



MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE



GEMEINDEAMT

9871 Seeboden am Millstätter See, Hauptplatz 1
Tel. +43 4762 812 55 Fax. +43 4762 828 34
Mail. seeboden@ktn.gde.at
Web: www.seeboden.at

GZ: 031-3/VO-03/2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung 05/2025 vom 18.12.2025, Zahl 031-3/VO-03/2025, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 13.10.2026, Zahl: 07-RO-111-60442/2026-17, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„TREFFLING WEST – NEUVERORDNUNG 2025“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in Verbindung mit § 52, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 20.05.2025
- b) Der Rechtsplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0634-0382, vom 30.10.2024

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr.: 1582, 1583, 1711/1, 1711/2, 1711/3, 1711/4, 1711/5, 1711/6, 1711/7, 1711/8, 1711/9, 1712, alle der KG Treffling (73215), im Ausmaß von ca. 12.499 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird folgend geändert:

25a/2024 - Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1583 der KG Treffling, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 4.148 m².

25b/2024 - Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1711/6 der KG Treffling, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 764 m².

Die Flächenwidmungsplanänderung 09/2019 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Treffling West“ vom 09.10.2019, Zahl: 031-04/219, bleibt in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bauungsweise 600 m² und bei halboffener Bauungsweise 350 m² zu betragen. Ausnahmen bilden lediglich Teilungen für den Zweck der Schaffung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wie für eine Transformatorstation oder Ähnliches. In einem solchen Fall ist die Mindestgröße dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) Grundflächen, 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.
- (4) Bei Keller- und Tiefgeschoßen wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bauungsweise werden die offene und halboffene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Als offene Bauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (3) Halboffene Bauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße ist in den Nutzungsschablonen zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Dachgeschoße sind der Geschoßanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Oberkante des fertigen Fußbodens zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,20 m ist.

§ 8

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung wird folgend festgelegt:
 - Satteldach: min. 20°, max. 40°
 - Walmdach: min. 15°, max. 25°

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).
- (3) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe bei den Dachformen Satteldach, Walmdach oder Pultdach 3,50 m) dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 8,0 m an Nachbargrundstücke herangebaut werden.
- (4) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (5) Einfriedungen mit einem mindestens 30 cm hohen Massivsockel dürfen an der Grundstücksgrenze zu Verkehrsflächen errichtet werden. Bei Einfriedungen ohne Massivsockel und bei Hecken ist ein Mindestabstand von 50,00 cm zur Grundstücksgrenze entlang von Verkehrsflächen einzuhalten.
- (6) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens
 - a) **2,0 m** bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude zu öffentlichen Straßen, sofern nicht die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften einen größeren Abstand verlangen,
 - b) **1,0 m** für Garagen und bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume enthalten und nicht der Bewohnung dienende Zubauten und Nebengebäude,
 - c) **5,0 m** vom äußeren Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand - **Staufläche** - für Garagen und bauliche Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt,

zu betragen.

- (7) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen kann verringert werden, wenn vor der Garage oder dem Einfahrtstor gleich verlaufend zur Grundgrenze eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m auf Eigengrund vorhanden ist.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Für den ruhenden Verkehr wird die Mindestanzahl an Stellplätzen wie folgt festgelegt:

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und zuzüglich sind 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist für die Hälfte der erforderlichen Stellflächen eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.

- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 11

Grünanlagen

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 20 % der Grundfläche.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Die Baugrundstücke dürfen nur für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern und die dafür notwendigen Nebengebäude (Garage, Gartenhaus, Carport, Gewächshaus u. Ä.) genutzt werden.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten tritt gleichzeitig die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Treffling West“ des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 11.11.2021, Zl. 031-04/2021, sowie auch des Teilbebauungsplanes „Treffling West“ des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 09.10.2019, Zl. 031-04/2019, außer Kraft.

Der Bürgermeister:
Thomas Schäfauer

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-15T14:16:00Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	900080664
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.seeboden.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	