Gemeindeamt krumpendorf AM WÖRTHERSEE
14. Mai 2018
Bereich Technik

Gemeindeamt krumpendorf AM WÖRTHERSEE
Eing.: 09. Mai 2018
Zahl:
Blg.: Bearb.:

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at

MITGLIED DES FACHVERBANDES

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des
Bescheides vom 21. 06. 2018
Zahl: UL 3 - BAU - 457/2018
Für den Bezirkshauptmann:
(Klassnig)

GEMEINDE KRUMPENDORF

AM WÖRTHERSEE

TEILBEBAUUNGSPLAN -

„ZENTRUM KRUMPENDORF“

Beschlussexemplar

25.04.2018

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Zentrum Krumpendorf“

Verordnung des Gemeinderates vom 25.04.2018

Zahl: 320/35/17-T-T

Angeschlagen am: 15.11. 2017

Abgenommen am: 13.12. 2017

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG **4**

1. Abschnitt - Allgemeines 4

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen 5

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen 14

II. ERLÄUTERUNGEN **15**

Rechtliche Grundlagen 15

Anlass und Ziel der Planung 16

Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbs 21

Bürgerbeteiligung/Städtebaulicher Wettbewerb 27

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 28

Struktur des Planungsgebietes 30

Zielsetzungen - Örtliches Entwicklungskonzept 35

Flächenwidmungsplan 37

Zum 2. ABSCHNITT - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN 38

Zum 3. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN 42

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN **43**

I. Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf a. W. vom 25.04.2018, Zahl: 320/35/17-T-T mit der der Teilbebauungsplan „Zentrum Krumpendorf“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen der zeichnerischen Darstellung (Plan01), auf den innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstücken und Teilen von Grundstücken oder daraus entstehenden Grundstücke der KG Krumpendorf und KG Drasing.

(2) Die in der zeichnerischen Darstellung im Plan01 (Teilbebauungsplan) festgelegten Bebauungsbestimmungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

(3) Der Teilbebauungsplan ist in Bauzonen mit unterschiedlichen Bebauungsbedingungen unterteilt. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland gewidmet sind.

(2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

(3) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (§ 6 K-GplG 1995) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

(4) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:

- bei offener Bebauung: 600m²
- bei halboffener Bebauung: 450m²
- bei geschlossener Bebauung: 350m²

(5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die in den einzelnen Teilbereichen zu berücksichtigenden Geschossflächenzahlen sind in der zeichnerischen Darstellung (Nutzungsschablonen) festgelegt.

(2) Die Bruttogeschossfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschossfläche einzurechnen.

(3) Balkonflächen außerhalb der Außenwände bis zu einer Tiefe von 3,0m sind bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen. Der darüberhinausgehende Flächenanteil ist bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche jedoch zu berücksichtigen.

(4) Garagen, überdachte Stellplätze (lt. OIB Richtlinie), Nebengebäude, Wintergärten sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten.

(5) Keller-, Unter- und Tiefgeschosse sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,5m über dem bestehenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

(6) Dachgeschosse sind, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen. Dabei ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.

Ist innerhalb der bestehenden umhüllenden Dachhaut ein weiteres Dachgeschoss baulich ausführbar, kann dieses mit GFZ-Anrechnung ausgebaut werden.

§ 4

Bebauungsweise

(1) Im Planungsgebiet ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

(2) Die in den einzelnen Teilbereichen zu berücksichtigenden Bebauungsweisen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan01 (Nutzungsschablone) festgelegt.

(3) a) **Offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

b) **Halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

c) **Geschlossene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen angebaut errichtet werden.

(4) Die halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise ist zulässig, wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und

a) zwei oder mehrere Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen oder

b) von allen betroffenen Grundstücksnachbarn die schriftliche Zustimmung zur halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise vorliegt.

§ 5

Anzahl der Geschosse

(1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.

(2) Die zu berücksichtigende maximale Geschossanzahl ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

(3) Ein Geschoss mit einer maximalen **Geschosshöhe** (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschosse als zwei Geschosse. Für Erdgeschosse kann diese Gesamthöhe maximal 4,0m betragen.

(4) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die

a) an einer Seite mehr als 1,5m ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen.

b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als 1,5m ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen.

Ausgenommen hiervon sind Hauseingänge und Garageneinfahrten.

(5) Als Dachgeschoss gilt, wenn die Kniestockhöhe kleiner oder gleich 1,5m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante. Bei der Errichtung von Gaupen darf die Gesamtlänge maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.

Ist innerhalb der bestehenden umhüllenden Dachhaut ein weiteres Dachgeschoss baulich ausführbar, bleibt dieses in der Geschossanzahl unberücksichtigt.

(6) **Aufbauten auf Flachdächer** (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) gelten als Dachgeschoss, wenn sie innerhalb einer angedachten Umhüllenden von 45 Grad Dachneigung ab Höhe Rohdeckenoberkante liegen (gemessen vom Schnittpunkt Außenfassade von Höhe Rohdeckenoberkante).

Davon ausgenommen sind Stiegenaufgänge und Liftschächte. In den entstehenden Lichtraum dürfen lediglich Brüstungen (Geländer) hineinragen, diese müssen mindestens zu 65% transparent ausgebildet werden. Vordächer und sonstige untergeordnete Bauteile dürfen nicht hineinragen.

§ 6
Baulinien

(1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen verlaufen grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 3,0m parallel zur Baugrundstücksgrenze. Abweichungen davon sind im Plan01 dargestellt.

(2) Die Baulinie entlang der Bundesstraße (B83) ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan01) enthalten. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt, ein Anbauen ist jedoch zulässig. Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit dem Gebäude an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Bau(flucht)linie herangerückt werden muss.

(3) Sofern in den nachfolgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird, sind die Baulinien zu den Nachbargrundstücken bei offener Bebauung mit einem Abstand von mindestens 6/10 der Traufen- oder Giebelhöhe, jedoch jedenfalls mit mindestens 3,0m zur Nachbargrundgrenze festgelegt.

Auch sonstige untergeordnete Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carports) dürfen nur innerhalb der Baulinien errichtet werden.

(4) Bei innerhalb der Baulinie errichteten Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mind. 5,0m zur dem Straßenrand zugeordneten Grundgrenze.

(5) Von der Baulinie nicht berührt sind überdachte Rampen zur Höhenüberwindung in das Untergeschoss und Infrastruktureinrichtungen.

(6) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.

(2) Der Verlauf und das Ausmaß von Fuß- und Radwegen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Die Breite hat mindestens 2,5m zu betragen. Der Verlauf hat einen schematischen Charakter und ist in der Einreichplanung nachzuweisen.

(3) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 7,0m zu betragen.

(4) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnbauten (Wohngebäuden) gilt nachfolgender Berechnungsschlüssel:

a. bei Wohnungen bis 60m² Wohnnutzfläche - 1 Stellplatz (für abgeschlossene Wohneinheiten)

b. bei Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche >60m² bis 120m² - 1,5 Stellplätze

c. bei Wohnungen >120m² Wohnnutzfläche - 2,5 Stellplätze

d. bei der Gesamtstellplatzvorschreibung für das jeweilige Bauvorhaben ist die Zahl der Stellplätze auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

e. Besucherparkplätze sind im Ausmaß von 15% der Gesamtstellplatzvorschreibung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl vorzusehen.

(5) Bei der Errichtung von Gebäuden (Neuerrichtungen) mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 600m², die als planerische oder organisatorische Bebauungseinheit gelten, ist die erforderliche Anzahl der PKW Stellplätze zur Gänze in einer Tiefgarage vorzusehen, davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

(6) Bei nachstehenden Bauvorhaben, sind bei der Berechnung der Anzahl der Parkplätze folgende Bestimmungen anzuwenden:

a. Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer 0,8 PKW-Stellplätze, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Stellplätze.

b. Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés usw. pro 10m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz. Bei Sitzterrassen und Gastgärten pro 15m² Fläche ein Stellplatz.

c. Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von PKW-Abstellplätzen für je 10m² Gastraumfläche neben der Bewertung nach Abs. 7 lit. b nicht gestellt.

d. Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und gewerblichen Betrieben ist je 50m² Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

(7) Die in dieser Verordnung festgelegte Anzahl von PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.

(8) Für Bauvorhaben, die hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, muss die Anzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.

(9) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen, jeweils aufzurunden und dann erst zu addieren.

(10) Stellplatzgrößen für PKW:

a. Bei Senkrechtparken ist eine Breite von 2,5m und eine Länge von 5,0m vorzusehen.

b. Bei Längsparken ist eine Breite von 2,5m und eine Länge von 6,0m vorzusehen.

§ 8

Dachform

(1) Die zu berücksichtigenden Dachformen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

(2) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.

§ 9

Grünanlagen / Platzgestaltung

(1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.

(2) Mindestens 25% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen. Hierfür sind auch Grünflächen anrechenbar, die auf Decken von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen errichtet werden. Bei Grundstücksflächen von mehr als 3000m² ist ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen.

(3) Die im Plan dargestellten und in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlagenplan vorzulegen.

(4) Für Gestaltungsmaßnahmen zur Schaffung von Platzräumen (dargestellt Plan01 mit Begrenzungslinie für Plätze), sind Außenanlagepläne einzureichen.

a) Darzustellen sind: befestigte Fläche, versiegelte Flächen, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Begrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie Geländestrukturierung.

b) Bis zu einer Fläche von 15% der Platzfläche sind erdgeschossige Bebauungen möglich.

c) In einem Flächenausmaß von 15% der Platzfläche sind auch Parkplätze zulässig.

§ 10
Gestaltungsvorgaben

(1) Im Bauquartier „Schloss Krumpendorf“ hat westlich des Pirkerbaches die Ausrichtung der Längsseite des Baukörpers West-Ost zu erfolgen. Der Baukörper darf das definierte Ausmaß von 26m x 16m (L x T) nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist die an die Bundesstraße anbindende Bauzone. In dieser Bauzone ist auch eine davon abweichende Ausrichtung der Baukörper zulässig.

Auf der Ostseite des Pirkerbaches wird das Ausmaß der Baukörper mit max. 16m x 16m (L x T) festgelegt.

Balkone, Dachterrassen und Vordächer können die festgelegten Ausmaße der Baukörper max. 3,0m überragen.

(2) PKW-Abstellflächen im Bauquartier „Schloss Krumpendorf“ im südlichen Bereich im Anschluss an den Bachweg sind wie folgt auszuführen:

a) Die Befestigung der Fläche hat mit nicht versiegelnden Materialien (mit sickerfähiger Oberfläche) und durchgrünt zu erfolgen.

b) Bei Abstellplätzen ist je maximal 6 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Gebäudefarbgebung ist der Baubehörde in einem gesonderten Plan zur Genehmigung vorzulegen.

§ 11

Nutzung / Sonstiges

(1) Im Bauquartier „Dorfplatz“ in West-Ost ausgerichteten Gebäuden, ist in der Erdgeschoßzone ausschließlich eine betriebliche Nutzung erlaubt (zentralörtliche-gewerbliche Funktion).

(2) Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Bebauungsplanes im Bauverfahren vorzuschreiben.

