

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Guttaring
vom 23.02.2023
Zahl: 031-3/2022

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**
„Ortszentrum Guttaring 01/2022“

für die Grundstücke 55 und 57/1 und für Teilflächen der Grundstücke .22/1, 56 und 57/3, jeweils KG Guttaring (74007), 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 18. Juli 2023, Zahl 15-Ro-46-1/1-2023, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) 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 sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen der generellen Erläuterung (inkl. Grundlagenforschung) und der Visualisierung der geplanten Ortskernverdichtung sowie der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Ortsverband.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Bebauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring vom 20.02.2017, Zahl: 031-1/BPL/2017.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Guttaring wird wie folgt abgeändert:

01a/2022

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 55 und 57/1, KG Guttaring (74007)

im Ausmaß von 9.056 m²

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland

in **Bauland Dorfgebiet**

Übernahme Widmungsrechtsbestand (bestehende Widmung Bauland Dorfgebiet)

01b/2022

Bauland Dorfgebiet

Teilflächen der Grundstücke .22/1, 55, 56, 57/1 und 57/3, jeweils KG Guttaring (74007) im Ausmaß von 3.866 m²

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bebauungsweise mit 400 m²
 - b) für die halboffene Bebauungsweise mit 350 m² und
 - c) für die geschlossene Bebauungsweise mit 220 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 ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen 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. 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 lichte 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. Mehre Dachgeschossebenen sind in der Bebauungszone B1 zulässig.
4. Geschosse, welche an einer Seite mehr als 70 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
5. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen. Davon ausgenommen ist die Bauzone B1.

§ 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 Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Ein baulicher Versatz ist nur für untergeordnete eingeschossige Gebäude und für gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie Flugdächer udgl. zulässig. Die halboffene Bebauungsweise umfasst nicht die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).
5. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze 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 (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, wenn an mindestens einer Seite mehr als 70 cm der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
 - 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. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

4. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Höhe des Firstes bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
5. 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 offensichtlich dem Kaschieren der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien mit Anbauverpflichtung für Hauptbaukörper sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
3. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 idgF. erfolgen kann.
4. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (2) wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude und für Nebengebäude mit einer Bauhöhe von mehr als 3,50 m sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgelegten Baulinien gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF. Innerhalb der festgelegten Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig.
 - b) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (jeweils ohne Wohnräume) und sonstige bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports) werden die Baulinien zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mindestens 1,00 m festgelegt, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 8,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird. Die Ausnutzung der gegenständlichen Bestimmung ist nur einmal pro Baugrundstück möglich.
 - c) Mit einem gemeinsamen Bauantrag bzw. mit Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers dürfen Vorhaben gemäß lit b) an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - d) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zur Erschließungsstraße aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der straßenseitigen

- Grundgrenze zur stirnseitigen Außenkante Mauerwerk festgelegt. Ansonsten hat der Abstand mindestens 1,0 m zu betragen.
- e) Für Carports wird die Baulinie in einem Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
 - f) In den Bebauungszonen B1 und B2 können Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
 - g) Müllinseln, Fahrradunterstände, Einrichtungen für die Gartengestaltung udgl. sind an keine Baulinien gebunden.
5. Baulinien für Lärmschutzwände, Tiefgaragenabfahrten, Rampen 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 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 bis 3,00 m des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die zur Verkehrsfläche festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Ergänzend zu den Festlegungen Abs. 1. ist die Errichtung interner Verkehrsflächen (inkl. KFZ-Stellplätze) am Baugrundstück zulässig.
3. Die Errichtung eines Fuß-/Gehweges in der Mindestbreite von 1,60 m von der L82b zum Pfarrinnenhof Grundstück .22/1 ist gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan verpflichtend zu errichten.
4. Je Wohneinheit sind in auf Eigengrund mindestens 2 PKW-Abstellplätze nachzuweisen. Davon ausgenommen mit mindestens 1 PKW-Abstellplatz pro Wohneinheit sind in der Bebauungszone B1 Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen bis maximal 50,00 m².
5. Je angefangene 40 m² Büro-, Verkaufs- und Dienstleistungsfläche ist mindestens 1,0 PKW-Abstellplatz nachzuweisen.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden, unter Berücksichtigung der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten maximal zulässigen Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante, als absolute Höhe (m Seehöhe über Adria) im Rahmen des Bauverfahrens durch die Baubehörde 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. Die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Für untergeordnete Gebäudeteile und für eingeschossige Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Maximal zulässige Dachneigungen:
 - a) Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossigen Bebauung 18 bis 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen 18 bis 25 Grad. Bebauungszone B1 bis 45 Grad.
 - b) Pultdächer 5 bis 10 Grad.
4. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen Farbtönen herzustellen.
5. Dachgauben sind nur in der Bebauungszone B1 und dabei beschränkt auf das erste Dachgeschoss im Ausmaß von maximal 50 % der Dachflächenlänge zulässig.
6. Thermische Solar- und Photovoltaik Elemente sind blendarm auszuführen.
7. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
8. Der Kamin der zentralen Hackschnitzelheizanlage in der Bebauungszone B1 ist im bestehenden Gebäude zu führen bzw. an dessen Außenmauer.
9. Baubewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Zaunanlagen) in der Bebauungszone B1 sind an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

1. Mindestens 25 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünfläche auszuführen. Bei Bepflanzung sind heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
2. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
3. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
4. Die festgelegten Bepflanzungen sind nicht nur herzustellen, sondern auch zu erhalten.
5. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig.
6. Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.
7. Einfriedungen sind straßenseitig in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 30 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
8. Lebende Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen sind mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und haben aus heimischen Arten zu bestehen.

§ 12

Nutzungen, Energieversorgung

1. Wohnnutzungen sowie funktional dazugehörigen Nebengebäude und bauliche Anlagen sind zulässig.
2. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen u.ä. zulässig.
3. In den Bebauungszonen B1 und B2 sind zudem auch geschäftliche Einrichtungen, welche vornehmlich der Versorgung des örtlichen Bedarfes der Ortschaft Guttaring dienen, zulässig.
4. In der Bebauungszone B1 sind auch zentrale infrastrukturelle Einrichtungen, wie insbesondere eine zentrale Biomasseheizungsanlage (Hackschnitzel oder Pellets) zulässig.

5. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert ausgewiesenen Parkplätze dienen insbesondere dem Bedarf der angrenzenden Pfarrhofliegenschaft bzw. dem Ortskernbereich der Ortschaft Guttaring.
6. Die Wärmeversorgung der Hauptgebäude des Verordnungsbereiches hat, sofern die Versorgung durch die zentralen Biomasseheizanlage in der Bebauungszone B1 technisch möglich ist, durch diese zu erfolgen.
7. In den Bebauungszonen B2 bis B5 sind Wohngebäude 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.

§ 13 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

Günter Kernle