



# Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf  
Tel.: 04224/2213, Fax: 2213-23, e-mail: magdalensberg@ktn.gde.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg  
vom 19.12.2022  
Zahl: 000-1-8/22-1

mit der der Teilbebauungsplan

### „Latschach 2022“

für die Grundstücke 905 und 907/3, KG Ottmanach (72149), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2012), LGBl.Nr. 59/2021, wird verordnet

### 1. Abschnitt (Allgemeines)

#### § 1

#### Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen (Grundstücke 905 und 907/3, KG Ottmanach).
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) sowie den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen. Sonstige Erläuterungen sind ergänzende Projektgrundlagen und dienen der generellen Erläuterung des Vorhabens, der Grundlagenforschung und der Visualisierung des geplanten Vorhabens und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Umland.

## **2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Energieversorgung.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 01 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 3

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschossfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und mit 0,25 festgelegt.
2. Die Bruttogesamtgeschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
3. Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Die Grundflächen von Kellergeschossen sind, unabhängig einer Nutzung, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.

### § 4

#### Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

## § 5 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl wird mit 2,0 festgelegt.
2. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 9,00 m festgelegt.
3. 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 (Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
  - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
4. Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m.
5. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt Außenmauer mit dem projektierten Gelände) und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt.
6. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche in Form von Anschüttungen zur Außenwand der Kaschierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

## § 6 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Außerhalb der Baulinien und mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze dürfen einmalig je Baugrundstück eine Laube und ein Geräteschuppen mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Bauhöhe von jeweils 3,50 m errichtet werden.
3. Baulinien für infrastrukturelle Einrichtungen wie Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen udgl sind im im Bauverfahren unter Bedachtnahme auf

die örtlichen Gegebenheiten und die öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

4. Die Errichtung von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen ist im Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Freihaltebereich nicht zulässig.

#### § 7

#### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. Der Umkehrplatz im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist im Mindestausmaß von 150 m<sup>2</sup> und nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertigen vorzusehen.
3. Die verkehrsmäßige Erschließung eines Baugrundstückes ist nur mit einer Zufahrt zulässig.
4. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
5. Eine Verbreiterung des öffentlichen Weges Grundstück 1592, KG Ottmanach, ist unabhängig der Festlegungen in Plan 01 Teilbebauungsplan zulässig.

#### § 8

#### Begrenzung der Baugrundstücke

Die äußere Begrenzung der Baugrundstücke (Begrenzung Verordnungsraum) ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01 Teilbebauungsplan) festgelegt.

#### § 9

#### Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) für Bebauungen innerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist im Plan 01 als absolute Höhe im Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Abweichungen im Ausmaß von +/- 0,20 m sind zulässig.

#### § 10

#### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist bei einer bis 1 1/2-geschossigen Bebauung (Kniestockhöhe max. 1,50 m) bis maximal 40 Grad zulässig. Bei 2 Vollgeschossen wird die Dachneigung mit 20 bis maximal 25 Grad festgelegt.

3. Für untergeordnete Anbauten, eingeschossige Nebengebäude und bauliche Anlagen sind, mit Bedachtnahme auf den Ortsbildschutz, alle Dachformen zulässig.
4. Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen sind nur für bis 1 ½-geschossige Hauptgebäude zulässig und dürfen nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen.
5. Die Firstrichtung für Hauptgebäude ist in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
6. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
7. Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachneigungen von mehr als 7 Grad in die Dachfläche zu integrieren bzw. unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 0,30 m – zu montieren. Aufständereien mit einer maximalen Neigung von 25 Grad sind bei flachgeneigten Dächern bis 7 Grad zulässig.
8. Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde im Zuge des Bauverfahrens abzusprechen.

## § 11

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Bepflanzung und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 40 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünfläche auszuführen.
2. Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht Erschließungs- oder Abstellzwecken dienen, sind als Grünfläche auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
3. Bei Bepflanzung sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
4. Je Baugrundstück sind mindestens sechs heimische Obstbäume (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen und zu erhalten.
5. Geländeänderungen sind nur im geringen und im technisch erforderlichen Ausmaß zur Schaffung des Bauplatzes (inkl. Umgebungsflächen) gemäß den Vorgaben § 9 (Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante) zulässig. Die Errichtung von Stützmauern (inkl. Wurfsteinschichtungen oder bewehrte Erde) ist nicht zulässig. Die Böschungen sind verlaufend, standsicher und begrünt herzustellen.

## § 12

### Einfriedungen

1. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig.
2. Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen (mit Ausnahme lebender Einfriedungen) sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 50 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
4. Lebende Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen sind mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und haben aus heimischen Arten zu bestehen.

### § 13 Nutzungen

1. Je Baugrundstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten und mit funktional dazugehörigen Nebengebäuden und baulichen Anlagen zulässig.
2. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen uä. zulässig.
3. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ist nicht zulässig.

### § 14 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:  
LAbg. Andreas Scherwitzl