



## GEMEINDE BALDRAMSDORF

9805 Baldramsdorf 53

Der Gemeinderat

Tel. +43 4762 / 71 14 – 0

Fax +43 4762 / 71 14 – 7

[www.baldramsdorf.gv.at](http://www.baldramsdorf.gv.at)

# Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf

vom 20. Dezember 2021 Zl. 004-1/2021-5

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kleingartenanlage Schüttbach“, erlassen wird.

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idFdg LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

## 1. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundparzellen 1614/1 tlw., 1614/2, 1625/1 tlw., 1625/2 tlw., 1651/6 tlw., 1651/7, 1651/8 tlw., 1651/9 tlw., alle KG Baldramsdorf, mit einer Gesamtfläche von 51.455 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen sowie der Anlage 3 über die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen.

## 2. Abschnitt (Flächenwidmung)

### § 2

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Baldramsdorf wird insofern geändert, als unter den Punkten

02a/2021) die Umwidmung der Grundparzellen 1614/1 tlw. (1 m<sup>2</sup>), 1625/1 tlw. (1.947 m<sup>2</sup>), 1651/6 tlw. (14.462 m<sup>2</sup>), alle KG Baldramsdorf, im Gesamtausmaß von 16.410 m<sup>2</sup>, von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Kleingartenanlage

02b/2021) die Umwidmung der Grundparzellen 1625/1 tlw. (25 m<sup>2</sup>), 1651/8 tlw. (16 m<sup>2</sup>), beide KG Baldramsdorf, im Gesamtausmaß von 41 m<sup>2</sup>, von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche

festgelegt wird.

### **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3**

#### **Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke**

- (1) Ein Baugrundstück ist die jeweilige vermessene Pachteinheit.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 250 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (3) Das maximal zulässige Höchstausmaß der Baugrundstücke wird mit 400 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (4) Die Zusammenlegung von zwei Baugrundstücken (Pachteinheiten) zu einer Nutzungseinheit ist nicht erlaubt.
- (5) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (2) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).
- (6) Die Bestimmungen des § 3 Abs. (2) bis (4) gelten nicht für bereits bebaute Baugrundstücke.

#### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,1 festgelegt.
- (3) Die zur Berechnung der GFZ heranzuziehende Baugrundstücksfläche ist die Fläche der jeweiligen Pachtparzelle. Bei bestehenden Pachtparzellen, deren Fläche größer/gleich 400 m<sup>2</sup> beträgt, ist zur Ermittlung der GFZ eine pauschale Baugrundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.
- (4) Zur Berechnung der GFZ ist die Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses, gemessen an seinen Außenwänden, heranzuziehen.
- (5) Überdachte Terrassenflächen sind dann in die GFZ miteinzubeziehen, wenn deren Ummantelung durch geschlossene Wand- oder Glassysteme, unabhängig ob fix oder beweglich, mehr als 50 % (gemessen entlang der Grundrisslinie) beträgt.
- (6) Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 6,00 m<sup>2</sup> sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- (7) Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung eine GFZ von 0,1 und mehr aufweisen, dürfen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Eine Erweiterung der bestehenden Kubatur ist nicht erlaubt. Im Falle einer Neubebauung des Grundstückes gelten die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes vollinhaltlich.
- (8) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 5 Bebauungsweise**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Bebauungsweise ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

## **§ 6 Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl und die maximal zulässige Höhe der Fußpfettenoberkante bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet ist ausnahmslos die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zugelassen.
- (3) Die Höhe der Fußpfettenoberkante darf max. 3,25 m über der fertigen Fußbodenoberkante liegen. Bei Pultdächern ist die niedriger liegende Fußpfette (Tiefseite des Pultdaches) zur Bemessung heranzuziehen.
- (4) Das Fußbodenniveau des Gebäudes darf max. 0,30 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (5) Kellerräume dürfen nur unterhalb der Erdgeschosebene der Wohnnutzfläche – ohne Terrassenfläche – errichtet werden und müssen auf allen Seiten vollständig eingeschüttet werden. Kelleraußenstiegen sind ebenfalls außenseitig vollständig einzuschütten.
- (6) Dach- und Kellerräume werden nicht als Geschosse gewertet.
- (7) Die Gesamtgebäudehöhe beträgt max. 4,50 m.
- (8) Gebäude, bei denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die max. zulässige Gebäudehöhe bereits überschritten ist, dürfen erhalten bleiben. Eine weitere Erhöhung dieses Bestandes ist nicht erlaubt. Im Falle einer Neubebauung des Grundstückes gelten die Bestimmungen dieses Teilbebauungsplanes vollinhaltlich.
- (9) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den im östlichen Randbereich des Planungsgebietes verlaufenden Fahrweg.
- (2) Die Mindestparzellenbreite dieses Fahrweges wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 90 PKW-Abstellplätze – aufgeteilt auf zwei Parkplätze – zu errichten.
- (4) Die Lage der zu errichtenden Sammelparkplätze ist in der zeichnerischen der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (5) Im Bereich der beiden Sammelparkplätze dürfen Überdachungen für Abstellplätze errichtet werden.
- (6) Im Bereich des nördlichen Sammelparkplatzes ist eine überdachte Müllsammelstelle (Müllinsel) einzurichten.
- (7) Durch die entsprechende Anlage von internen Wegen ist die Erreichbarkeit jedes einzelnen Bauplatzes mit Einsatzfahrzeugen sicherzustellen.
- (8) Projektinterne Erschließungsstraßen sind in einer Mindestbreite von 2,50 m mit ungebundenen Deckschichten (Kies- oder Schotterwege) zu befestigen.
- (9) Außerhalb der Sammelparkplätze ist das Abstellen jeglicher Art von Kraftfahrzeugen ausnahmslos verboten.