§ 12

Übergangsbestimmung

Konsensgemäß errichtete Bauten außerhalb der festgelegten Baulinien dürfen im Bestand verbleiben, anlässlich von Umbaumaßnahmen jedoch nicht zusätzlich erweitert werden.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 13

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt Land in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Hilde Gaggl

Krumpendorf am Wörthersee, am 25.04.2018

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf a. W. vom 25.04.2018, Zahl: 320/35/17-T-T, mit der der Teilbebauungsplan „Zentrum Krumpendorf“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 24/2016.

§24 Abs. 3 und 5

(3) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs 1 auch jene nach § 25 Abs 2 festgelegt werden. Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen

c) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist

(5) Die Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. ...

Im § 26 ist das Verfahren beschrieben.

Dazu ist auszuführen, dass der Gemeinderat gemäß §24 Abs. 1 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in der Stammfassung für die als Bauland gewidmeten Flächen mit

Verordnung Bebauungspläne zu erlassen hat. Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 K-GplG 1995 festzulegen sind. Gemäß §24 Abs. 3 K-GplG kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bebauungsbestimmungen nach § 25 Abs. 1 auch jene nach § 25 Abs. 2 K-GplG 1995 festgelegt werden; diese Festlegungen dürfen nach Abs. 3 dieser Bestimmung vom textlichen Bebauungsplan abweichen.

Aus diesen Bestimmungen des K-GplG 1995 ergibt sich, dass neben dem für ein Gemeindegebiet erlassenen textlichen Bebauungsplan u.a. für einzelne Gebiete ein Teilbebauungsplan, wie es im vorliegenden Fall u.a. für diesen Bereich erfolgt, erlassen werden kann. Beziehungsweise in Übereistimmung mit §24 Abs. 3 lit.c K-GplG 1995 *für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zu Erhaltung oder Gestaltung des Orts-oder Landschaftsbildes erforderlich ist.*

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Krumpendorf plant die Neustrukturierung der Ortsmitte, um im zentralen Bereich entlang der Hauptstraße neue Möglichkeiten für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Wohnen zu schaffen. Ein wesentliches Element dabei ist die Neuordnung der Bebauung im Bereich des „Dorfplatzes“ und des „Schlosses Krumpendorf“ wo Umstrukturierungen bevorstehen. Dabei ist aber auch maßgeblich die Umgebungssituation mit den ortsbildgestaltenden Elementen zu berücksichtigen: Einfamilienhausbebauung mit den dazugehörigen Gärten und Grünflächen, direkt am Straßenrand stehende Gebäude und auch das unter Denkmalschutz stehende Schloss Krumpendorf, umso ein in sich abgestimmtes Ortsbild zu erlangen. Die Veranlassung ergibt sich somit aus der Erhaltung (Berücksichtigung des Bestandes) und Gestaltung (Entwicklung) der Ortsstruktur.

- ## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den zentralen Siedlungsbereich von Krumpendorf. Die genaue Abgrenzung wird aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es wird beabsichtigt, für diesen Bereich der Ortsmitte von Krumpendorf einen qualifizierten Bebauungsplan zur räumlichen Steuerung (Gestaltung) und Sicherung (Erhaltung) der vorliegenden städtebaulichen Strukturen aufzustellen. Die Aufteilung erfolgt entsprechend der Ergebnisse der gegebenen Bebauungsstruktur in mehrere Bauzonen. Die konkrete Abgrenzung und Zielsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Erfordernissen des Bestandes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Krumpendorf.

- ## Planungsanlass

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortsmitte von Krumpendorf hat eine differenzierte Bebauungsstruktur. Neubauten können ohne entsprechende Regelung, z.B. höhere Verdichtung im Vergleich zur vorhandenen Bebauung, den Charakter der Ortsmitte nachhaltig verändern. Demgemäß sind die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds und die Neustrukturierung der Ortsmitte, wie die Gestaltung eines Ortsplatzes und Schaffung von räumlichen Aufweitungen ein zentrales Anliegen und bedürfen der Sicherung und einer geordneten Vorgehensweise.

Die bestehende Bebauung hat das vorhandene Planrecht bisher oft nicht ausgenutzt, sodass abweichend von den Möglichkeiten des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes auch eine kleinteilige Bebauung entstanden ist, die ebenso die Ortsmitte von Krumpendorf prägt. Grundsätzlich ist bei aktuellen Bauvorhaben feststellbar, dass diese das bestehende Planungsrecht zur Gänze ausnutzen, dies führt zu einer merklichen Überformung der vorhandenen Struktur.

Zur Erlangung eines in sich abgestimmten Ortsbildes ist demnach wesentlich, die bestehende Bebauungsstruktur, die besonderen örtlichen Verhältnisse und die Umgebungssituation zu berücksichtigen.

Die besonderen örtlichen Verhältnisse in der Ortsmitte von Krumpendorf sind drauf zurückzuführen, dass kein einheitliches Bebauungsbild vorliegt, da die Bebauung einzelner Bereiche zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlicher Ausprägung erfolgt ist. Um diese Singularität in der Bebauung in einer gewissen Form zu erhalten, sind differenzierte Festlegungen zweckmäßig, umso den Charakter der Ortsmitte von Krumpendorf zu erhalten. Es ist naheliegend, dass das „Villenviertel“, die Straßenrandverbauung im Osten des Geltungsbereiches südlich der Bundesstraße, die gegebene Einfamilienhausbebauung in den Übergangsbereichen, der Bereich im Umfeld des Schlosses Krumpendorf, die Bebauungssituation in der Umgebung des Gemeindeamtes usw. infolge der andersgearteten örtlichen Verhältnisse unterschiedliche Bebauungsfestlegungen erfordern.

- ## Zielsetzungen

Nachdem im Ortszentrum Bausubstanzen vorhanden sind, die eine Sanierung erfordern, Bauflächen von einer Funktionsänderung zukünftig betroffen sein könnten, ein funktionaler Ortsplatz mit Verweilqualität nicht vorhanden ist, Objekte tlw. leer stehen usw. sind entsprechende Maßnahmen erforderlich um das Zentrum bzw. die Hauptstraße nachhaltig neu zu beleben.

Zum Schutz der bestehenden und prägenden Bebauungsstrukturen, des Gesamtcharakters und einer geordneten Weiterentwicklung sowie zur gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte, bedarf es planungsrechtliche Festsetzungen.

Mit der Festlegung eines Bebauungsplanes mit klar definierten Bebauungsbedingungen bzw. mit festgelegten Rahmenbedingungen verfolgt die Gemeinde Krumpendorf einerseits das Ziel, neue Möglichkeiten für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Wohnen zu schaffen und andererseits mit der Freistellung des Schlosses sowie der räumlichen Fassung eines Dorfplatzes ortsbildprägende Maßnahmen zu setzen.

Zusätzlicher Wohnraum dient der Belebung der Ortsmitte aber auch zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Infrastruktur und zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen. Mit der Gestaltung von Plätzen und räumlichen Aufweitungen sollen im bestehenden Ortsgefüge neue Akzente und Identifikationspunkte, die für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung sind, geschaffen und zum Ausdruck gebracht werden.

Um dem raumordnerischen Entwicklungsanspruch gerecht zu werden, ist die Sicherung einer ausgewogenen und verträglichen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde Krumpendorf verfolgt mit der Bebauungsplanung folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der ortstypischen, ausgewogenen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der bestehenden, differenzierten örtlichen Baustruktur
- Sicherung einer baulich-räumlich verträglichen Entwicklung
- Sicherung von ortsbildprägenden Objekten vor einer Überbauung in deren Nahbereich
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte gegenüber der Gemeinde durch die Ausbildung und Gestaltung eines „Dorfplatzes“
- Die Schaffung einer attraktiven direkten Fußwegeverbindung zwischen der Ortsmitte und den Erholungsflächen im Süden

Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen, Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, sind differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

- ## Planungserfordernis

Die gegenwärtigen Festsetzungen im allgemeinen textlichen Bebauungsplan entsprechen nicht den Zielentwicklungen für die Ortsmitte von Krumpendorf. Die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden mit dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan nicht sichergestellt.

Im Teilbebauungsplan werden hingegen Möglichkeiten aufgezeigt, wie trotz eines gewissen Erhaltungsstatus der vorhandenen Bebauungsstruktur eine verträgliche Nutzungsänderung bzw. Erweiterung im Planungsgebiet erreicht werden kann. Dies kann jedoch nur unter bestimmten Vorgaben unter Berücksichtigung der Umgebungssituation erfolgen. Mit einer differenzierten Festlegung der baulichen Ausnutzung, der Bauhöhe, von Baufenstern wird der Charakteristik des Planungsgebietes Rechnung getragen.

Ziel ist demnach, den Charakter der einzelnen Quartiere aus städtebaulichen Gründen weiterhin zu erhalten. Eine weitere Zielsetzung ist es, in zwei wesentlichen Bereichen Platzsituationen bzw. räumliche Aufweitungen zu normieren.

Aufgrund des schlechten Bauzustandes der Baulichkeiten am „Dorfplatz“ und der noch freien Fläche unmittelbar an der Bundesstraße, hat die Gemeinde sich dafür entschieden, bei einer Sanierung der Objekte oder bei einer Neubebauung eine adäquate Grundlage zu schaffen, um dieses Bauquartier neu zu ordnen und gegenüber dem Gemeindeamt einen neuen Platz als Begegnungsort für die Bürger zu schaffen. Somit sieht die Bebauungsplanung die Beibehaltung des markanten West-Ost Baukörpers vor, da dieser den Platz im Ortsmittelpunkt baulich klar fasst und betont. Mit dieser Festlegung wird sowohl die Sanierung des Baubestandes wie auch ein Neubau ermöglicht.

Nachdem bei den Baulichkeiten im Nahbereich bzw. am Areal südlich vom Schloss eine Neustrukturierung bevorsteht, soll bei einer Neubebauung (vornehmlich aus Wohnhäusern) hier eine deutlich bessere bauliche Fassung des zentralen Bereiches, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Schlosses, in der Ortsmitte erreicht werden. Bei der Grünordnung ist neben der grundsätzlichen Vorgabe, dass bei den Baugrundstücken Grünflächen vorzusehen sind, die Freihaltung des Bereiches südlich des Schlosses von maßgeblicher Bedeutung. Dadurch kann die Blickbeziehung zu dem dominanten Gebäude des Schlosses freigehalten und die räumliche Freistellung des Schlosses in der Ortsmitte begründet werden. Ferner soll damit die historisch gegebene Struktur stärker zum Ausdruck kommen soll.

Um diesen Anforderungsprofil gerecht zu werden, wurde für diesen zentralen Bereich mit dem Schwerpunkt „Dorfplatz“ und „Schloss“ ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, umso unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Konzeptes, Anregungen für die festzulegenden Bebauungsbedingungen zu erhalten.

Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbs

Zu dem städtebaulichen Wettbewerb wurden vier Planer eingeladen. Die festgelegten Zielsetzungen des ***Wettbewerbs*** lauten:

a) Belebung des bestehenden Ortszentrums durch Schaffung einer ORTSMITTE entlang der Hauptstraße (bzw. Schaffung eines erlebbaren Raumes mit Verweilqualität im öffentlichen Raum für die BewohnerInnen von Krumpendorf am Wörthersee).

b) Lebensqualität für die BewohnerInnen stärken (vorhandene Kräfte vor Ort wurden durch Bürgerbeteiligung bereits aufgespürt). Dazu zählt die räumliche Attraktivierung des Bereiches um das Schloss Krumpendorf (inkl. der gegenüber liegenden Straßenseite) bis zum Gemeindeamt (= Schaffung von Platzsituationen entlang der Hauptstraße mit Verweilqualität).

c) Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Geschäfte Nahversorgung).

d) Stärkung der Nutzungsvielfalt durch Schaffung von öffentlichen, sozialen, wirtschaftlichen Funktionen und Wohnfunktionen im Zentrum.

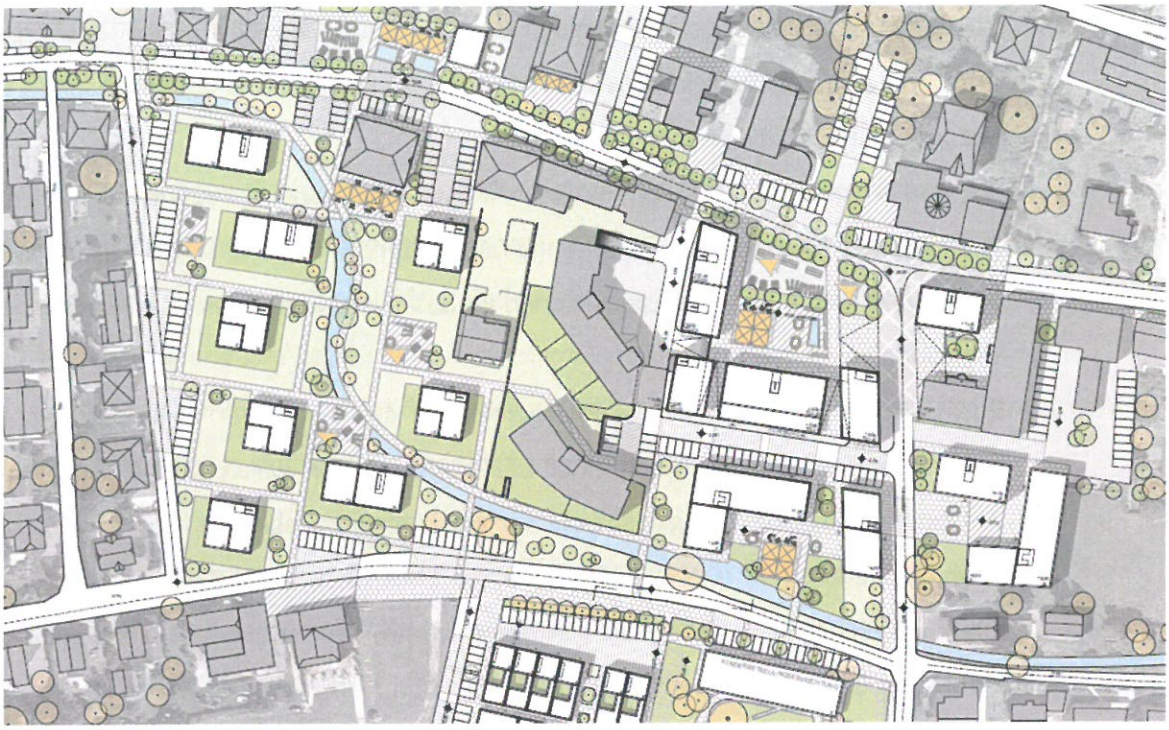
e) Schaffung von baukultureller ortsräumlicher Qualität durch den städtebaulichen Wettbewerb. Dabei ist es die Aufgabe der TeilnehmerInnen einerseits den öffentlichen Raum zu dimensionieren, und andererseits

1) zu definieren, welche Bauvolumina für die einzelnen Bereiche als verträglich erachtet werden:
Festlegung der Bebauungsbedingungen (das Ergebnis des Wettbewerbes fließt in einen Teilbebauungsplan).

2) die Qualität der Grün- und Freiräume zu erweitern und die NutzerInnenqualität zu verbessern.

3) die Verkehrssituation zu ordnen und zu beruhigen. Dazu zählen einerseits die Zuordnung von Fußgänger (Durchwegung), Radfahrer (Verbindung zum Wörtherseeradweg), ruhender (Erhaltung zentrumsnaher Parkierungsflächen) und fließender Verkehr und andererseits vor allem die Ausformulierung von Strategien zur Herstellung von räumlichen Bezügen (vor allem auch in Bezug des Weges zum See).

Abbildung 1: Ausschnitt Zentrum: Siegerprojekt – Architektenbewerb



Quelle: Schneider & Lengauer Architekten ZT GmbH

Auszug Projektbeschreibung - Siegerprojekt:

Bereich Gegenüber dem Gemeindeamt:

Gegenüber dem Gemeindeamt entsteht der NEUE MARKTPLATZ. Nach Norden zum Straßenraum offen, nach Westen und Süden geschlossen, entsteht eine NEUE ORTSMITTE – Krumpendorf. Diese öffentliche Fläche ist vielfältig bespielbar: Konzerte, Festveranstaltungen, Wochenmarkt, etc.
Der Marktplatz wird großflächig unterbaut (Garagennutzung, Lagerräume, etc.) und von der Südseite erschlossen. An der Süd- und Westseite wird der Platz mit einer drei- bzw. viergeschossigen Bebauung gerahmt. Gastronomie, Geschäfte (Nahversorger), Dienstleistungen und Wohnen führen zu einem lebendigen Zentrum, auch außerhalb der Saison. Im südseitigen Gebäudekomplex wird ein Nahversorger mit ca. 600m² Nutzfläche vorgeschlagen. Mit der Bebauung entstehen im Ortszentrum ca 6.600m² Nutzflächen mit unterschiedlichen Nutzungen in einem attraktiven Umfeld.

Wohnbebauung Schloss

Das bestehende Schloss wird als Gastronomiebetrieb - Gasthaus mit Gastgarten - Cafe - Bar diesen Ortsteil prägen. Für das Areal auf dem Gärtnereigelände wird eine gemischte Nutzung Wohnen und Sonderwohnformen (Betreutes Wohnen - Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, etc.) und Dienstleistungen vorgeschlagen. Mit einer Bebauungshöhe von zwei bis teilweise vier Geschossen wird der Maßstab der umgebenden Einfamilienhaus- bzw. Wohnbaubebauung aufgenommen.
Die Bauwerke werden „locker in den Schlosspark gesetzt“. Der Bachlauf wird in den Böschungsbereichen zurückgebaut und zu einem attraktiven Naturraum für die Bewohner transformiert. Die Wohnbebauung wird durch ein Fuß- und Radwegenetz erschlossen und ist fußläufig mit der Neuen Ortsmitte Krumpendorf verbunden.

Auszüge aus der Jury-Beurteilung des Siegerprojektes:

- Die städteräumliche Ausformulierung und die Situierung der neuen Baukörper erfolgen bei diesem Projekt in äußerst sensibler Rücksichtnahme und im besonderen Bezug zur bestehenden Bebauung.
- Bei der Gestaltung des Zentrums werden Durchblicke, neue Baufluchten und die Höhenentwicklung maßstabsgerecht und raumbildend eingesetzt, sodass eine Abfolge von attraktiven Hof- und Platzsituationen im Zusammenwirken mit der bestehenden Bebauung entstehen.
- Zusätzliches Potential sieht das Preisgereicht in der Dichte der vom Projektanten vorgeschlagenen Bebauung mit einer GFZ von 0,6 - hier wäre punktuell noch eine Aufzonung möglich. Dies gilt sowohl für die Zentrumsausbildung als auch für die Wohnbebauung.
- Die vorgeschlagene Wohnbebauung im Westen (Anm. Bereich „Schloss Krumpendorf") erfolgt mit Solitärbaukörpern, die in versetzter und maßstäblich rücksichtsvoll auf die Umgebung abgestimmter Weise um einen zentralen Freiraum angeordnet werden. Die attraktive Mitte dieses Freiraumes stellt der neugestaltete Bachverlauf dar.
- Im Norden weicht die Bauflucht zurück und öffnet den Straßenraum um den historischen Baukörper des Schlosses freizustellen. Hier empfiehlt das Preisgericht, den straßenseitigen Baukörper stärker räumlich auszubilden und den Vorplatz gestalterisch dem Straßenraum zuzuordnen.
- Ebenso empfiehlt das Preisgericht, das südöstliche Wohngebäude mit einer größeren Distanz zur begleitenden Grünzone des Baches zu situieren.
- Diskutiert werden auch bei der vorgeschlagenen Gesamtlösung insbesondere die Maßnahmen für den ruhenden Verkehr. Hier sollte eine Reduktion der oberirdischen Stellplätze zu Gunsten von Tiefgaragenplätzen erfolgen. Das Preisgericht empfiehlt, auf die durchgehende Verbindung der Wohnstraße zwischen Bundesstraße und Bachweg zu verzichten.

Die skizzierte städtebauliche Planung wie auch die ergänzenden Empfehlungen der Kommission dienten als Anregung in der Erstellung des Teilbebauungsplanes.

Zusammenfassend ergeben sich somit aus den gegeben Erläuterungen folgende Zielsetzungen:

1. *Grundsätzlich - Strukturierung des erweiterten zentralen Bereiches unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur und Umgebungssituation*

2. *In der Betrachtung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur handelt es sich nicht um ein in sich homogenes Zentrum bzw. Planungsgebiet. Die Bebauung ist zu unterschiedliche Zeiten erfolgt und bei der Ausführung (u.a. Kubatur) und der räumlichen Anordnung sind ungleiche Strukturen erkennbar. Diese ist unter anderem bei der baulichen Dichte und der Bauhöhe feststellbar. Diese Verschiedenheiten sollen auch in der Bebauungsplanung zum Ausdruck kommen.*

3. *Strukturierung jener Bereiche wo Änderungen unmittelbar bevorstehen „Dorfplatz" und Bereich „Schloss Krumpendorf" unter Bezugnahme der Bestandstruktur und des gegebenen Ortsbildes*

   a. Strukturierung „Dorfplatz"

   - *Erhalt und Neuansiedlung von Handels- und Diensteinrichtungen, insbesondere Läden für den täglichen Bedarf sowie Gastronomiebetrieben*
   - *Aufwertung des Bereichs an der Bundesstraße als zentraler Platz und Treffpunkt - Gestalterische und funktionale Verbesserung der bestehenden Parkfläche im Ortskern (Errichtung eines Dorfplatzes) sowie Errichtung einer Tiefgarage*
   - *Verbesserung der Durchwegung: Vom zentralen Bereich (Hauptstraße) soll ein Fuß- und Radweg nach Süden zur Grünfläche (Park, Sportplatz) errichtet werden. Mit dieser Wegeverbindung soll eine enge Verzahnung zwischen den Freiflächen und der Ortsmitte erreicht werden.*
   - *Im Süden Schaffung von qualitativen Wohnflächen*

   b. Strukturelle Vorgaben für die Bebauung des Schlossbereiches

   - *Bedachtsame Bebauung des Areals unter Berücksichtigung der Freistellung des Schlosses nördlich, südlich und westlich des Schlosses*
   - *Untergliederung des Bauquartiers „Schloss Krumpendorf" in zwei Bereiche: Westlich und östlich vom Pirkerbach. Diese Trennlinie bzw. Zäsur die der Bach setzt, ist auch in der Natur nachvollziehbar und ersichtlich.*

- Der westliche Bereich stellt einen Übergangsbereich zur im Westen und Süden anbindenden „Einfamilienhausbebauung“ dar. Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation ergibt sich aus städtebaulicher Sicht so das Erfordernis eines „sanften“ Übergangs von Norden (ausgehen von der Bundesstraße) nach Süden – folglich sind entsprechende Determinierungen bei der Geschosshöhe, den Freiflächen und der Bebauungs- sowie Baukörperstruktur notwendig. Ferner Berücksichtigung der Bebauungscharakteristik entlang der Bundesstraße, Rücksichtnahme auf das Schloss Krumpendorf (Sichtachse, Maßstäblichkeit, ...)

