



**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



**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND**

Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des

Bescheides vom **1 1. NOV. 2019**

Zahl: *KL3 - BAU - 539 / 2019 (004 / 2019)*

Für den Bezirkshauptmann:

*Schaunig*  
Schaunig, BA MA



**GEMEINDE KRUMPENDORF**

**AM WÖRTHERSEE**

**TEILBEBAUUNGSPLAN -  
„LANNERWEG / KRUMPENDORF“**

*Beschlussexemplar*

Oktober 2019

**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro  
für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a, 9100 Völkermarkt  
office@raumplanung-jernej.at  
T: 04232/37 37 5 M: 0650/922 47 37

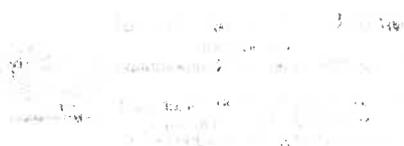


*Schaunig*

# TEILBEBAUUNGSPLAN „Lannerweg / Krumpendorf“

Verordnung des Gemeinderates vom 22.10.2019

Zahl: 133/10/2019-TT



## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	12
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>13</b>
Rechtliche Grundlagen	13
Anlass und Ziel der Planung	14
Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	17
Struktur des Planungsgebietes	19
Zielsetzungen - Örtliches Entwicklungskonzept	23
Flächenwidmungsplan	24
Allgemeiner textlicher Bebauungsplan	25
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>32</b>

---

# I. Verordnung

---

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

vom 22.10.2019,

Zahl: 133/10/2019-TT

mit der der Teilbebauungsplan „Lannerweg / 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. 71/2018, wird verordnet:

## 1. Abschnitt - Allgemeines

---

### §1

#### Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerische Darstellung Plan 01 „Teilbebauungsplan Lannerweg / Krumpendorf –  
Bebauungsbedingungen, Plan Nr. JR025.TB-Lannerweg vom 21.05.2019“.

### §2

#### Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für den Bereich Lannerweg / Krumpendorf und umfasst den in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 „Teilbebauungsplan Lannerweg / Krumpendorf –  
Bebauungsbedingungen, Plan Nr. JR025.TB-Lannerweg vom 21.05.2019“ gemäß  
Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne dargestellten Planungsraum.

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### §3

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind. Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem 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 eines Baugrundstückes hat 700m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.
- (6) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen, Zufahrten udgl.) unterschritten werden.

## §4

### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen der entstehenden und bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,50 festgelegt.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und für das Hauptgebäude erforderlichen Erschließungsflächen (u.a. außenliegende, offene Treppenanlagen).
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (5) Bei **Keller- oder Tiefgeschoßen** ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) mehr als 1,5m über dem unmittelbar anschließenden Urgelände liegt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt.
- (6) Bei **Dachgeschoßen**, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Brutto-Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (7) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastermäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken zugleich überbaut werden und die Bauführung mit der beabsichtigten Widmung übereinstimmt.
- (8) Ist auf einem Baugrundstück, durch die bereits vorhandene Bebauung der in der Nutzungsschablone festgelegte Wert überschritten, sind Umbauten und Verbesserungen an Bestandsgebäuden im Rahmen der rechtmäßig bestehenden Brutto-Geschoßfläche, jedoch keine Erweiterungen, zulässig.

