



GEMEINDE FERNDORF

Bezirk Villach Land · Kärnten · Postanschrift: 9702 Ferndorf 22

☎ 04245/2086

FAX: 04245/2086-28

DVR: 0416193

Zahl: 610/1/1/2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Ferndorf vom 06. Juli 2023, Zahl: 610/1/1/2023, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 30. August 2023, Zahl: 15-Ro-27-1/3-2023, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „WOHNBEBAUUNG GLANZ“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 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 Verordnungstext vom 19.06.2023
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 19.06.2023
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0710-031 vom 19.06.2023
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 19.06.2023

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. .110 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 352/1 und 362/1, alle KG Gschriet (75204), mit einer Gesamtfläche von ca. 2.971 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ferndorf wird folgend geändert:

1/2023: Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 352/1 und 362/1, alle KG 75204 Gschriet, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 302 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 2.000 m² zu betragen.
- (2) Die im Planungsraum liegenden Grundstücke sind vor ihrer Bebauung neu zu teilen und zu einem zu vereinen.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt 0,80.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe aller geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) entsprechend den Regeln der ÖNORM B 1800 idgF.

- a) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten, eingehauste Außenstiegen o. Ä. sind in GFZ einzurechnen.
 - b) Die Tiefgarage, Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und -zugängen (z.B. Fluchtstiegenhäuser, Lift) sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Außenstiegen, Sonnenschutz, u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - c) Die Bruttogeschossflächen sind zu jenem Teil in die bauliche Ausnutzung einzurechnen, deren Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden gewachsenen Gelände liegt.
- (4) Bei ausgebauten Dachgeschossen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idGF. - K-BV) ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m bei einer Breite von mind. 3,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idGF. gegeben sind.

§ 6

Bebauungsweise

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

§ 7

Geschoßanzahl und maximale Gebäudehöhe

- (1) Die Anzahl der Geschoße darf maximal 4,0 betragen. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als 1,50 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommen und eine natürliche Belichtung aufweisen. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten, sowie für Kellertreppen u.Ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßzahl nicht anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der Abstand gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) bis zur Fußpfettenoberkante.
- (4) Die max. Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt +822,00 müA.

- (5) Der Höhenbezugspunkt wird lt. Vermessung mit +815,95 müA und dem bestehenden Schachtdeckel (siehe zeichnerische Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinklig zur Straße erfolgt, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen, sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, PKW- oder Fahrradabstellplätze.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (5) Außerhalb der Baulinie dürfen eingeschobene Nebengebäude im Ausmaß von bis max. 12,00 m Länge und 8,00 m Tiefe (zu bemessen ist die orthographische Darstellung der Dachfläche) mit einem Abstand zu den Nachbargrundgrenzen von mind. 1,00 m errichtet werden, unabhängig ob freistehend oder als Zubau zu einem Gebäude. Für diese Bauobjekte werden als max. Höhe 3,00 m für die Traufkante und 3,50 m für die Gebäudegesamthöhe – ausgehend vom natürlichen Gelände festgelegt. Bei Hanglage ist sinngemäß eine durchschnittliche Gebäudegesamthöhe heranzuziehen. Dachvorsprünge im Ausmaß von max. 0,50 m dürfen in die Abstandsfläche ragen.

§ 9

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Je Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz am Baugrundstück nachzuweisen. Zusätzlich sind 10 Besucherparkplätze vorzusehen.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Als Dachform für das Hauptgebäude wird das Walmdach festgelegt. Als Dachform für Nebengebäude ist zusätzlich auch das Flachdach oder Satteldach möglich.
- (2) Die im Bebauungskonzept beschriebene äußere Gestaltung ist integrierter Bestandteil dieser Verordnung.

§ 11

Bepflanzungsgebot

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen. Am Baugrundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünfläche auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Wasserflächen und extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer sind möglich bzw. zulässig und können mit 50% in die Berechnung miteinbezogen werden.
- (2) Die Bepflanzung hat mit mind. 2 Bäumen (standortgerechten und hochstämmig, überwiegend heimische Laubbäume mit Stammumfang mind. 15 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m über Terrain) pro Wohneinheit zu erfolgen. Darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.
- (3) Stützmauern und Sockelelemente über 1,50 m Bauhöhe sind mit Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu etc.) zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung einer Wohnanlage und die Hauptwohnsitznutzung bestimmt.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Ferndorf in Kraft.

- (2) Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ferndorf in der gültigen Fassung, subsidiär.

Der Bürgermeister

Josef Haller