- Östlich des Pirkerbaches ist hingegen nicht die im Osten anbindende Bebauung der bestimmende Faktor, sondern das Schloss welches unter Denkmalschutz steht. Demgemäß sind die Freistellung des Schlosses und die Abstimmung der Bebauung an das Schloss der bestimmende Faktor für diesen Teilbereich. Die hinzukommende bzw. neue Bebauung soll nicht in Konkurrenz zum Schloss in Erscheinung treten - zentrale städtebauliche Zielsetzung.
  Aus diesem Sachverhalt ergibt sich die Maßgabe, dass die Bebauungsbedingungen auf diese Rahmenbedingungen abzustimmen sind. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit der Solitärbetrachtung des BFI-Gebäudes die Situation für die Bebauung des Bauquartiers „Schloss“ verbessert wurde (die Ausnutzung [GFZ] ist 1,6).

Exkurs Stellungnahme „Bundesdenkmalamt“

vom 22.06.2017 GZ: BDA-07852.obj/00001-KTN/2017 – Bebauung in Denkmalnähe vom Schloss Krumpendorf:

„Das Gebäude mit samt den Anbauten auf der Parzelle 14/4 KG Krumpendorf steht unter Denkmalschutz. Die geschichtliche, bauliche und kulturelle Entwicklung des Ortes Krumpendorf ist mit dem 1735-40 durch die Familie von Schluga mit einem Meierhaus errichteten und unter der nachfolgenden Eigentümerfamilie von Lanner in den 1820er Jahren aufgestockten, mit einem Schlossgarten und mehreren Wirtschaftsgebäuden versehenen Schlossanlage eng verzahnt. Trotz gravierender Veränderungen des Hauptgebäudes und der Umgebungsbebauung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist durch die derzeitigen Geschosshöhen und durch die bis heute bestehenden Grün- und Freiflächen insbesondere westlich und südlich des Schlosses jenes Mindestmaß an Umgebungsschutz gegeben, dessen ein Denkmal zur Vermeidung der Gefährdung und Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes bedarf.

Da der für das Denkmal so wichtige Umgebungsschutz nach der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes 1978 nicht mehr denkmalbehördlich durchgesetzt werden kann, darf ich die Gemeinde Krumpendorf ersuchen, bei einer künftigen Bebauung danach zu trachten, dass die neuen Gebäude in der Ausrichtung, Kubatur, Geschosszahl derart auf das Schloss abgestimmt werden, dass die Wahrnehmung des Schlosses als wichtiger Akzent im Ortsgefüge künftig gewährleistet ist. Grundlagen dafür liegen in Form des Ergebnisses des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes vor, eine nachträgliche Aufweichung dieses Ergebnisses zugunsten von Eigentümerinteressen würde sicherlich zulasten des Schlosses gehen.

Weiters sollte die Außenerscheinung der in Schlossnähe befindlichen neuen Gebäude (Dachform und Eindeckungsmaterial, Fassadenfarbe) möglichst neutral gewählt werden, damit sich diese dem historischen Gebäude in der Gestaltung unterordnen, bestehende Sichtachsen sollten weitmöglich gewahrt bleiben.“

Bürgerbeteiligung/Städtebaulicher Wettbewerb

Im Vorfeld zum **städtebaulichen Wettbewerb** wurde auch ein **BürgerInnenbeteiligungsprozess** durchgeführt. Bei diesem haben sich die BürgerInnen differenziert und deutlich darüber geäußert, was die Zentrumsgestaltung und Entwicklung des Ortes berücksichtigen muss und wie diese umgesetzt werden sollte und könnte bzw. worauf es ihnen ankommt. Gegliedert in vier Dimensionen

(1) Nutzung und Funktionen

(2) Soziales, Geselligkeit und Begegnung

(3) Mobilität und Verkehr

(4) Ausstrahlung und Komfort

haben die BürgerInnen ihre Ansichten von einem „Zentrum neu" erarbeitet. Diese bildeten eine Grundlage für den anschließenden städtebaulichen Wettbewerb.

Auszüge aus dem abschließenden Protokoll zur Bürgerbeteiligung:

> ***Krumpendorf besitzt eine mehrkernige Struktur**. Begriffe wie Perlenkette, Promenadendorf, Straßendorf mit Plätzen und Nischen... sind gefallen. Die Krumpendorferinnen und Krumpendorfer möchten einen Ort und „ein Zentrum entlang der Hauptstraße", mit Plätzen oder platzartigen Strukturen, die es einfach machen, miteinander in Kontakt zu kommen, zu flanieren oder zu verweilen. Das neu zu gestaltende „Ortszentrum an sich" soll sich in diese gewachsene Struktur einordnen.*

Nutzung und Funktionen

- *Harmonischer NutzungsMIX zwischen Wirtschaften und Wohnen im Ortszentrum*
  - *vorrangig Hauptwohnsitze*
  - *Geschäftsflächen (Büros, Arzt, Co-Working →Bedarf erheben, Cafè, Eisdiele...)*
  - ...
- *Unterschiedliche saisonale Bespielung auf den Plätzen soll sich (partizipativ) entwickeln dürfen...*
  - *„Das menschliche Maß" im Blick behalten (als Maßstab nehmen)*
  - *Platz für Märkte (Wochen-, Bauern-, ...-Märkte)*

Soziales, Geselligkeit und Begegnung

- *Möglichkeiten der Begegnung und die dafür notwendige Infrastruktur - das schafft Frequenz*
- *Atmosphäre und Plätze schaffen für ein Miteinander und Geselligkeit*
- ...

Mobilität und Verkehr

- *Sicherheit im Modalitäten-Mix an und auf der Hauptstraße*
- *Interessante Fußwege (zB von Zentrum oder Schloss über den Bach zum Bachweg...)*
- ...

Ausstrahlung und Komfort

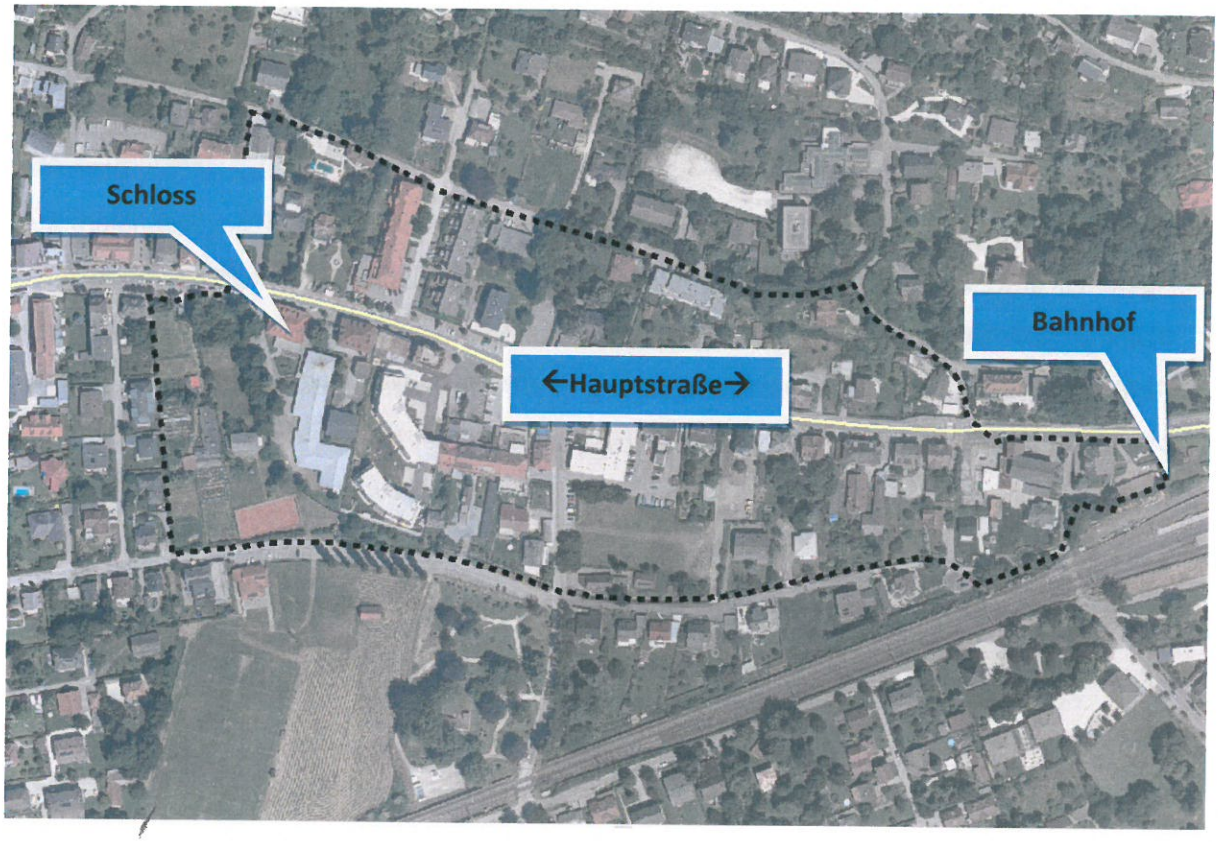
- *„...möchte mich hier willkommen fühlen."*
- *Nischenwirkung erzeugen durch aneinandergereihte Platz-Strukturen*
- *Sitzgelegenheiten in den Nischen*
- *Schloss und „Schlossgarten" als Cafè, Restaurant...*

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

(zu § 1: Geltungsbereich)

Die **Abgrenzung des Projektgebietes** erfolgt unter Bezugnahme der bestehenden Bebauungsstruktur und der funktionalen Nutzungsstruktur. Um eine ganzheitliche Betrachtungsweise zu ermöglichen und eine langfristige Entwicklungsstrategie zu definieren, werden neben dem unmittelbaren Ortsmittelpunkt auch die angrenzenden Siedlungsbereiche in den Planungsraum miteinbezogen. Demgemäß wurde der Planungsraum bewusst größer gefasst, um so auch die Übergangsbereiche bzw. die anbindende Bebauungsstruktur zu erfassen.