- (9) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## §5

### Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## §6

### Anzahl der Geschoße

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im Planungsraum wird die maximal zulässige Anzahl der Geschoße mit maximal **2 Vollgeschoßen** festgelegt. Zusätzlich ist die Ausbildung **eines Kellergeschoßes** lt. §6 Abs. 4 **oder** eines **Dachgeschoßes** lt. §6 Abs. 6 und Abs. 7 erlaubt.
- (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. Diese Höhe gilt sinngemäß auch für das Dachgeschoß.
- (4) Ein Geschoß gilt als **Keller- oder Tiefgeschoß** lt. Abs. 2, wenn talseitig bzw. an irgendeiner Stelle weniger als 1,5m des Geschoßes, aber mehr als 0,6m (gemessen ab Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes in Richtung Fundament) aus dem anschließenden Urgelände - im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände - herausragt.
- (5) Ein **Dachgeschoß** gilt dann als **Vollgeschoß**, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Rohdeckenoberkante bis zur Oberkante der Fußpfette (Mauerbank) **eine Höhe von 1,2m übersteigt**. Bei der Errichtung von Gaupen und gaupenähnlichen Konstruktionen darf die Gesamtlänge maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (6) Als **Dachgeschoß mit Flachdach** gilt (mit Ausnahme von technischen Aufbauten) jene Fläche, welche innerhalb einer angedachten Umhüllenden von 60° Dachneigung ab Höhe Oberkante Rohdecke liegt.

Stiegen und Lifte können außerhalb der 60°-Linie errichtet werden, wenn sie eine einmalige maximale Länge außerhalb des 60° Bereiches auf einer Seite von 6,0m nicht überschreiten.

Ebenso dürfen außerhalb der 60°-Linie Brüstungen (Geländer) errichtet werden. Diese müssen mindestens zu 65% transparent ausgebildet werden und nicht spiegelnd, nicht glänzend sowie nicht reflektierend sein.

Vordächer und sonstige untergeordnete Bauteile dürfen das geometrisch entstehende Lichtraumprofil von 60° nicht überragen.

- (7) Die maximale Bauhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdachausbildung auch durch die Angabe in Metern über dem Urgelände festgelegt und darf maximal 11,1m betragen. Dieser Wert kann für technisch-spezifische, unbedingt erforderliche Anlagen überschritten werden.
- (8) Bei Bestandsgebäuden, bei denen die Geschoßanzahl bereits überschritten ist, gilt für Zu- und Umbauten sowie Verbesserungen als maximale Geschoßanzahl die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehende Anzahl der Geschoße.

## §7

### Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind (wie z.B. überdachte Stellplätze), errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinie entlang der Straße und sonstigen Wegparzellen wird mit einem Mindestabstand von 3,0m festgelegt. Abweichungen davon sind im Plan 01 dargestellt.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein.
- (5) Wenn vor einem Carport kein Einfahrtstor errichtet wird, darf die Baulinie bis auf 2,0m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (6) **Innerhalb der Baulinien** (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen so anzuordnen, dass sie voneinander und zu den Nachbargrundstücken einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§5 - 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.

- (7) Sind auf einem Baugrundstück **nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt**, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§4 - 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (8) Ausnahmebestimmung für Garagen, sonstige Nebengebäude und überdachte Stellplätze:  
Für Garagen und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) und überdachte Stellplätze mit geneigten und flachgeneigten Dächern bis zu einer Gesamtlänge von 10,0m (gemessen Dachkonstruktion außen / außen - bei mehreren Bauten in Summe je Parzellenseite [je seitliche Nachbargrundgrenze]) und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m bzw. Attikahöhe (bei Flachdachausbildung) von 3,0m gemessen vom angrenzenden Urgelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze innerhalb der festgelegten Baulinien mit mindestens 1,5m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (9) Die Baulinie für Einfriedungen (Zäune), welche neben den in §8 Abs. 3 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, wird – sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen – an die Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund festgelegt.
- (10) Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der die halbe Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Festlegung §8 Abs. 3 entspricht.
- (11) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- (12) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

## §8

### Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Der Verlauf von Gehwegen ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen hat mindestens 6,0m zu betragen.

- (4) Einfahrten sind so zu gestalten, dass das Abstellen zumindest eines PKW's vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grundstück sichergestellt ist.
- (5) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.  
Bei Mehrparteienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten sind Besucherparkplätze im Ausmaß von 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl; vorzusehen.
- (6) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben sind pro Fremdenzimmer 0,8 PKW-Abstellplätze, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (7) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés usw. ist pro 10m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Bei Sitzterrassen und Gastgärten ist pro 15m<sup>2</sup> Fläche ein Stellplatz vorzusehen.
- (8) Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von PKW-Abstellplätzen für je 10m<sup>2</sup> Gastraumfläche neben der Bewertung nach Abs. 7 nicht gestellt.
- (9) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und gewerblichen Betrieben ist je 50m<sup>2</sup> Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (10) Für Bauvorhaben, die hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben.
- (11) 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.

