



Marktgemeinde Greifenburg

9761 Greifenburg, Hauptstraße 240

UID Nr.: ATU59363735, Gemeindegennziffer: 20609, DVR 0004855, www.greifenburg.gv.at
Tel.: 04712-216, Fax.: 04712-216-30, E-Mail: greifenburg@ktn.gde.at

Zahl: 031-2/TBBPL/2022-2

Betreff: Teilbebauungsplan „Alleesiedlung“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Greifenburg vom 19. Oktober 2022, Zahl: 031-2/TBBPL/2022-2, mit der der Teilbebauungsplan „Alleesiedlung“ erlassen wird.

Aufgrund der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021 wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 865/2, 865/3, 865/4, 865/6, 865/7, 865/8, 865/10, 865/11, 865/12, 865/13 und eine Teilfläche der Parzelle 846/10 der Katastralgemeinde 73111 Greifenburg im Gesamtausmaß von ca. 12.159 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 250 m²zu betragen.
- (2) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschosflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschosfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschosfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschosfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschosfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (6) Überdachte Stellplätze (Carports), Laubengänge, Terrassenüberdachungen und Flugdächer sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Die Geschosflächenzahl wird im Planungsraum
 - a) bei offener Bebauung mit maximal 0,6
 - b) bei halboffener Bebauung mit maximal 0,7
 - c) bei geschlossener Bebauung mit maximal 0,8festgelegt.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine halboffene und geschlossene Bebauung ist nur bei Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung der Grundstücksanrainer möglich.

§ 5 Geschoßanzahl

- (1) Im Planungsraum sind maximal 2,5 Geschoße zulässig.
- (2) Das Keller- oder Tiefgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt.
- (3) Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,5 m ist.
Das Dachgeschoß gilt als Halbggeschoß, wenn die Kniestockhöhe maximal 1,5 m beträgt.
- (4) Dachgeschoße mit Dachgaupen, welche mehr als die Hälfte der Dachlänge messen, gelten als Vollgeschoße.
- (5) Ein Geschoß umfasst eine lichte Raumhöhe von maximal 3,5 m. Wird diese lichte Raumhöhe überschritten, so sind je nach Ausmaß der Überschreitung Halb- bzw. Vollgeschoße zuzurechnen.

§ 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7 m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinien entlang der Straßen werden für Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt.
- (4) Bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt darf die Baulinie bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneten Garageneinfahrten muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.

- (6) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandflächen.

§ 8

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zugelassen. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise müssen die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (3) Bei allen Dachformen sind rote, rotbraune, anthrazite oder graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (4) Die Farbgebung der Fassaden hat ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung zu erfolgen. Grundsätzlich werden Pastellfarben, das sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung, bevorzugt.
- (5) Holzfassaden sind in den natürlichen oder den im Abs. 4 genannten Farben zulässig. Die Holzfassade darf maximal 50 Prozent der Fassadenfläche betragen.

§ 9

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher dürfen nicht höher als 2 über dem angrenzenden Gelände ausgeführt werden.
- (4) Hecken und Sträucher sind mit dem Stamm mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen und dürfen den Eigengrund nicht überragen.

§ 10

Art der Nutzung

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Greifenburg in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Greifenburg vom 23.03.1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 18.12.2020, außer Kraft.

Greifenburg am 20. Oktober 2022

Der Bürgermeister:

Josef BRANDNER e.h.

Anlage:

Planliche Darstellung (Teilbebauungsplan)