Abbildung 2: Planungsraum



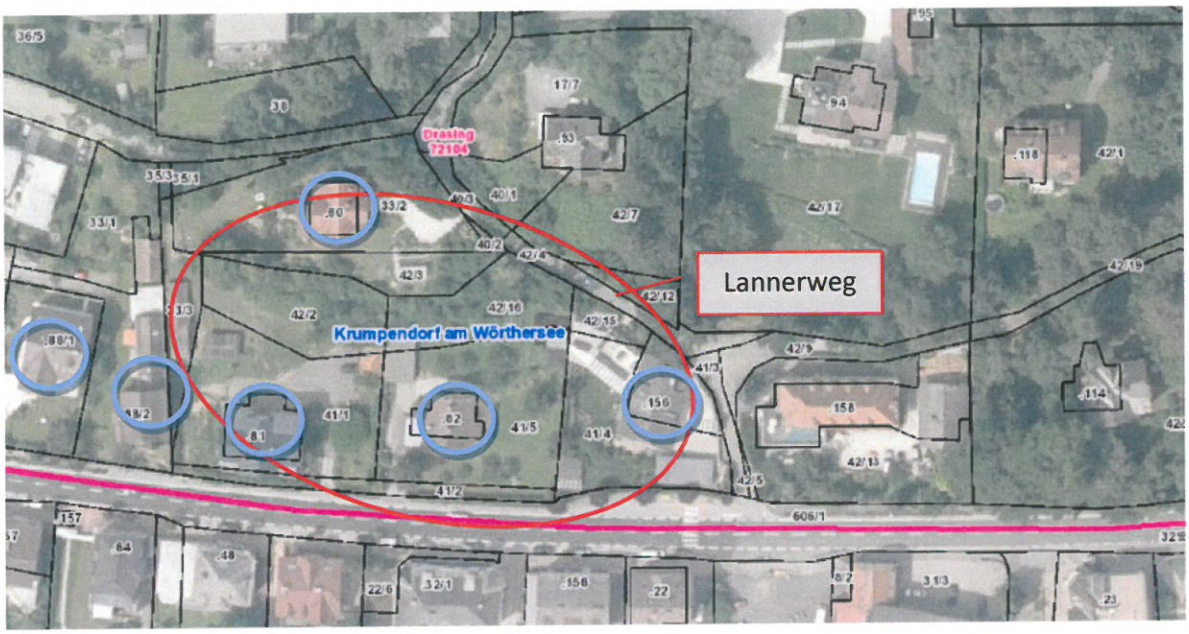
Krumpendorf ist ein typisches Straßendorf - entlang der Hauptstraße angeordnet. Die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind entlang der Hauptstraße verstreut situiert. In der **West-Ost Erstreckung** entlang der Hauptstraße wird der Planungsraum im Westen mit dem Schloss Krumpendorf und im Osten mit dem Bahnhof begrenzt. Dabei bildet die Hauptstraße die Zentrumsachse, entlang derer sich die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden. Ferner bildet die Hauptstraße auch eine Zäsur in der Bebauungsstruktur. Nördlich der Hauptstraße überwiegt die Wohnnutzung in der Form von Gründerzeitvillen (sehr offene Bebauung) und

jüngeren Geschosswohnbau im Zentrumsbereich (dichtere Wohnbebauung). Südlich der Hauptstraße erweckt die halboffene Bebauung (3-4 geschossig) einen urbanen Charakter.

Der **unmittelbare Ortskern** befindet sich zwischen dem Gemeindeamt und dem Schloss Krumpendorf. In Richtung Süden werden die Freiraumflächen (Erholungsbereiche) und in Richtung Norden die Wohnbereiche bis zur Kaiserallee in die gesamtheitliche Betrachtung der Ortskernbelebung integriert. Es handelt sich um ein gewachsenes Ortszentrum mit Objekten aus unterschiedlichen Zeitperioden mit unterschiedlich dichter und teilweise unzusammenhängender Bebauung. Infolge dessen, dass in Teilbereichen die Bausubstanz eine Sanierung erfordert, dass in Teilbereichen eine Änderung der Nutzugsfunktion bevorsteht, dass eine funktionale ORTSMITTE nicht vorhanden ist, ist das Erfordernis für eine grundlegende Planung gegeben. Ferner soll die vorhandene Straßendorfstruktur, die eine Linearität darstellt (West-Ost Ausrichtung), durch Aufweitungen und bauliche Maßnahmen in Nord-Süd Richtung durchbrochen werden.
Folglich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend dem §24 Abs 3 lit c K-GplG gegeben, um aufgrund der besonderen, differenzierten örtlichen Verhältnisse eine Teilbebauungsplan festzulegen, da sich auf der Basis dieser spezifischen Gegebenheiten keine generell anwendbaren Festlegungen hinsichtlich der Bebauungsbedingungen ableiten lassen. Demgemäß werden unter Berücksichtigung der vorliegenden Ortsstruktur und deren Identifikationspunkten, die Rahmenbedingungen für eine geordnete Weiterentwicklung und entsprechende Gestaltung des Ortszentrums bestimmt.

Struktur des Planungsgebietes

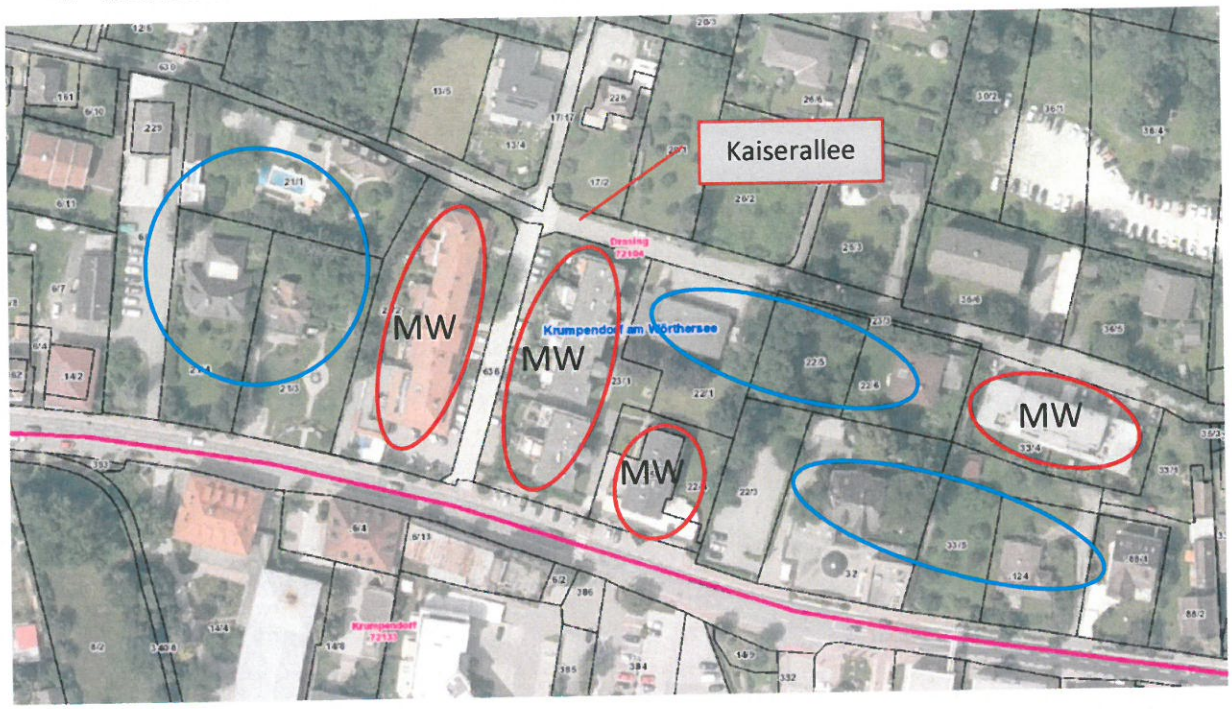
1. „Villenviertel“



Charakteristisch für diesen Siedlungsbereich in Hanglage ist die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit einem hohen Grünflächenanteil. In diesem Bereich sind auch schützenswerte, ortsbildprägende Objekte („Villen“) aus der Gründerzeit vorhanden. Diese Struktur findet seine Fortsetzung auch östlich des Lannerweges. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass diese Siedlungsstruktur merklich das Siedlungsbild von Krumpendorf prägt und vermittelt einen harmonischen Ausdruck

Signifikante Bebauungsmerkmale: offene Bebauung, max. 2 Vollgeschosse, Sattel- bzw. Walmdach, bauliche Ausnutzung zw. 0,3 und 0,5.

2. Neuzeitliche Mehr-Geschosswohnbauten

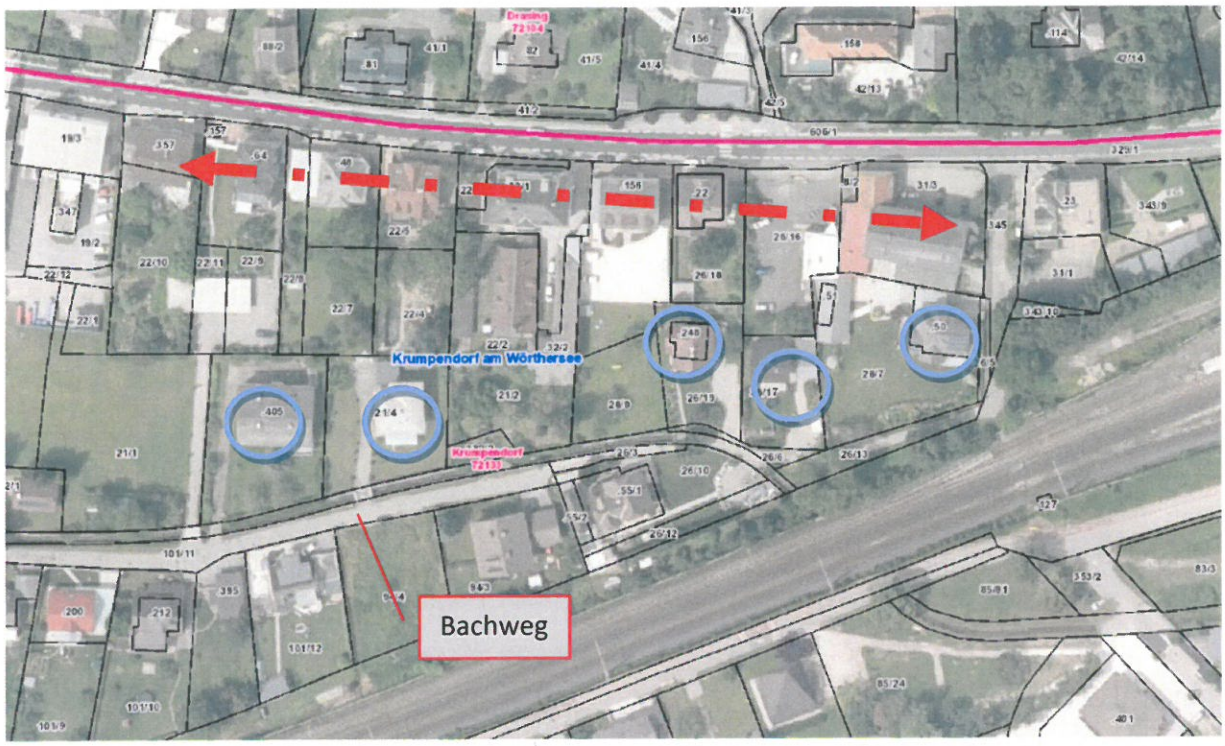


Im westlichen Bereich des Planungsgebietes nördlich der Bundesstraße ist hingegen eine duale Siedlungsstruktur vorliegend: neben der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung sind am Ende des 20 Jhd. vornehmlich 3-geschossige Wohnanlagen errichten worden, die den eigentlichen zentralen Bereich von Krumpendorf somit mitgestalten.