## §9

### Dachform/Dachdeckung

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern maximal 40° betragen. Die Hauptfirstrichtung beim Hauptgebäude wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

- (3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.

## §10

### Grünanlagen/Einfriedungen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Baumarten verwendet werden sollen. Der Altbaumbestand wäre insofern zu erhalten.
- (2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 40% des Baugrundstücks festzulegen. **Als Grünfläche gelten** mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße und zur Nachbargrundstückgrenze insgesamt eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (5) Die Höhe von Stützwandkonstruktionen (u.a. Steinschichtungen/Stützmauern) sowie sonstige Hangbefestigungen dürfen insgesamt eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Die Absturzsicherungen welche auf Stützwandkonstruktionen sowie sonstige Hangbefestigungen aufgesetzt werden, dürfen nicht aus Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien bzw. Beton ausgeführt werden, müssen mindestens zu 50% transparent ausgebildet werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,0m nicht überschreiten.

## §11

### Gestaltungsvorgaben

Der gesamte Hauptbaukörper darf eine Länge von 18m (oberirdische, talseitige Gesamtlänge) nicht überschreiten. Rücksprünge, optische Unterbrechungen udgl. stellen keine Unterbrechung des Baukörpers dar.

**§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 22.10.2019

## II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

vom 22.10.2019,

Zahl: 133/10/2019-TT

mit der der Teilbebauungsplan „Lannerweg / 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. 71/2018.

#### §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. 23/1995, 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.

### **Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Struktur, der Charakter und das Ortsbild dieses Planungsgebietes wird vornehmlich von einer lockeren Bebauung und einem hohen Grünflächenanteil geprägt. Betreffend die Nutzungsstruktur überwiegt die Einfamilienhausbebauung. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, diesen bestehenden Gebietscharakter bzw. das vorhandene Ortsbild im Bereich der Lannerwegsiedlung zu sichern. Eine Überprägung dieses Siedlungsgebietes mit großmaßstäbigen Gebäuden, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen, stellt demnach keine Zielsetzung dar.

Nachdem der für dieses Areal gültige allgemeine textliche Bebauungsplan der Gemeinde keine hinreichenden Bestimmungen beinhaltet, werden mit dem Teilbebauungsplan „Lannerweg / Krumpendorf“ spezifische und ergänzende Festlegungen determiniert um den bestehenden Gebietscharakter bzw. das Ortsbild im Geltungsbereich zu sichern. Dieser Teilbebauungsplan stellt ein rechtsverbindliches raumplanerisches Instrument für den Planungsraum dar und ist maßgebend für eine weitere Entwicklung.

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich südlich des Lannerweges in Krumpendorf. Die genaue Abgrenzung ist in Abbildung 1, Seite 17 ersichtlich. Es wird beabsichtigt, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan zur räumlichen Steuerung und Sicherung der vorliegenden städtebaulichen Strukturen aufzustellen. Die konkrete Abgrenzung ergibt sich aus der umschließenden Verkehrsinfrastruktur sowie den städtebaulichen/raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Krumpendorf. Aus der Abgrenzung ergibt sich auch die grundlegende Zielsetzung der Erhaltung einer von Grünräumen durchzogenen maßvollen Bebauungsstruktur.

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes tragen auch die an den Geltungsbereich anbindenden Teilbebauungspläne im Süden und Westen bei.

- **Planungsanlass**

Das Wohnquartier rund um den Lannerweg ist ein hochattraktives, locker bebautes Einfamilienhausgebiet in Südhanglage das zum Teil durch gründerzeitliche Villen (Wörtherseearchitektur) mit großzügigen Gärten und Altbaumbeständen geprägt ist. Es unterscheidet sich in seiner Charakteristik und seinem Ortsbild trotz der am südöstlichen Rand vorhandenen nicht typischen Baulichkeiten (Firmengelände Uniquare, Geschoßwohnungsbau Kaiserallee 8) deutlich von neueren Einfamilienhausgebieten, wie sie z.B. westlich des Komauerwegs entstanden bzw. in Entwicklung begriffen sind.

Zukünftige bauliche Entwicklungen sollen sich demnach an diesen Qualitäten orientieren (u.a. an den identitätsstiftenden historischen Villen, der maßvollen Bebauung, den Freiflächen, ....) und dürfen diese nicht beeinträchtigen bzw. überprägen.

Da im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf gewisse Bebauungsbedingungen nicht hinreichend geregelt sind (u.a. die maximale Geschoßhöhe, Grünflächen), ist das Erfordernis für die Erstellung eines Teilbebauungsplan für dieses Gebiet dahingehend gegeben, um eine Überformung der vorhandenen Strukturen hintanzusetzen. Dabei ist es maßgebend die Umgebungssituation entsprechend zu berücksichtigen bzw. abzubilden um ein in sich abgestimmtes Ortsbild zu erlangen.

## • Zielsetzungen

Zum Schutz der bestehenden und prägenden Strukturen der Bebauung sowie des Gesamtcharakters soll durch planungsrechtliche Festsetzungen eine geordnete Weiterentwicklung gesichert werden.

Mit der Festlegung eines Bebauungsplanes mit klar definierten Bebauungsbedingungen verfolgt die Gemeinde Krumpendorf das Ziel ortsbildprägende Maßnahmen zu setzen und den Gebietscharakter beizubehalten.

Zusätzlicher Wohnraum dient der Belebung aber auch zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen. Um dem raumordnerischen Entwicklungsansprüchen gerecht zu werden, ist die Sicherung einer ausgewogenen und verträglichen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde Krumpendorf verfolgt mit der Bebauungsplanung u.a. folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der ortstypischen, ausgewogenen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Umgebungssituation – Beachtung des baulichen Umfeldes bei neuen Bauführungen
- Sicherung einer baulich-räumlich verträglichen Entwicklung
- Sicherung der besonderen örtlichen Verhältnisse
- Maßstäblichkeit als Grundsatz für neue Bauführungen
- Überbaute Flächen in Hanglage gering halten - Eindämmung der Höhenentwicklung
- Erhaltung einer entsprechenden Durchgrünung

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

## • Planungserfordernis

Mit den gegenwärtigen Festsetzungen im allgemeinen textlichen Bebauungsplan sind die Zieldeterminierungen für den gegenständlichen Bereich nicht sichergestellt, da die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung detailliertere Bestimmungen erfordern.

Im Teilbebauungsplan werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie trotz eines gewissen Erhaltungsstatus der vorhandenen Bebauungsstruktur eine verträgliche Erweiterung im Planungsgebiet erreicht werden kann. Dies kann jedoch nur unter bestimmten Vorgaben und unter Berücksichtigung der Umgebungssituation erfolgen. Mit einer maßvollen Festlegung der baulichen Ausnutzung und Bauhöhe

