

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 11.05.2023
Zahl: 031-2/2023-1

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 01/2023“

für die Grundstücke 64/1, 64/62, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78 und für eine Teilfläche des Grundstückes 64/63, jeweils 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 24. August 2023, Zahl 15-Ro-3-1/2-2023, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen dienen der Visualisierung der geplanten Stadterweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.
3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der planlichen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Für den Verordnungsbereich wird der Rechtsbestand Bauland Wohngebiet gemäß der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“, Beschlussfassung GR vom 21.12.2021, Zahl 031-2/2020-03, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung Zahl 03-Ro-3-1/8-2022, übernommen.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Wohnbebauungen 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 ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen (I und II) in Plan 02 Teilbebauungsplan 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. 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 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) eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt und, sofern keine gleichzeitige Bauführung erfolgt, die halboffene Bebauung für die betroffenen Grundstücke im Grundbuch jeweils als dienendes bzw. herrschendes Recht eingetragen ist.
3. In den Bauzonen Ia und Ib ist für Bauträgerprojekte auch die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
4. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
5. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf max. 3,0 m betragen.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn das Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet wird. Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 versetzt errichtet werden dürfen.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die max. zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen 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 Halbgeschosse (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 wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszone Ib mit 10,50 m
 - b) für die Bebauungszone II mit 9,00 m; Traufenhöhe max. 7,50 m
6. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt.
7. Für Hauptgebäude wird die Mindestgeschossanzahl wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszone Ia mit 3,0
 - b) für die Bebauungszone Ib mit 2,0

§ 7

Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien mit Anbauverpflichtung sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert 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 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. in einem Abstand von 1,50 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 und vom angrenzenden Bestandsgelände des Nachbargrundstückes bzw. bei gleichzeitiger Bauführung vom angrenzenden projektierten Gelände des Nachbargrundstückes), 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. Mit schriftlicher Zustimmung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes erhöht sich die maximal zulässige Gebäudelänge (inkl. Dachvorsprung) auf 15,00 m.
 - 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 2,00 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die Baulinien in der Bebauungszone Ib, welche südwestseitig parallel zur Grenze zur Bebauungszone II verlaufen. Der freie Lichteinfall gemäß OIB Richtlinie 3 (2019) ist zu gewährleisten.

- f) In der Bebauungszonen Ia können, ergänzend zu lit. e), Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
4. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern, Tiefgaragen, Tiefgaragenabfahrten 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 Haupterschließungsstraße sind in der planlichen 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. In der Bebauungszone II gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind je Wohneinheit 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.
3. In den Bebauungszonen Ia und Ib gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind je Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Mindestens 40 % der PKW-Abstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.
4. Die PKW-Erschließung von Tiefgaragen in den Bebauungszonen Ia und Ib ist nur bahnseitig, direkt von der Erschließungsstraße Grundstück 64/63 zulässig.

§ 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 und Immissionsschutz

1. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer sowie eingeschränkt auf eine zweigeschossige Bebauung Flach- und 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. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind die Baukörpersituierung, die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung mit der Ortsbildpflegekommission abzusprechen.
8. In der Bebauungszone Ia ist das vierte Geschoss gestalterisch differenziert auszubilden.
9. In der Bebauungszone Ib sind ausschließlich fingerförmige Baukörper, welche eine entsprechende Durchgrünung ermöglichen, zulässig.
10. Als Schallschutzmaßnahmen werden ergänzend zu den Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan wie folgt festgelegt:

- a) In der Verordnungszone Ia dürfen bahnseitig Aufenthaltsräume nur dann angeordnet werden, wenn geschlossene Laubengänge vorgelagert sind. Die bahnseitige Anordnung von Balkonen udgl. ist nicht zulässig.
 - b) Erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.3 (Verordnungsbereiche Ia und Ib). Der maßgebende Außenlärmpegel ist mit einem schalltechnischen Gutachten spätestens bei der Baueinreichung nachzuweisen.
11. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.
12. Solar- und Photovoltaik Elemente sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren, dürfen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen und sind blendarm auszuführen. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m 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 in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzone Windschutzgürtel W ist waldähnlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4. Im Bereich der Bebauungszonen Ib ist je Innenhofbereich eine zusammenhängende und gestaltete allgemeine Spiel- und Erholungsfläche im Mindestausmaß von 500 m² herzustellen. Mindestens fünf heimische Laubbäume sind je Innenhofbereich zu bepflanzen.
5. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind entlang der Erschließungsstraßen maximal nach 4 PKW-Abstellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter trennender Grünstreifen, welcher mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist, vorzusehen.
6. Die Baumbepflanzungen gemäß Abs. 4 und 5 haben jeweils mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu erfolgen.
7. Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen.
8. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

§ 12
Nutzungen

1. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind insbesondere Geschosswohnbauten sowie dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (inkl. Doppelwohnhäuser) sowie dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig.
3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze udgl., welche der Versorgung der Einwohner der Siedlung Krumfelden dienen, sind im Verordnungsbereich zulässig.

§ 13
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.
2. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“, Beschlussfassung GR vom 21.12.2021, Zahl 031-2/2020-03, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung Zahl 03-Ro-3-1/8-2022, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser