

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 21.12.2022
Zahl: 131-2/2021-4

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021“

Für Teilflächen der Grundstücke 59/1, 78 und 529, KG Töscheldorf (74016), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 17.03.2023, Zahl 03-Ro-3-1/2-2023, 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 03a Bestand-/Grundlagenplan“ und „Plan 03b Übersichtslageplan - Masterplan“ dienen der Visualisierung der geplanten Stadterweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

04/2021

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 59/1 (18.541 m²), 78 (16.948 m²) und 529 (715 m²), KG Töscheldorf (74016)

im Gesamtausmaß von 36.204 m²

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Bauland Wohngebiet**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bauungsweise mit 590 m²
 - b) für die halboffene Bauungsweise mit 350 m² und
 - c) für die geschlossene Bauungsweise mit 320 m².Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen, Wasser- und Energieversorgung.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und 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 wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bauungsweise 0,6
 - b) für die halboffene Bauungsweise 0,7
 - c) für die geschlossene Bauungsweise 0,8
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. Jener Teil eines Dachgeschosses ab einer Kniestockhöhe von 0,61 m, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m und eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Die Kniestockhöhe ist die Höhe (Rohbaumaß) zwischen der Deckenoberkante des obersten Geschosses und der Fußpfettenoberkante.

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 durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

4. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.

§ 5

Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweise ist an einen gemeinsamen Bauantrag und an eine gleichzeitige Bauausführung gebunden.
3. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
4. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude (Hauptgebäude) an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf maximal 3,00 m betragen.
5. Die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze) in der Bebauungszone halboffene Bebauungsweise ist zulässig.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze Hauptgebäude fortlaufend aneinander gebaut wird. Ein

baulicher Versatz ist nur für untergeordnete eingeschossige Gebäude und für gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie Flugdächer udgl. zulässig. Die geschlossene Bebauungsweise umfasst nicht die gekoppelte Bebauungsweise.

§ 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 (Rohfußboden des darüber liegenden 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.
3. Als Halbgchosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m.
4. Geschosshöhen, welche im Durchschnitt über 3,50 m betragen, werden als 2 Geschosse gerechnet.
5. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,50 m festgelegt. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt. Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer.

§ 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. 77/2022 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 (z.B. Carports) dürfen einmalig je Baugrundstück an einer seitlichen Nachbargrundgrenze bzw. innerhalb eines Bereiches von maximal 3,00 m zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt (gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände), die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird und wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - c) 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.
 - d) 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. Höhenbeschränkung gemäß lit b.
 - e) 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 (2015) 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.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt der Haupteinmündungsstraße sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 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. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.

§ 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
- e) Für Baugrundstücke der Bebauungszonen Ia, Ic, IIa und IIb wird die Fußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) des Erdgeschosses maximal 30 cm höher als das angrenzende Straßenniveau nach Fertigstellung Asphaltdecke festgesetzt. Für die Bebauungszone Ib werden, unter besonderer Bedachtnahme auf lit b) und c), maximal 80 cm festgelegt.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer sowie eingeschränkt auf öffentliche Bauten und zweigeschossige Bebauungen Flach- und Pultdächer.
2. In den Bebauungszonen IIa und IIb sind für zweigeschossige Hauptgebäude ausschließlich Pultdächer zulässig.
3. Dachneigung: Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung (Kniestockhöhe max. 1,50 m) mit einer Neigung bis maximal 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen reduziert sich die zulässige Neigung auf maximal 25 Grad. Pultdach 5 bis 15 Grad Neigung.
4. Für eingeschossige Nebengebäude sind generell Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
5. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
6. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
7. Flachdächer von Hauptbaukörpern sind zu begrünen bzw. mit Photovoltaik- und/oder Solarelementen zu versehen.
8. Wohngebäude sind mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 4 kWp zu versehen. Sollten im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes keine

Förderungen von Land bzw. Bund für Photovoltaikanlagen im Mindestausmaß von 25 % der Errichtungskosten erwirkbar sein oder keine Netzeinspeisung möglich sein bzw. sonstige nicht vom Bauwerber verursachten Hinderungsgründe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gegeben sein, so sind jedenfalls die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine nachträgliche Anbringung einer Photovoltaikanlage herzustellen.

9. Ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.3 wird festgelegt. Als maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht wird für die Bebauungszonen Ia, Ib, Ic und IIa 50 dB festgelegt. Für die Bebauungszone IIb 55 dB.
10. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
3. Die Haupteerschließungsstraße (Mindestbreite 10,80 m) ist gemäß Straßenquerschnitt Plan 02 Teilbebauungsplan mit einem linearen Bepflanzungsgebot gemäß Ausführung Abs. 4. belegt
4. Im Bereich der linearen Bepflanzungsgebote gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan haben Bepflanzungen mit heimischen Bäumen, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu erfolgen. Der Baumabstand wird mit maximal 8,0 m festgelegt.
5. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
6. Je Baugrundstück ist in einer Entfernung bis zu 2,00 m zur angrenzenden Erschließungsstraße ein Baum gemäß Abs. 4. zu pflanzen.
7. Die Errichtung von Stützmauern (inkl. Steinschichtungen) zur Geländegestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Eine mehrfache Abtreppung des Geländes mit Stützmauern (inkl. Steinschichtungen) ist nicht zulässig.

§ 12

Zeitliche Zonierung der Bebauung

1. Die bauliche Entwicklung hat für alle Bauzonen von Süden nach Norden zu erfolgen.
2. Die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen und Grünzonen ist an keine zeitliche Zonierung gebunden.

§ 13

Nutzungen

1. Entsprechend der Zonierung gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind freistehende Wohngebäude und verdichtete Flachbauten in Form von Doppelwohnhäusern und Reihenhäusern sowie funktional dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen u.ä. zulässig.
2. Bei offener Bauweise ist je Baugrundstück die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Öffentliche und infrastrukturelle Errichtungen, welche vorrangig der Versorgung des Siedlungsgebietes Krumfelden dienen, sind zulässig.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser