

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 25.04.2024, Zahl 031-3/VO-04/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„AM RAIN“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 27.03.2024
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0375 vom 27.02.2024
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 27.03.2024

##### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 82/9, KG Seeboden, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.065 m<sup>2</sup>.

#### **II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

##### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 2.500 m<sup>2</sup>.

## **§ 4**

### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschosßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit maximal 0,25 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (3) In die Berechnung der GFZ einbezogen werden nur Geschosßflächen von Räumen, die von mindestens 5 Seiten umschlossen sind.
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Geschosßflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (6) Keller- und Tiefgeschosße, sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als die halbe Geschosßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

## **§ 6**

### **Geschosßanzahl**

- (1) Die Geschosßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) dargestellt und mit 3 oberirdischen Geschosßen festgelegt.
- (2) Auf die Geschosßzahl sind alle Geschosße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.

## **§ 7**

### **Dachform, Dachneigung**

- (1) Als Hauptdachform wird das Walmdach mit einer Dachneigung bis maximal 15° festgelegt. Untergeordnete bauliche Anlagen (Carports, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Garagen etc.) können auch andere Dachformen aufweisen.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie Carports und offene Parkplatzüberdachungen, wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (3) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Für alle übrigen Bereiche in denen keine Baulinien festgelegt sind, gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die Kärntner Bauvorschriften.
- (5) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Straßenbreite gemessen vom seitlichen Asphalttrand muss mindestens 4,0 m breit als ebene Fahrbahnfläche ausgeführt werden.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
  - a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und auf diesem oder angrenzenden/benachbarten Grundstücken 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## **§ 10**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 2,0 m. Die Herstellung eines abgetreppten Mauerwerkes ist zulässig. Nach einer Höhe von 2,0 m ist ein

(Rück-)Versetzen der Mauer um mindestens 1,5 m notwendig. Stützmauern entlang der Straßengrundgrenze sind von dieser Regelung ausgenommen.

- (2) Die Geländegestaltung darf insgesamt ein ortsbildverträgliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **III. ABSCHNITT**

#### **§ 11**

##### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.

Der Bürgermeister  
Thomas Schäfauer