Folglich ist eine Bebauungsstruktur vorhanden die sich einerseits an einer dichteren Bebauung im zentralen Bereich und einer aufgelockerten Struktur, die sich u.a. nördlich der Kaiserallee fortsetzt, orientiert.

Signifikante Bebauungsmerkmale: offene Bebauung, 3 Vollgeschosse bei Wohnanlagen und 1-2 Vollgeschosse bei einer Einfamilienhausbebauung, keine charakteristische Dachform, bauliche Ausnutzung bei Wohnanlagen 0,9-1,0 und bei einer Einfamilienhausbebauung ± 0,5.

3. Östlicher Bereich – südlich der Bundesstraße

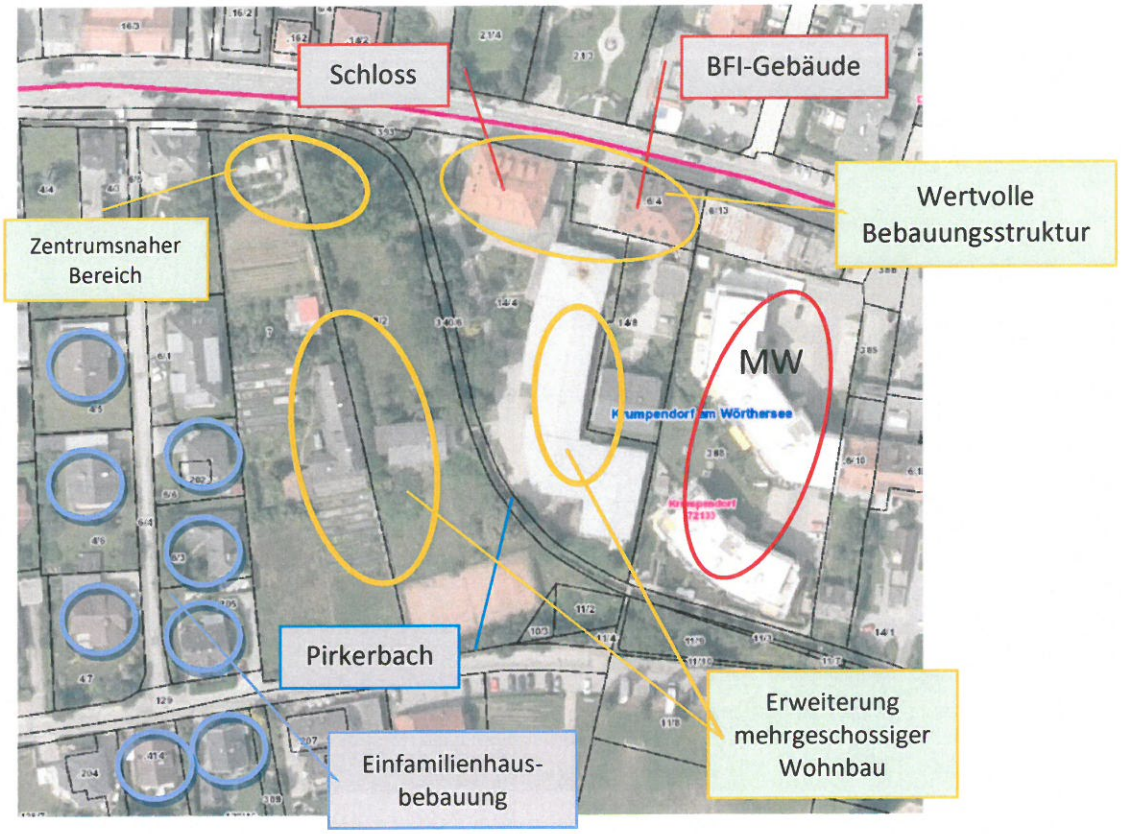


Ein Wesensmerkmal dieses Siedlungsbereiches ist die sehr markante Straßenrandverbauung entlang der Bundesstraße, die einen sehr urbanen Charakter erweckt. In der Nord-Süd Betrachtung ist ferner feststellbar, dass diese vielfach 3-geschossige Bebauung in eine Einfamilienhausbebauung mit hohen Grünanteil übergeht, die auch südlich vom Bachweg vorliegt. Dies bedeutet, ausgehend von der Zentrumsachse (Hauptstraße) ist im dahinterliegenden Bereich die Wohnfunktion in Form von Einfamilienhäusern das bestimmende Merkmal. Entlang der Hauptstraße hingegen sind u.a. in der Erdgeschosszone vielfach Handels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

In diesem Siedlungsbereich ist eine duale Struktur vorliegend, die in der bestehenden zweigeteilten Bebauungsstruktur zum Ausdruck kommt.

Signifikante Bebauungsmerkmale: offene tlw. halboffene Bebauung, 3 Vollgeschosse bei den Gebäuden entlang der Bundesstraße und 1-2 Vollgeschosse bei einer Einfamilienhausbebauung, hauptsächlich Sattel- und Walmdächer, bauliche Ausnutzung bei Gebäuden an der Bundesstraße 0,8-1,0 und bei der Einfamilienhausbebauung anbindend an den Bachweg ± 0,5.

4. Westlicher Bereich – südlich der Bundesstraße



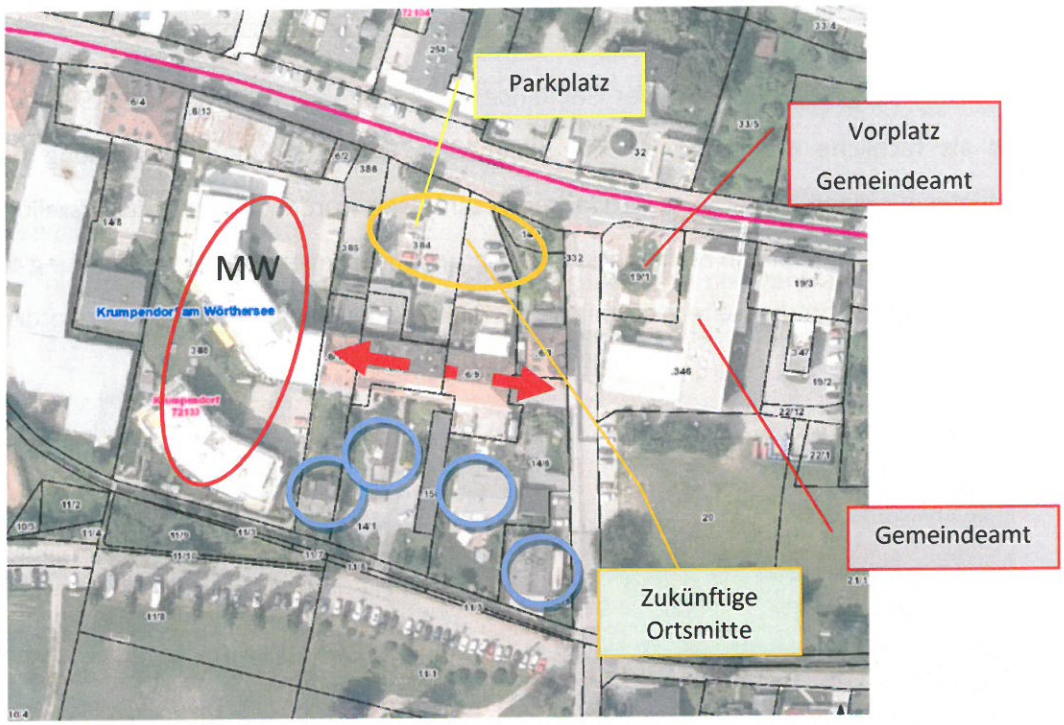
Dieser Siedlungsbereich wird wesentlich von der noch weitgehend unbebauten Fläche (u.a. handelt es sich um ein Areal einer Gärtnerei) südwestlich des Schlosses Krumpendorf geprägt. Südlich des Schlosses ist derzeit eine Werkshalle (ehemalige Lehrlingswerkstätte) vorhanden. Anbindend an dieses Areal im Westen und Süden ist eine kleinteilige Grundstückstruktur vorhanden, wo die Einfamilienhausbebauung (offene Bebauung) das Wesensmerkmal darstellt.

Im Osten ist eine 4-geschossige Wohnanlage vorliegend. An der Hauptstraße befindet sich das Schloss Krumpendorf. Beim Schloss wie auch beim östlich angrenzenden Gebäude des „BFI“ (Berufsförderungsinstitut) handelt es sich um zwei sehr ortsbildprägende Objekte.

Infolge der Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Bestandsituation ist in diesem Siedlungsbereich eine polymorphe/verschiedenartige Struktur gegeben, die in Folge wiederum eine differenzierte Vorgehensweise erfordert.

Signifikante Bebauungsmerkmale: offene und halboffene Bebauung, 4 Vollgeschosse bei der Wohnanlage und 3 Vollgeschosse u.a. beim Schloss sowie max. 2 Vollgeschosse bei den im Westen und Süden anbindenden Einfamilienhausbebauung, hauptsächlich Sattel- und Walmdächer sowie Pultdach bei der Wohnanlage, bauliche Ausnutzung Wohnanlage 1,0, beim BFI Gebäude 1,6 und bei der Einfamilienhausbebauung ± 0,5.

5. Zentrum

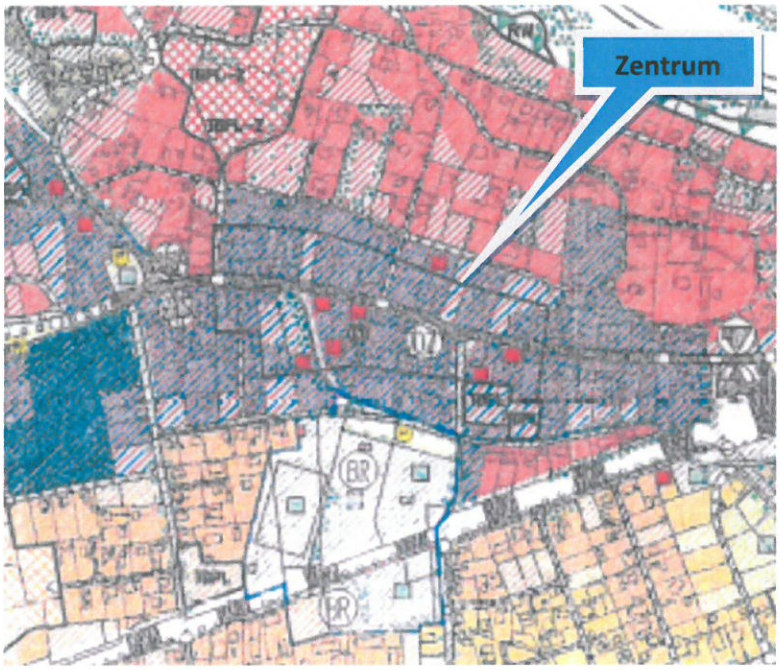


Das eigentliche Zentrum von Krumpendorf befindet sich westlich des Gemeindeamtes. Der „Dorfplatz“ ist gegenwärtig ein Parkplatz welcher im Süden von einem West-Ost Baukörper begrenzt wird. Unter Beachtung der Hinterhofsituation beim mehrgeschossigen Wohnobjekt und des Parkplatzes, ist gegenwärtig keine attraktive Platzsituation im zentralen Bereich von Krumpendorf gegeben. Südlich des West-Ost Baukörpers ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern vorliegend.

