



Gemeinde Albeck

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Feldkirchen

„Genereller Bebauungsplan“

VERORDNUNG

Verordnungstext

Anlage 1: Bauzone OZ – Hauptort Sirnitz Ortszentrum

Anlage 2: Bauzone S – Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet

ERLÄUTERUNGEN

Grafische Unterstützung zur Bemessung
von Baubedingungen (Abb. 1-5)

Auftraggeberin

Gemeinde Albeck
9571 Sirnitz 1

Verfasser

RPK ZT-GmbH
BENEDIKTINERPLATZ 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23013_SV02

Klagenfurt am Wörthersee, Albeck im September 2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck

vom 29.09.2023 , Zahl: 004-1/2023/IV mit der ein

Genereller Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Albeck erlassen wird.

Aufgrund der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Albeck, die im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gemäß § 16 K-ROG 2021 gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlage 1 (Bebauungszone OZ – Hauptort Sirnitz Ortszentrum) und die Anlage 2 (Bebauungszone S – Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet).

§ 2

Begriffsbestimmungen, Regelungen

- (1) Baugrundstücke
Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.
- (3) Mehrfamilienhausbebauung
Mehrfamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten.

(4) Größe eines Baugrundstückes

- a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch.
- b) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bebaut sind und die Mindestgröße gemäß dieser Verordnung unterschreiten.
- c) Weiters ausgenommen sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen (z.B. Trafostation etc.).

(5) Bebauungszonen

Bebauungszonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

(6) Bauliche Ausnutzung – Geschoßflächenzahl (GFZ)

- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Bebauungszonen OZ, S, F, T und L wird durch die Geschoßflächenzahl bestimmt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zur Größe des Baugrundstückes.
- c) Als Bruttogeschoßfläche bei Vollgeschoßen gilt die Fläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Abb. 1)
- d) Die Kubatur eines Gebäudes ist die Baumasse des oberirdisch umbauten Raumes bis zu den äußeren Grenzen des Baukörpers. Die Berechnung erfolgt gemäß § 2, Abs. 6, in dieser Verordnung.
- e) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ mit einzurechnen, wo die FOK des Erdgeschoßes 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt (siehe Abb. 2)
- f) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt (siehe Abb. 3)
- g) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
- h) Laubengänge, Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen) udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
- i) Überdachte Stellplätze, überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche bis insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- j) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

- k) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von Dachgauben zur Belichtung erlaubt.
- l) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschoßflächenzahl sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, die bereits eine höhere GFZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 2 Abs. (6) lit. i) dieser Verordnung.
- m) Als „Urgelände“ wird das Gelände vor Ausführung von projektspezifischen Eingriffen definiert.

(7) Bebauungsweise

- a) Eine offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
- b) Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- c) Eine geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut wird, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einer geschlossenen Bebauungsweise zustimmen, sofern Interessen des Ortsbildschutzes nicht eine offene Bebauung erfordern.
- d) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude oder Gebäudeteile im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße um max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Abb. 4a-d).

(8) Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschoßen (Vollgeschoße, ggf. Kellergeschoß, Dachgeschoß) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenhöhe oder Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) definiert.
- b) Das Vollgeschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoß als „zwei Geschoße“. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoß als „drei Geschoße“.
- c) Das Dachgeschoß (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, definiert (siehe Abb. 5):
- d) Dachgeschoße mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,80 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) sind als Vollgeschoße zu bemessen.

- e) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine, Schloten und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- f) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoß und angrenzendem Urgelände – sind freistehende Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständereien hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoß zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garagen-einfahrten in maximaler Breite von 6,00 m (gemessen am Boden des Einfahrtsbereiches) sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- g) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist das verglichene Niveau des angrenzenden Urgeländes.
- h) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschoßanzahl und Gebäudehöhe sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, welche bereits eine höhere Geschoßanzahl bzw. Gebäudehöhe aufweisen. Deren bestehende Gebäudehöhe darf aber nicht überschritten werden.

(9) Bestandsobjekte

Als Bestandsobjekte werden Gebäude und bauliche Anlagen definiert, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen und über einen baurechtlichen Konsens verfügen.

(10) Grünflächenanteil

- a) Der Grünflächenanteil einer Grundstücksfläche ist jener Flächenanteil, auf welchem sich Rasenflächen, Blumenbeete, Gemüsebeete (auch Hochbeete), Staudenbeete, Rasenschotterflächen oder Sträucher und Bäume sowie der Geländekorrekturen dienliche Stützmauern und Kinderspielgeräte befinden.
- b) Befestigte Flächen, wie Asphalt oder mit Zementschlemme verfugte Pflasterflächen (gebundene Pflastersysteme), dürfen dem Grünflächenanteil nicht zugerechnet werden.
- c) Flächen von PKW-Abstellplätzen im Freien können bis zu 50 % dem Grünflächenanteil zugerechnet werden, wenn eine nicht-gebundene Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenschotter, Makadamdecken, ungebundene Pflasterung) vorliegt.