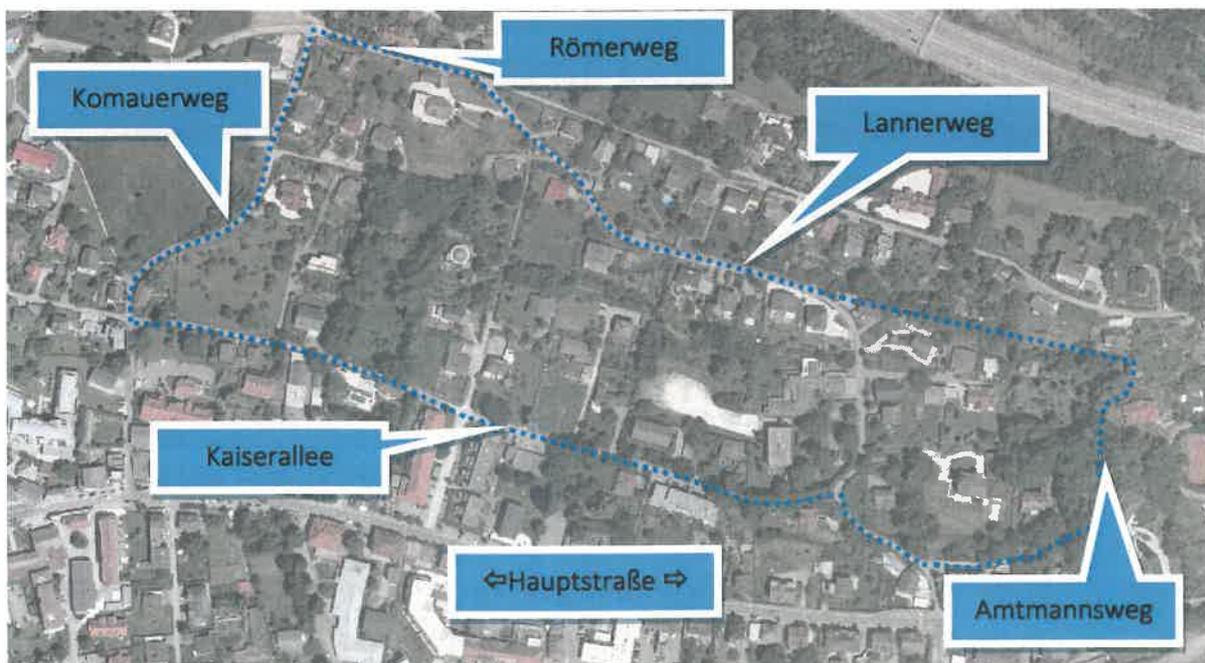
wird der Charakteristik des Planungsgebietes Rechnung getragen. Nachdem in diesem Bereich noch unbebaute Flächen im größeren Ausmaß vorliegen, ist es wesentlich, dass sich die Bebauung auf diesen Flächen am Bauumfeld orientiert. Folglich ist die Maßstäblichkeit der Baukörper (ein Grundsatz für neue Bauführungen) und das Vorsehen von entsprechenden Grünflächen bei den Baugrundstücken wesentlich, um dem bestehenden Siedlungscharakter, der lockeren Bebauung in diesem Bereich, gerecht zu werden. Ferner können somit auch die historischen Strukturen erhalten bleiben bzw. kommen entsprechend zum Ausdruck. Grundsätzlich soll ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden bzw. verbleiben.

## Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

(zu § 2: 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, wurde der Planungsraum unter Berücksichtigung der räumlichen Struktur und der verkehrstechnischen Infrastruktur abgegrenzt. Weiters wurden in der Festlegung des Planungsgebietes auch die vorliegenden raumplanerischen Instrumente (Verordnungen) berücksichtigt. Demgemäß bindet der Geltungsbereich im Süden an den Verordnungsbereich „TBPL Krumpendorf Zentrum“ und im Westen an den Verordnungsbereich „TBPL Römerweg/Schurianwiese“ an.

Abbildung 1: Planungsraum



Der Planungsraum befindet sich demnach nördlich der Hauptstraße. Dieser wird im Norden vom Lannerweg und vom Römerweg, im Süden von der Kaiserallee, im Westen vom Komauerweg und im Osten mit dem Amtsmannweg begrenzt.

Das Wohnquartier rund um den Lannerweg im Südhang mit Blick auf den Wörthersee ist locker bebaut und geprägt von einer Mischung aus Gründerzeitvillen und Einfamilienhausbebauung mit großzügiger Durchgrünung. Bei der Nutzung überwiegt die Wohnfunktion.

