



MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Marktstraße 21, 9584 Finkenstein

www.finkenstein.gv.at | finkenstein@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 23.04.2026, Zahl: Tsche/DI-Kel/2025/030-IFBPL/2, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 31.08.2026, Zahl: 07-RO-28-11048/2026-50, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„LEDENITZEN - BIRKENRINGWEG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38-39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 47/2025 wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 11.02.2026
- b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 2) vom 08.10.2025
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0711-0371 vom 11.02.2026

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Ferlach im Ausmaß von gesamt ca. 6.362 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird insofern geändert, als unter dem nachstehenden Punkt festgelegt wird:

23/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 557/1 & 557/13, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Wohngebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 6.154 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 450m².

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl angegeben.
- (2) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze und ähnliches.
- (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) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt 0,60 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (5) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschosßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem Urgelände liegt.

- (6) Dachgeschoßflächen mit einer lichten Raumhöhe unter 2,00 m werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.

§ 6

Bebauungsweise

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

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße wird auf 2,0 Geschoße festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände hinausragen. Die Baubehörde kann das projektierte Gelände als Referenzwert heranziehen, wenn entsprechende öffentliche Interessen, wie z.B. die des Ortsbildschutzes, dies erfordern.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind bauliche Anlagen wie Carports, Gerätehütten, Terrassenüberdachungen und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen, Verkehrsflächen und Pools).
- (3) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (4) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gemessen vom angrenzende Urgelände in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Zur Straßengrundgrenze bzw. zum Verlauf der Verkehrsfläche entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Im Bereich von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind Geländeanpassungen entlang der Grundstücksgrenze ohne Stützmauer herzustellen.
- (5) Einfriedungen sind zu mindestens 70 % transparent und innerhalb der Gelben Gefahrenzone sockellos auszubilden. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Sichtschutzwände, dichte Elemente ohne Durchlässigkeit) sowie Kunststoffzäune, Wellblech, reflektierende oder grellfarbige Materialien sind unzulässig.

- (6) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom angrenzenden Urgelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis 1,0 m an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, in der Höhe wie oben definiert, bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen. Bauliche Anlage wie z. B. überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc. in der Höhe wie oben definiert, können bis auf 2,00 m (Dachflucht) an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (8) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein. Analog ist diese Bestimmung für Zufahrtstore zu sehen.

§ 9

Dachform und äußere Gestaltung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel-, Walm- und Flachdach festgelegt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
- (3) Fassaden sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Leuchtende, grelle oder reflektierende Farben sowie hochglänzende, metallische oder spiegelnde Fassadematerialien sind unzulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Je Einfamilienwohnhaus sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (2) Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.
- (3) Die Mindestbreite der Erschließungsstraße hat 6,0 m zu betragen.

§ 11

Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Grünflächen sind zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch zu gestalten. KFZ-Stellplätze auf Rasen und Grünstreifen unter 3,00 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen.

- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 25 % der Grundstücksfläche festgelegt.

§12

Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern

- (1) Innerhalb der Gelben Gefahrenzone hat die Erdgeschossfußbodenoberkante mind. 70 cm über dem umgebenden Urgelände zu liegen. Die davon betroffenen Baufelder sind der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Es dürfen auf den Bauparzellen innerhalb der Gelben Gefahrenzone keine Geländeanschlüttungen und -abtragungen vorgenommen werden, welche über die reinen Gebäudeaufstandsflächen hinausgehen (ausgenommen hiervon sind unmittelbar an die Gebäude anschließende Terrassen-, Lager- und Abstellflächen).
- (3) Entlang der Grundgrenze der zwei westlichsten Bauparzellen ist ein mindestens 4,0 m breiter Abflusskorridor vorzusehen, welcher dauerhaft von Bebauung freigehalten werden muss. Der Abflusskorridor, die Zufahrtswege und alle nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks-teilflächen sind niveaugleich herzustellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bauverfahrens von der Baubehörde vorzuschreiben.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Stand: 11.02.2026

	Unterzeichner	Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-16T16:28:48+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	6871572
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.finkenstein.gv.at/burgerservice/amtssignatur.html	