Zielsetzungen - Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Krumpendorf a.W. ist im Jahr 1996 vom Gemeinderat als fachliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes für einen Zeitraum von 10 Jahren beschlossen worden. Im Zuge der Erstellung dieses Planungsinstrumentes sind in zahlreichen Arbeitsgruppensitzungen mit der Bevölkerung die wichtigsten Zielsetzungen für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde festgelegt worden.

Abbildung 3: Ausschnitt ÖEK



Im ÖEK wurde festgelegt, dass das Zentrum von Krumpendorf unter Bezugnahme der angrenzenden Grünanlagen in seiner Funktion aufgewertet werden soll.

Demgemäß geht es um die Schaffung einer neuen Verweilqualität im Zentrum von Krumpendorf, um eine Durchmischung von Funktionen die in Beziehung zueinander stehen zu erreichen und um die Herstellung der Flächenattraktivität für öffentliche und private Nutzungen zu gewährleisten.

Für den zentralen Bereich von Krumpendorf wurden im ÖEK folgende Zielsetzungen definiert:

- ✓ Situierung von zentralörtlichen Strukturen im Bereich der Hauptstraße
- ✓ Handels- und Dienstleistungsfunktionen sind bevorzugt im zentralen Bereich anzusiedeln
- ✓ Die Gebäude bzw. deren Erdgeschosszonen sollten zentrale Nutzungen des Handels sowie private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung von Wohnbevölkerung und Touristen aufnehmen

- ✓ Schaffung eines Ortszentrums im Bereich des Rathauses
- ✓ Erhaltung der Park- und Freizeitanlagen
- ✓ Freihaltung des Brunnenschutzgebietes von nicht verträglichen Nutzungen
- ✓ Ausbau der Sportanlage

Weiters:

- Im Bereich der Hauptstraße sind entsprechend der zentralörtlichen Strukturen unter Wahrung der weitgehenden Maßstäblichkeit der Baukörper verdichtete Bauformen anzustreben.

Weiterführende Zielsetzungen:

- **Beachtung des baulichen Umfeldes bei neuen Bauführungen**
- **Erstellung von Bebauungsplänen mit örtlich unterschiedlichen Dichte- und Höhenbestimmungen im Hinblick auf die verschiedenen Strukturen der einzelnen Ortsteile**
- **Beachtung der Maßstäblichkeit bei Bauführungen in unmittelbarer Nähe der Dominanten**

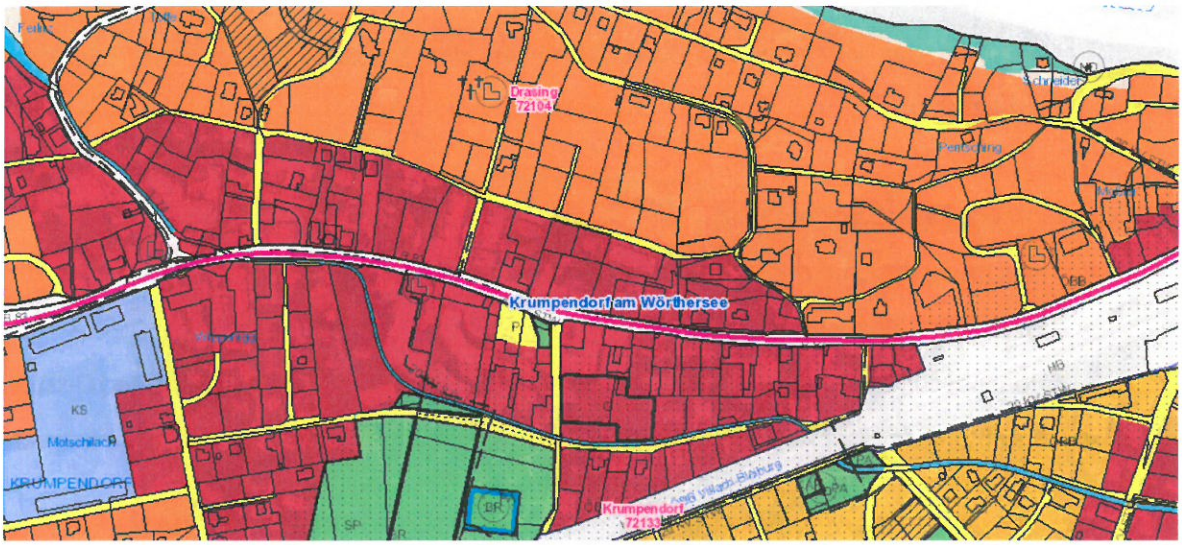
Das Ziel ist demnach, die qualitative Aufwertung des Ortszentrums und die positiven Standortfaktoren (Potenziale) so weiterzuentwickeln, dass nicht nur ein attraktiverer Standort für die dort lebende Bevölkerung und Wirtschaft entsteht, sondern auch neue Nachfragegruppen erschlossen werden. Dabei sind die spezifischen Strukturen entsprechend zu Berücksichtigen.

Infolge der Besitzstruktur bzw. Parzellenstruktur und der dargelegten Ausgangslage ist eine solitäre, punktuelle Vorgangsweise nicht angebracht. Wesentlich ist, die skizzierten Entwicklungspotenziale zueinander in Bezug zu bringen und räumlich umzusetzen.

Flächenwidmungsplan

In dieser Abbildung (Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf a. W.) werden die derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen im Ortsteil Krumpendorf dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt FWP



Quelle: Kagis

Der zentrale Bereich des Projektgebietes ist mit der Widmungskategorie Bauland Geschäftsgebiet festgelegt.

Laut Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995 idgF §3:

Abs. 8) *Als Geschäftsgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten bestimmt sind, im Übrigen*

a) *für sonstige Betriebsgebäude, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs 3) mit sich bringen, und*

b) *für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs 4 lit a, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach Abs 3 dritter Satz erfüllen. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen (Abs 3) für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, dürfen in Geschäftsgebieten nicht errichtet werden.*

Zum 2. ABSCHNITT - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben (in Abhängigkeit von der Bebauungsweise), der nicht mehr unterschritten werden darf.

Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

Die Mindestgrundstücksgröße wird in Abhängigkeit der Bebauungsweise festgelegt.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Grundlage für die Festlegung der Geschossflächenzahl bilden die bestehende Bebauungsstruktur, die Umgebungssituation, die Anregungen aus dem städtebaulichen Wettbewerb und die vorangehende Analyse.

Die Festlegung der Geschossflächenzahl erfolgt demnach in allen Teilbereichen basierend auf der Bestandsituation unter Berücksichtigung einer entsprechenden Zonierung. Wodurch neben der Erhaltung der Grundcharakteristik bzw. Struktur auch eine maßvolle Entwicklung ermöglicht wird.

<u>In der Grundstruktur ergibt sich somit folgende Anordnung:</u>

Beidseitig der Bundesstraße mit Ausnahme des „Villenviertels“ (lockerer Hangbebauung) wird die GFZ mit 1,0 festgelegt. Es handelt sich um den zentralen Bereich von Krumpendorf. Unter Berücksichtigung des gegebenen baulichen Bestandes und der städtebaulichen Struktur beidseitig der Zentrumsachse, wird der bestehende Wert lt. dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan fortgeschrieben.

Nördlich der Bundesstraße wird für den Bereich des „Villenviertels“ wie auch weitgehend für jene Flächen, die an die Kaiserallee anbinden, die GFZ mit 0,7 festgelegt. Hierbei handelt es vornehmlich um Flächen mit einer Einfamilienhausbebauung und einer hohen vorhandenen Durchgrünung. Ferner findet diese Bauungsstruktur auch nördlich der Kaiserallee ihre Fortsetzung. Folglich ergibt sich dieser Wert aus der Erhaltung (Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Umgebungssituation) dieses charakteristischen Ortsbildes und unter der Berücksichtigung einer maßvollen Weiterentwicklung.

Auch südlich der Bundesstraße im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist in Anbindung an den Bachweg eine Einfamilienhausbebauung vorliegend. Unter Bezugnahme der Bebauungsstruktur

und der kleinteiligen Grundstücksstruktur wird die GFZ mit 0,7 festgelegt. Somit stellt dieses Bauquartier ebenso einen Übergangsbereich dar, da auch südlich des Bachweges eine Einfamilienhausbebauung vorliegt. Somit ergibt sich in einer nord-süd Betrachtung ausgehend von der Bundesstraße (GFZ 1,0 unter Berücksichtigung der anbindenden Flächen, die in ihrer Gesamtbetrachtung eine funktionale und räumliche Einheit darstellen) eine Abstufung der GFZ, die nachweislich die bestehende Bebauungsstruktur berücksichtig und die nicht nur der Erhaltung des Ortsbildes dient, sondern auch einen Gestaltungsspielraum (Entwicklung) einschließt.

Beim Bauquartier Schloss Krumpendorf sind mehrere Sachverhalte bei der Festlegung der GFZ von Bedeutung: Nähe zur Bundesstraße – zentrumsnaher Bereich, das Schloss Krumpendorf welches unter Denkmalschutz steht – historisch gegebene Struktur (Identifikationspunkt) und die im Westen anbindende Einfamilienhausbebauung. Folglich ergibt sich daraus eine Dreigliederung:

1. Bedachtsamen Strukturierung des Bereiches südlich vom Schloss bzw. östlich des Pirkerbaches – grundlegend bei der zukünftigen Bebauung und Strukturierung dieses Areals sind, die Freistellung des Schlosses und die Abstimmung der Bebauung an das Schloss. Daraus folgend maßvolle Baukörper in einer lockeren und solitären Anordnung sowie bedachtsame Gestaltung der Freiflächen. Dies geht auch aus der Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes hervor.
2. Bereich in Anbindung an die Bundesstraße - bei diesem zentrumsnahmen Bereich ist eine Anbindung an die Zentrumsachse gegeben. Entsprechend der städtebaulichen Struktur wird demgemäß der bestehende Wert lt. dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan fortgeschrieben.
3. Der südwestliche Bereich bindet im Westen und Süden an eine Einfamilienhausbebauung an. Unter Bezugnahme der anbindenden Bebauungsstruktur sowie kleinteiligen Grundstücksstruktur wird die GFZ mit 0,7 festgelegt. Somit stellt dieses Bauquartier einen Übergangsbereich dar, der sich auch in der Abstufung der GFZ (von Norden nach Süden) widerspiegelt. Ferner wird damit maßgeblich die Umgebungssituation berücksichtigt.