§ 3**Bebauungszonen**

- Bebauungszone OZ – Hauptort Sirnitz Ortszentrum (siehe Anlage 1)
- Bebauungszone S – Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet (siehe Anlage 2)
Alle restlichen als Bauland gewidmeten Flächen im Hauptort, welche nicht der Zone OZ angehören
- Bebauungszone F –
Freizeitwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete auf der Hochrindl
Die als Bauland Kurgebiet, als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz oder als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Appartementhaus gewidmeten Flächen.
- Bebauungszone T –
Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung
Die als Bauland Reines Kurgebiet gewidmeten Flächen
- Bebauungszone L – Ländliche Siedlungsbereiche (restliches Gemeindegebiet)
Alle restlichen als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht den Bebauungszonen OZ, S, F oder T angehören

§ 4**Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone OZ**

Hauptort Sirnitz Ortszentrum (siehe Anlage 1)

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:

- a) bei offener Bauweise: 600 m²
- b) bei halboffener Bauweise: 500 m²
- c) bei geschlossener Bauweise: 400 m²

Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.

(2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 1,1

(3) Geschößanzahl:

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschößen und einem Dachgeschöß erlaubt.

(4) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Dachform und Dachfarben), § 11 (Baulinien) und § 12 (Abstände und Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 5**Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone S**

Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet (siehe Anlage 2)
Alle restlichen als Bauland gewidmeten Flächen im Hauptort,
welche nicht der Zone OZ angehören

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:

- a) bei offener Bauweise: 600 m²
- b) bei halboffener Bauweise: 500 m²
- c) bei geschlossener Bauweise: 400 m²

Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.

(2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5

(3) Geschößanzahl:

- a) bei Einfamilienhausbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschößen und einem Dachgeschöß möglich.
- b) bei Geschößwohnbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschößen und einem Dachgeschöß möglich.

(4) Grünflächenanteil:
Mindestens 30 % des Baugrundstücks

(5) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Dachform und Dachfarben), 11 (Baulinien) und § 12 (Abstände und Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 6**Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone F**

Freizeitwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete auf der Hochrindl
Die als Bauland Kurgebiet, Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz oder
als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Appartementhaus gewidmeten Flächen

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bauweisen:

- a) bei offener Bauweise 800 m²
- b) bei halboffener Bauweise 700 m²
- c) bei geschlossener Bauweise 700 m²

Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.

(2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:

- a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
- b) max. Gebäudekubatur:
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 1.200 m³ betragen

(3) Geschoßanzahl:

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschoßen erlaubt.

(3) Grünflächenanteil:

Mindestens 30 % des Baugrundstücks

(4) Weiters sind die Bauvorschriften gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Dachform und Dachfarben), § 11 (Baulinien) und § 12 (Abstände und Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 7**Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone T**

Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung auf der Hochrindl
Die als Bauland Reines Kurgebiet gewidmeten Flächen

- (1) Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung werden im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Albeck als „Eignungsstandort Tourismusbetrieb“ festgelegt. Bestehende Tourismusbetriebe sind ebenso als Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung zu bezeichnen.
- (2) Eine weitere Voraussetzung für die gewerblich-touristische Schwerpunktnutzung ist die Umwidmung der jeweiligen Flächen in Bauland – Reines Kurgebiet. Deren Ausdehnung und Abgrenzung zu den benachbarten Funktionszonen sind im Rahmen einer detaillierten Funktionsplanung (Masterplanung) festzulegen und im Gemeinderat zu beschließen.
- (3) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1.500 m²
(als Bauland – Reines Kurgebiet gewidmete Nettogrundstücksfläche)
- (4) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
 - b) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf max. 5.000 m³ betragen. Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudekubatur sind Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschoßebene.
- (5) Bebauungsweise: offen
- (6) Geschoßanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß erlaubt.
- (7) Für sämtliche Bauvorhaben in der Bebauungszone T ist im Rahmen des Bauverfahrens ein Bepflanzungsplan einzufordern.

§ 8**Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone L**

Ländliche Siedlungsbereiche (restliches Gemeindegebiet)

Alle restlichen als Bauland gewidmeten Flächen,
welche nicht den Bebauungszonen OZ, S, F oder T angehören

(1) Mindestgröße der Baugrundstückes und Bauungsweise:

- d) bei offener Bauungsweise: 800 m²
- e) bei halboffener Bauungsweise: 700 m²
- f) bei geschlossener Bauungsweise: 700 m²

Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:

max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,6

(3) Geschößanzahl:

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschößen und einem Dachgeschöß erlaubt.

(4) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerke:

Die maximale Gesamthöhe von Hallenbauwerken wird mit 10,00 m festgelegt.

