP 465 (ca. 198 m²), GP 467 tlw. (ca. 2.573 m²), GP 823 tlw. (ca. 283 M²), GP 973/1 tlw. (ca. 5.040 M²), GP 973/4 tlw. (ca. 2.232 m²), alle KG Pubersdorf, insgesamt ca. 14.560 m² von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche und

- Nr. 1c/2023

die Umwidmung der Grundparzelle GP 973/25, KG Pubersdorf, im Ausmaß von ca. 8.683 m² von Bauland Wohngebiet in Allgemeine Verkehrsfläche.

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Im Verordnungsbereich VB1 wird die Mindestgröße eines Baugrundstückes mit 2.000 m² festgelegt.
- (2) In den Verordnungsbereichen VB2 wird die Mindestgröße eines Baugrundstückes mit 500 m² festgelegt.
- (3) In den Verordnungsbereichen VB3 wird die Mindestgröße eines Baugrundstückes bei offener oder halboffener Bebauungsweise mit 500 m² und bei geschlossener Bebauungsweise mit 300 m² festgelegt.

§ 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken wird durch die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich VB1 wird eine maximal zulässige GFZ von 0,8 festgelegt.
- (3) In den Verordnungsbereichen VB2 wird eine maximal zulässige GFZ von 0,5 festgelegt.
- (4) In den Verordnungsbereichen VB3 wird bei offener oder halboffener Bebauungsweise eine maximal zulässige GFZ von 0,5 festgelegt.
- (5) In den Verordnungsbereichen VB3 wird bei geschlossener Bebauungsweise eine max. zulässige GFZ von 0,6 festgelegt.
- (6) In die Berechnung zur Ermittlung der GFZ sind sämtliche volumsbildende Bauwerke einschließlich deren Loggien einzubeziehen.
- (7) Überdachte Abstellplätze (Carports), überdachte Terrassen udgl. sind bei der Berechnung zur Ermittlung der GFZ nicht einzubeziehen.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) In den VB1 und VB2 ist die Errichtung von Bauobjekten in offener und halboffener Bebauungsweise erlaubt.
- (2) In den VB3 ist die Errichtung von Bauobjekten in offener, halboffener und geschlossener Bebauungsweise erlaubt.
- (3) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden.
- (4) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (5) Die geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut wird. Für die beiden Enden der entstehenden Gebäudereihe gelten die seitlich festgelegten Baulinien sowie die Abstandsregelungen der K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022 und der K-BO1996, idF LGBl. 77/2022.
- (6) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der beiden betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.

- (7) Die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bebauungsweise ist nur als gemeinschaftlich zu errichtendes Wohnprojekt zulässig, welches in einem gesamtheitlichen Bauverfahren abgehandelt wird.

§ 6 Geschossanzahl

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich VB1 wird die maximal zulässige Geschossanzahl mit 3 Vollgeschossen (Erdgeschoss, 2 Obergeschosse) festgelegt.
- (3) In den Verordnungsbereichen VB2 und VB3 wird die maximal zulässige Geschossanzahl mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) festgelegt.
- (4) Ein Tiefgeschoss bzw. Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,00 m (gemessen von der FOK des Erdgeschosses nach unten) aus dem ursprünglichen Gelände herausragt.
- (5) Die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen ist erlaubt. Dabei darf die Außenwand-Oberkante der Kellerstiege – so wie das Tiefgeschoss selbst – höchstens 1,00 m aus dem natürlichen Gelände herausragen.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022, kann mit der Außenwand eines Gebäudes an die Baulinien herangebaut werden.
- (3) Baulinien können von den sogenannten „untergeordneten Bauteilen“ (gem. K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022, § 6) überragt werden.
- (4) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft auch technisch erforderliche Anlagen wie einen Trafo, Wärmepumpenanlagen udgl., dabei sind jedoch die Bestimmungen der Abstandsregelungen gemäß K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022 zu berücksichtigen.
- (5) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Abstandsbestimmungen gemäß K-BV 1985 idF LGBl. 77/2022, §§ 5 bis 10.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt – ausgehend von der L87 Poggersdorfer Straße hin zu den nördlich vorbeiführenden Gemeindestraßen (Pubersdorfer Straße und Ackergasse) – über ein zu ergänzendes Verkehrswegenetz.
- (2) Als Haupteerschließungsstraße ist eine zentral von Norden nach Süden geführte Sammelstraße, bestehend aus Fahrstraße, begleitendem Fußweg und Grünstreifen mit einer Mindestparzellenbreite von 9,00 m zu errichten.
- (3) Für das untergeordnete Verkehrswegenetz im Planungsgebiet (Anliegerstraßen) wird eine Mindestparzellenbreite von 6,50 m festgelegt.
- (4) Für Fußwege und Zufahrtswege für die Erschließung von max. zwei Baugrundstücken wird eine Mindestparzellenbreite von 3,00 m festgelegt.
- (5) Verlauf und Ausmaß der geplanten Verkehrsstraßen und -wege sind der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (6) Bei Einfamilienhausbebauung in offener, halboffener und geschlossener Bauungsweise sind jeweils 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund herzustellen.
- (7) Bei Geschosswohnbebauung (Wohnobjekte mit 3 und mehr Wohneinheiten) sind pro Wohneinheit 1,5 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (8) Im Verordnungsbereich VB1 sind zwei Drittel aller erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder auf Parkdecks mit mindestens zwei Parkebenen unterzubringen.