## **§ 8 Baulinien**

- (1) Als Baulinien werden jene Grenzlinien auf den Baugrundstücken festgelegt, innerhalb derer Gebäude, Terrassen und Nebengebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Nebengebäude, Pool, Brunnenanlage, kleine Laube, Müllplatzüberdachung, Stützmauern).
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen festgelegt.
- (5) Vordächer dürfen bis 1,30m über die Baulinie hinausragen.
- (6) Ansonsten gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF.

## **§ 9 Baugestaltung**

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude, Terrassenüberdachungen und Nebengebäude werden das Satteldach und das Pultdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 25° bis 35° festgelegt.
- (3) Die Dachneigung für Pultdächer wird mit 6° bis 8° festgelegt.
- (4) Zur Eindeckung der Dachflächen ist Deckungsmaterial in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Zusätzlich ist als Deckungsmaterial auch Holz erlaubt (Lärchenbretter bzw. Lärchenschindel).
- (5) Die Verwendung von stark glänzenden, reflektierenden Deckungsmaterialien (z.B. glasierte Dachziegel) ist nicht erlaubt.
- (6) Solarenergiepaneele sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (7) Überdachte Terrassenflächen, unabhängig ob als Zu- oder Anbau, dürfen in Summe pro Baugrundstück das Ausmaß von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (8) Die Fassade der Hauptgebäude ist – mit Ausnahme eines bis zu 0,30 m hohen Mauersockels – in Holz oder mit Holzschalung auszuführen.
- (9) Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,00 m - gemessen ab dem Niveau des natürlichen Geländes - erlaubt.
- (10) Nebengebäude sind zur Gänze in Holz auszuführen und formal an das Hauptgebäude anzugleichen.
- (11) Überdachungen von PKW-Abstellplätzen dürfen nur im Bereich der beiden Sammelparkplätze errichtet werden. Sie müssen in Holz ausgeführt werden und ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.
- (12) Holzfassaden dürfen zu ihrem Schutz eine Farblasur erhalten.
- (13) Das Aufstellen von Tiny Houses udgl. unterliegt vollständig den Bestimmungen dieses Teilbebauungsplanes.
- (14) Das Abstellen von Wohnwägen, Mobile Homes bzw. Wohnwaggons (auch mit teilweiser oder vollständiger Einhausung) ist im gesamten Planungsgebiet ausnahmslos verboten.

## **§ 10**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Im Planungsgebiet ist auf jedem Baugrundstück (vermessene Pachteinheit) die Errichtung eines ganzjährig nutzbaren Gebäudes mit einer max. Wohnnutzfläche von 30 m<sup>2</sup> auf ausschließlich Erdgeschosebene und **eines** Nebengebäudes zur Unterbringung von Werkzeugen und Garten-geräten mit einer maximalen Grundrissfläche von 6,00 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m über projektiertem Gelände erlaubt.
- (2) Die gegenständliche Kleingartenanlage ist eine Freizeitanlage vorzugsweise für die Bürger der Gemeinde und der benachbarten Bezirkshauptstadt. Eine Nutzung als Hauptwohnsitz ist nicht erlaubt.
- (3) Dach- und Kellerräume dürfen nur als Abstell- oder Lagerräume genutzt werden. Ihre Nutzung als Wohn-, Aufenthalts- oder Sanitärbereiche ist ausnahmslos untersagt.
- (4) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 11**

### **Grüngestaltung**

- (1) Die Herstellung einer qualitativ hochwertigen Grüngestaltung im gesamten Planungsgebiet gemäß beiliegendem Bepflanzungsplan (Anlage 3) ist verpflichtend.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellten Parkanlagen sind für die Benutzer der Kleingartenanlage freizuhalten und zu gestalten (Spiel- und Parkbereiche im Süden der Kleingartenanlage).
- (3) Die im Bepflanzungsplan festgelegten Standorte der einzelnen Solitärgehölze und Blütensträucher ist dann im notwendigen Ausmaß veränderbar, wenn dies durch eine bestimmte Lage von infrastrukturellen Leitungen erforderlich wird.
- (4) Das lineare Pflanzen von Koniferen (z.B. Thujen) zur Abgrenzung von Baugrundstücken ist nicht erlaubt.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Die Errichtung von Streifenfundamenten zur Einfriedung der Einzelbauplätze ist nicht erlaubt. Gegebenenfalls können Punktfundamente für Zaunsäulen gesetzt werden.
- (2) Zäune dürfen ausschließlich in Holz und mit einer max. Gesamthöhe (Zaunsäule) von 1,20 m – ausgehend vom jeweiligen Niveau des natürlichen Geländes – errichtet werden.

## 4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

### § 13 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der bisherige Teilbebauungsplan Kleingartenanlage Schüttbach, Verordnung vom 22.10.2008, Zl. 031-2/2008-1/KFM/GR, außer Kraft.
- (3) Der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf vom 24.10.2018, Zl.: 031-3/2018-1/GR/STh, verliert im Bereich dieser Verordnung mit deren Inkrafttreten seine Wirkung.

Baldramsdorf, am 20. Dezember 2021

Der Bürgermeister:



Friedrich Paulitsch