(5) Grünflächenanteil:

Mindestens 30 % des Baugrundstücks

(6) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Dachform und Dachfarben), § 11 (Baulinien) und § 12 (Abstände und Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 9**Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Erschließungsstraßen wird bei ebenen Grundstücken mit 6,00 m festgelegt.
- (2) Bei Baugrundstücken in Hanglage muss die Erschließungsstraße zusätzlich zur Mindestbreite von 6,00 m die erforderliche Breite für Böschungen aufweisen.
- (3) Aus Verkehrssicherheitsgründen oder wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, kann eine erweiterte Straßenparzellenbreite vorgeschrieben werden.
- (4) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein nahezu quadratischer Umkehrplatz (Mindestbreite 14,00 m) im Ausmaß von ca. 150 m² herzustellen.
- (5) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) nachzuweisen:
 - a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus (bis 2 WE) 2,0 je Wohneinheit
 - b) Mehrfamilienwohnhaus 1,5 je Wohneinheit und
(ab 3 WE) zusätzlich für jeweils 4 WE ein Besucherparkplatz
 - c) Gaststättenbetrieb 1,0 je 10 m² Nettogasträumfläche
 - d) Büro-, Dienstleistungs- und Ordinationsräume 1,0 je 35 m² Nutzfläche
- (6) Reduzierung zunehmender Oberflächenversiegelung durch den Bau von versickerungsfähigen Verkehrsflächen (Fahr-, Geh- und Radwege bzw. Parkplätze)
- (7) Bei Ausfahrt in eine Gemeinde- oder Verbindungsstraße oder dem öffentlichen Verkehr dienende Straße muss ein Abstellplatz ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

§ 10**Dachform und Dachfarben**

- (1) Es werden keine Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen festgelegt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Gestaltung an das Ortsbild angepasst bzw. vertretbar ist.
- (2) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (3) Bei halboffener Bauweise sind für die beiden aneinander treffenden Gebäude oder Gebäudeteile dieselben Dachformen und Dachfarben festzulegen.

§ 11

Baulinien

- (1) Bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf zwei Meter an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.
- (2) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens fünf Meter von der Grundstücksgrenze.
- (3) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

§ 12

Abstände und Baugestaltung

- (1) Bei Gemeindestraßen, Verbindungstraßen und Straßen öffentlichen Charakters (= Breite der Fahrbahnfläche inkl. Bankett und Böschung) müssen Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern einen Mindestabstand von 2,00 m, gemessen vom Asphalttrand aufweisen. Sollte kein Asphalttrand vorhanden sein, ist von der nächstliegenden Fahrbahnachse ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.
Weiters müssen diese zur Gänze auf Eigengrund zu liegen kommen. Die gesamte Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen von vorhandener Fahrbahnoberkante bis Oberkante der fertigen Einfriedung. Die traditionelle Einfriedungsform ist der Holzstaketenzaun (Holzlattenzaun), blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
- (2) Die zuvor angeführten Mindestabstände und max. Höhe gelten sinngemäß für alle Hecken- und Straucharten. Sichtschutzpflanzungen aus nicht heimischen Sträuchern (z.B. Thujenhecken) sind zu vermeiden.
- (3) Für die Ableitung der Oberflächenwässer der Straße müssen die angrenzenden Grundstücke entsprechend große Öffnungen in den Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern, etc. aufweisen, um eine notwendige Ableitung zu ermöglichen.
- (4) Die Errichtung von Stützmauerkonstruktionen (z.B. Grobsteinschichtung, Krainerwandkonstruktion, bewehrte Erde usw.) ist auf eine max. Höhe von 2,50 m begrenzt (gemessen vom Schnittpunkt des angrenzenden Geländes mit der aufgehenden Stützmauerkonstruktion am Mauerfuß, bis zur Oberkante der fertigen Mauerkrone).
Die Länge der Stützmauer ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes vertretbar festzulegen.
Jegliche anderwärtigen Errichtungen (z.B.: Höhe, Bauart) sind nur im Zuge einer Feststellung durch die Ortsbildkommission (OBK) möglich.
- (5) Auf Sattel-, Walm- und Pultdächern sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren. Eine Abweichung vom Dachneigungswinkel um +/- 20° ist zulässig.
- (6) Bei Flachdachvarianten dürfen Sonnenenergiepaneele die Höhe der Attikaoberkante um max. 50 cm überschreiten.

- (7) Die Auflast von PV-Anlagen ist bei der statischen Berechnung der einzelnen Objekte zu berücksichtigen.
- (8) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoßräumen dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenkanten dürfen dabei nicht unterbrochen werden.
- (9) Die Färbelung der Putzfassaden der Hauptgebäude hat in hellen Pastellfarben zu erfolgen.
- (10) Das Aufstellen von Wohncontainern, Tiny Houses, Wohnwaggonen, Zelten udgl. ist im gesamten Planungsgebiet verboten.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Albeck in Kraft.

§ 14 Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Albeck, Verordnung des Gemeinderates vom 08.10.2021, Zahl: 031-3/2021, außer Kraft.

§ 15 Übergangsbestimmungen

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Albeck, Verordnung des Gemeinderates vom 08.10.2021, Zahl: 031-3/2021 abzuhandeln.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:
Ing. Wilfried Mödritscher