

# **Verordnung**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä

vom 22.03.2023, Zahl: 031-3/III/2022

mit der der Teilbebauungsplan „Maria Rojach – Pfarrpfründe“ als Neuverordnung des Teilbebauungsplanes vom 29.04.1977, Zahl: 610-1/III/1977, geändert mit Verordnung vom 19.12.2000, Zahl: 031-2/III/2000 und am 27.06.2013, Zahl: 031-3/III/2013, erlassen wird

Auf Grund der Bestimmungen des § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

## **I. Abschnitt (Allgemeines)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 698/3, 731/7, 731/8, 731/9, 731/10, 731/11, 731/12, 733/2, 733/3, 733/5, 733/6, 733/7, 733/8, 733/9, 733/10, 733/11, 733/12, 733/13, 733/14, 733/15, 733/16, 1266, alle KG Lindhof, mit einer Gesamtfläche von ca. 20.789 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

## **II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### **§ 2 Größe der Baugrundstücke**

- (1) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere einer Einlagezahl zugeschriebene Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei
  - a) offener Bauungsweise mit 500 m<sup>2</sup>
  - b) halboffener Bauungsweise mit 350 m<sup>2</sup>festgelegt.
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs. (2) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen (z. B. Trafo) sowie öffentlich nutzbare Erholungsflächen.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximal zulässige GFZ wird bei
  - a) offener Bebauungsweise mit 0,5
  - b) halboffener Bebauungsweise mit 0,6festgelegt.
- (4) Die Berechnung der Bruttogeschoßflächen erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände einschließlich ihrer Konstruktion.
- (5) Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien oder Terrassenflächen sind in die GFZ einzurechnen – der Flächen-anteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Flugdächer (z. B. überdachte KFZ-Stellplätze) sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze u.Ä.
- (7) Keller- und Dachgeschoße werden bei der Berechnung der GFZ anteilmäßig dazugerechnet, wenn es sich um Flächen handelt, wie Wohnungen, sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume, welche den technischen und konstruktiven Voraussetzungen im Sinne der Kärntner Bauvorschriften bzw. der OIB-Richtlinien entsprechen.

### **§ 4**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.

### **§ 5**

#### **Geschoßzahl**

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig.
- (3) Zusätzlich ist ein teilweise freistehendes Kellergeschoß erlaubt, jedoch darf maximal die Hälfte seiner Außenwandfläche aus dem angrenzenden Urgelände herausragen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 6**

### **Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.
- (2) Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand von Gebäuden oder Gebäudeteilen herangebaut werden.
- (4) Bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenbereiche wie Stufenanlagen, Mauern, Gartenhäuser, Spielgeräte, Pools, Sonnenenergieanlagen uä. können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (5) Carports können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden, jedoch ist hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m (gemessen ab der straßenseitigen Stütze bis Parzellengrenze) einzuhalten.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 8**

### **Dachform und Dachfarben**

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Satteldach und das Walmdach, jeweils mit einer Dachneigung von 20-30°, festgelegt.
- (2) Für Zubauten und Nebengebäude sind zusätzlich das Pultdach und das Flachdach erlaubt.
- (3) Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, welche von den Bestimmungen des Abs. (1) abweichen, dürfen ihre Dachform auch bei Umbaumaßnahmen beibehalten.

- (4) Als Dachfarben sind dunkelrote, dunkelbraune und graue Farbtöne zulässig.
- (5) Die Firstrichtung des Hauptgebäudes hat in dessen Längsachse zu erfolgen.

## **§ 9**

### **Bau- und Grüngestaltung**

- (1) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (2) Der Grünflächenanteil hat mindestens 30 % des Baugrundstückes zu betragen. Diesem Grünflächenanteil können sickerfähige Pflasterungen, Schotterflächen und mit Vegetation bedeckte Gründächer zugerechnet werden.
- (3) Privatgärten sind mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere für die mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

### **§ 10**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Andrä in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan vom 29.04.1977, Zahl: 610-1/III/1977, geändert mit Verordnung vom 19.12.2000, Zahl: 031-2/III/2000 und mit Verordnung vom 27.06.2013, Zahl: 031-3/III/2013, außer Kraft.

Für die Bürgermeisterin  
i.V.:

1. Vzbgm. Andreas Fleck