§ 9

Dachformen, formale Bestimmungen

- (1) Im Planungsgebiet werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach und das Flachdach verordnet.
- (2) Die zulässigen Dachneigungswinkel bei Sattel-, Walm- und Pultdächern werden mit bis zu 23 Grad festgelegt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.
- (3) Bei der Eindeckung sind Deckungsmaterialien in grauen Farbtönen zu verwenden.
- (4) Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dächern sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen. Bei Flachdachvarianten dürfen die Konstruktionen der Photovoltaik- und Solaranlagen die Attikaoberkante maximal 50,00 cm überragen.

- (5) Untergeordnete Bauteile, Überdachungen von Stufenanlagen, Abstellplätzen und Müllräumen sind von den Bestimmungen des § 9, Abs. (1) und (2) ausgenommen.
- (6) Die Farbgebung der Putzfassaden (Hauptfarbe der Fassade) hat in gebrochenen Weißtönen oder in pastellen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung, möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung. Der HBW (Hellbezugswert der Farbe) muss mindestens 80% betragen. Dunklere Farbtöne zur Akzentuierung der Fassaden (z.B. Fenstereinrahmungen, Sockelfarbe, Balkone, kleinere Einzelbaukörper) sind erlaubt.
- (7) Holzfassaden oder teilweise Holzfassaden sind zulässig.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Eine qualitativ hochwertige Grüngestaltung ist im Planungsgebiet entlang der Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Raumansprüche aller motorisierten Verkehrsteilnehmer gemäß Bepflanzungsplan (Anlage 3) verpflichtend herzustellen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.
- (2) Geringfügige Standortverschiebungen bei der straßenbegleitenden Baumbepflanzung bedingt durch die Lage von Infrastrukturleitungen sind erlaubt.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet ist ein Freiflächenanteil im Ausmaß von mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche vorzusehen. Dem Freiflächenanteil können durchlässige Pflastersysteme auf Splittbettung mit maßgeblicher Fugenbreite (z.B. Ökodrainsteine, Rasengittersteine) und nicht bindigem Fugenmaterial zugezählt werden. Gründächer können ebenso dem Freiflächenanteil zugerechnet werden. 15 % der gesamten Grundstücksfläche sind jedenfalls in Form von Rasenflächen oder Blumen- bzw. Gemüsebeete zu gestalten.
- (4) Private Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt entlang von öffentlichen Straßen und Wegen eine Sichthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Ansonsten gelten die einschlägigen Bestimmungen der K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022.

§ 11 Art der Nutzung

- (1) Die zulässigen Nutzungen aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im K-ROG 2021, § 18, Abs. 1, Bauland Wohngebiet, geregelt.

IV. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Poggersdorf in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Teilbebauungsplan „Wieser Gründe“ der Marktgemeinde Poggersdorf vom 14.07.2021, Zahl: 562/031-20/2021 und die Poggersdorfer Bebauungsplanverordnung 2021 vom 21.12.2021, Zahl: 770/031-21/2/2021 außer Kraft.

Poggersdorf, am 25.10.2023

Der Bürgermeister

Arnold Marbek e.h.