Beim Bauquartier „Dorfplatz“ wird mit der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper einerseits die anbindende Baukörperstruktur berücksichtigt und andererseits ein neuer Dorfplatz von öffentlicher Bedeutung räumlich definiert. Dadurch soll gewährleistet werden, dass ein neuer Dorfplatz entsteht, der vielfältig bespielt werden kann. Mit der Festlegung der baulichen Ausnutzung wird unter Berücksichtigung der anbindenden städtebaulichen Strukturen und der

räumlichen Lage im Zentrum von Krumpendorf der bestehende Wert lt. dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan festgelegt (GFZ 1,0)

Zu § 4: Bebauungsweise

Je nach örtlicher Situierung und städtebaulicher Struktur sind unterschiedliche Bebauungsweisen mögliche.

Eine halboffene oder geschlossene Bebauung ist unter Berücksichtigung von öffentlichen Interessen nur im Einvernehmen mit dem Grundstücksanrainer möglich.

Zu § 5: Anzahl der Geschosse

Die Geschossanzahl im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung des Baubestandes und der Umgebungssituation nach Bauquartieren differenziert.

Die im allgemeinen textlichen Bebauungsplan sehr allgemein gehaltene Bestimmung wird in diesem Bebauungsplan konkretisiert. Demgemäß wird unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten die Geschoßanzahl so festgelegt, dass die Erhaltung und/oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

Zu § 6: Baulinien

Bei der Festlegung der Baulinien wurde in erster Linie auf die derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften Rücksicht genommen. Davon abweichende Festlegungen sind auf die vorangehend angeführten städtebaulichen Zielfestlegungen zurückzuführen, u.a. um eine Strukturierung des Planungsgebietes zu erreichen, um die Achse Schloss frei zu halten, um Grünraume mit Durchblicken und räumliche Aufweitungen (u.a. Dorfplatz, Grünraum entlang des Prikerbaches) sicher zu stellen.

Ziel ist es, dass außerhalb der Baulinien keine Gebäude und volumenbildenden baulichen Anlagen errichtet werden umso Freiraumqualitäten zu schaffen.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzungsfunktionen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Um die Freiflächenqualität zu erreichen werden bei größeren neuen Bauvorhaben Tiefgargen vorgeschrieben.

Zu § 8: Dachform

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit der umgebenden Dachlandschaft mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.

Hauptziel der Festlegungen ist die Beibehaltung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes insbesondere für jene Bauquartiere, die im Bestand über eine „harmonische" Dachlandschaft verfügen.

Zu § 9: Grünanlagen/Platzgestaltung

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Nachdem Grünflächen, Plätze sowie räumliche Aufweitungen ebenso von städtebaulicher Bedeutung sind, ist deren Gestaltung von entsprechender Wertigkeit.

Zu § 10: Gestaltungsvorgaben

Mit den Gestaltungsvorgaben für den Bereich „Schlossquartier" soll eine Bebauung bewirkt werden, die sich unter Berücksichtigung der Umgebungssituation (u.a. Übergang zur Einfamilienhaus Bebauung), des historisch bestehenden Baubestandes (Schloss) und der dargelegten städtebaulichen Zielfestlegungen (Freistellung des Schlosses, Festlegung von Sichtachsen und Durchblicken, solitäre Bebauung), in die städtebauliche Struktur einordnet. Dieses Planungsgebiet stellt demnach einen Übergangsbereich dar, der sich aus den unterschiedlich anbindenden Bebauungsstrukturen, der grundsätzlichen Nord-Süd Ausrichtung mit Übergang zu den Erholungsflächen im Süden und den naturräumlichen Gegebenheiten (u.a. Pirkerbach) ableitet.

Mit den Festlegungen soll demnach erreicht werden, dass eine Bebauung, die auf bestehende Baubstanz des Schlosses Bedacht nimmt, realisiert wird. Eine weitere wesentliche Anforderung ist, das Erzielen einer qualitätvollen Baustruktur unter Berücksichtigung einer hochwertigen Grün- und Freiraumstruktur.

Im Umfeld des Schlosses bestehen neben einer klein strukturierten Bebauung auch Gebäude in einer massiveren Bauart. Auf Grund der sehr spezifischen örtlichen Gegebenheiten lassen sich daraus jedoch keine generell anwendbaren Rückschlüsse hinsichtlich der Bebauung für diesen Bereich ableiten. In diesem Sinne musste für den Bereich Schloss Krumpendorf eine spezifische Lösung gefunden werden, die die angeführten Merkmale berücksichtigt.

In Anbetracht der umliegenden Baustruktur, der Bedeutung des Schlosses für das Ortszentrum und der gegeben Durchgrünung des Bereiches „Schloss Krumpendorf“, ist eine in mehrere Baukörper gegliederte Bebauung erforderlich. Dadurch wird mit der Bebauung bzw. mit den definierten Bauköperausmaßen ein unmittelbarer Bezug auf das Schloss und die im Westen anliegende Bebauung genommen. Betreffend die Höhenentwicklung sind auf Grund des geneigten Geländes drei Geschoße zuzüglich Dachgeschoß bzw. vier Geschoße zuzüglich Dachgeschoß möglich.

Zu § 11: Nutzung

Mit der Nutzungsfestlegung für das Erdgeschoss beim West-Ost Baukörper am Dorfplatz, soll dieses Geschoss ausschließlich für betriebliche Nutzungen (zentralörtliche-gewerbliche Funktion) vorbehalten bleiben. Damit soll die bestehende Struktur erhalten bleiben, da eine betriebliche Nutzung wesentlich zur Belebung des „Dorfplatzes“ beiträgt.

Zum 3. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zu § 13: Inkrafttreten

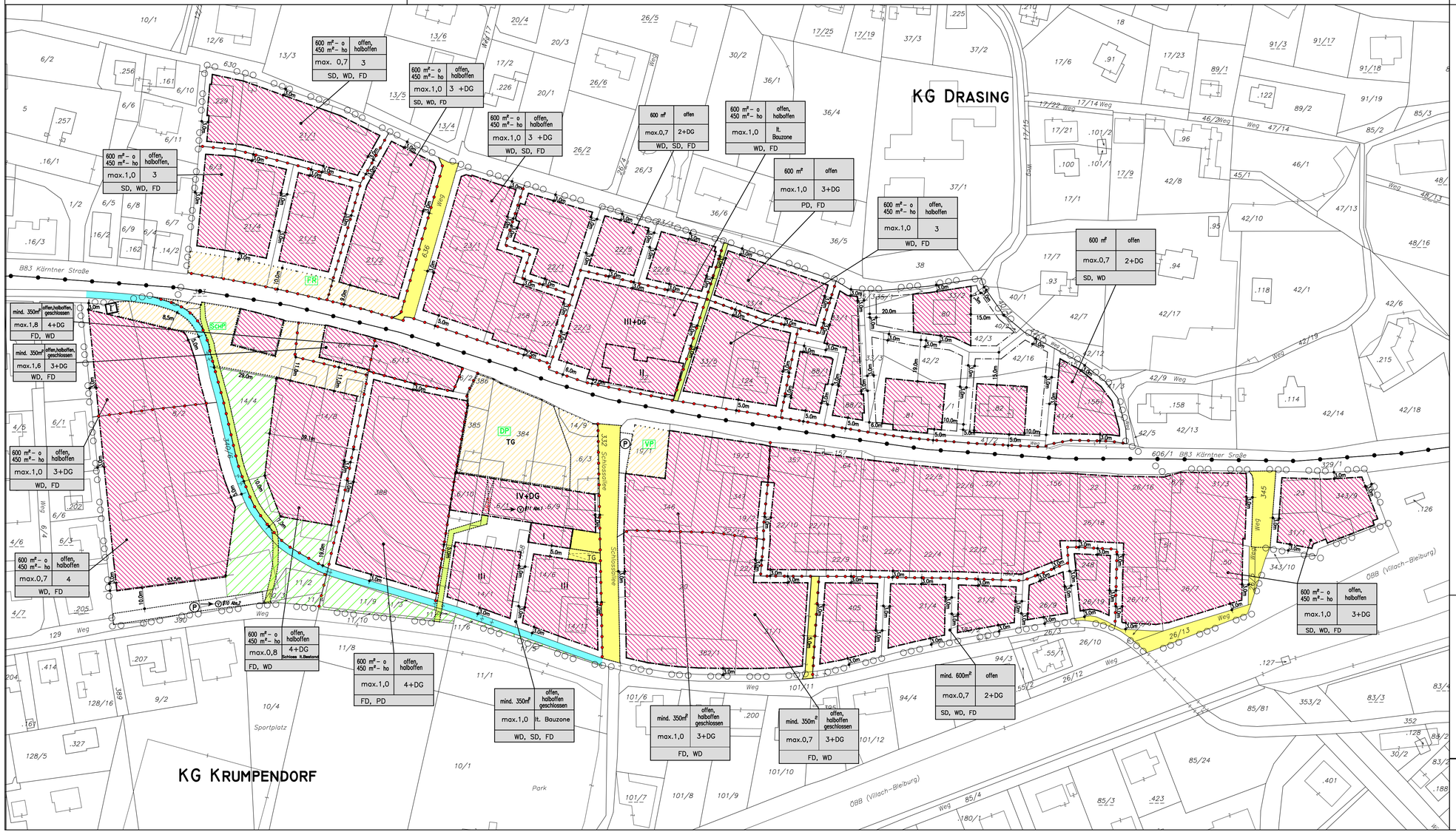
In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE

TEILBEBAUUNGSPLAN - "ZENTRUM KRUMPENDORF"



LEGENDE:

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- BAULINIE
- BAULINIE für NEBENGEBÄUDE
- III — HÖCHSTANZAHL DER OBERIRDISCHEN VOLLGESCHOSSE, DG–Dachgeschoß
- SD — DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, TWD=TEILWALMDACH, FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH
- BEGRENZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE
- BEGRENZUNG FUSSWEG (RADWEG)
- LH2,5 — DURCHGANG UNTER ÜBERBAUUNG MIT ANGABE DER LICHTEN HÖHE IN METERN
- P — FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR – PARKPLATZ; TG – Tiefgarage
- DP — PLATZRÄUME: DP–Dorfplatz, VP–Vorplatz, SchP–Schlosspark, FR–Freiraum → V §9 Abs.4
- GRÜNFLÄCHE
- V — VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl
Dachform	

PROJEKT:
TEILBEBAUUNGSPLAN
"ZENTRUM KRUMPENDORF"

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

AUFTRAGGEBER:

PROJEKT:	DATEI: *ZENTRUM-TBPL2017
JR025	DATUM: 25.04.2018
MASZSTAB: M 1:1000	BLATT: Plan - 01 / GEPRÜFT: sjje

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Grifner Str. 16a, 9100 Völkermarkt
T.04232/37 37 5 M: 0650/922-47-37
office@raumplanung-jernej.at