In der Bebauungsstruktur unterscheidet sich dieser Bereich wesentlich von der Bebauungsstruktur im zentralen Bereich von Krumpendorf beidseitig der Hauptstraße. Jedoch sind auch bereits nördlich der Hauptstraße Bebauungsstrukturen gegeben, die sich nördlich der Kaiserallee fortsetzen. Grundsätzlich stellt die Kaiserallee in der Süd-Nord Abbildung der Bebauungsstruktur eine sichtbare Zäsur dar. Großmaßstäbige Baukörper sind nur in einem sehr untergeordneten Ausmaß vorhanden. Infolge der vorwiegend lockeren Einfamilienhausbebauung und der großzügigen Durchgrünung sind verdichtete Bauformen ebenso nicht vorliegend.

Bereits bei der Erstellung des „TBPL Römerweg/Schurianwiese“ wurde bei der Festlegung der Bebauungsbedingungen maßgeblich der örtlich gegebene Bebauungscharakter bzw. die Umgebungsstruktur berücksichtigt, welcher u.a. auch östlich des Komauerweges gegeben ist und mitunter eine Fortführung dieser Bebauungsfestlegungen vorgibt.

Es sind auch einige für den Planungsraum untypische Baulichkeiten vorhanden, u.a die Gebäude der Firma UNIQWARE Software Development GmbH und der Geschoßwohnungsbau Kaiserallee 8. Diese können aber nicht als Vorgabe herangezogen werden, da sie von der charakteristischen Bebauung dieses Siedlungsgebietes abweichen. Weiters sind aber auch einige größere unbebaute Flächen im Planungsraum vorliegend, die sich bei einer Bebauung harmonisch in das bauliche Umfeld einfügen sollen, dabei sind Solitärbauwerke die dem Grundsatz der Maßstäblichkeit in Bezug auf das vorhandene Umfeld nicht berücksichtigen zu vermeiden.

## Struktur des Planungsgebietes

### 1. Nutzungsstruktur

Eine graphische Darstellung der Nutzungsstruktur zeigt, dass eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengebäuden für den Planungsraum charakteristisch ist. Als alleiniger Dienstleister in diesem Bereich sticht die Firma UNIQUARE Software Development GmbH mit ihren Betriebsgebäuden heraus.

Demgemäß ist die gebaute Struktur hauptsächlich von der Wohnnutzung als Hauptwohnsitz geprägt.

Abbildung 2: Nutzungsstruktur im Planungsraum



### 2. Bauungsstruktur (u.a. Bauliche Ausnutzung – GFZ)

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke im Planungsgebiet weist eine gewisse Heterogenität auf. Die gegenwärtige bauliche Ausnutzung ist hauptsächlich auf die gegebenen Grundstücksgrößen zurückzuführen.

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung muss auch zukünftig nachkommenden Planungszielen folgen:

- maßvolle Bebauung ohne übermäßige Gebäudelängen,
- Erhaltung der Durchgrünung des Planungsgebietes,

weshalb die maximale bauliche Ausnutzung entsprechend der Festlegung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan maßvoll reduziert werden soll.

Dennoch wären weitere Entwicklungen unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur ausführbar.

Mitentscheidend für die aufgelockerte Bebauungsstruktur sind auch die Parzellengrößen. Vornehmlich ist eine **großteilige Parzellenstruktur** vorliegend. Durch die Festlegung der Mindestgröße von 700m<sup>2</sup> kann eine Kleinteiligkeit der Grundstücke durch Teilungen verhindert werden und dazu beitragen, dass eine Ausgewogenheit zwischen bebauten Flächen und Freiflächen erhalten bleibt. Ferner ist der Wert angepasst an die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes.

Weiters ist im Planungsgebiet eine fast ausschließlich **offene Bebauung** vorherrschend. Nachdem die Erhaltung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur eine wesentliche Zielsetzung darstellt, soll diese zur Erreichung der Planungsziele weiterverfolgt und entsprechend determiniert werden.

Die **Geschoßanzahlen** im Planungsgebiet betragen derzeit im Bereich der Einzelbaukörper (Villen, Wohnhäuser) vornehmlich 2 Geschoße + Dachgeschoß und/oder ausgebildeten Kellergeschoß. Dies ist mitunter auf die Hanglage zurückzuführen, da insbesondere im Bereich des Erdgeschoßes/Kellergeschoßes unterschiedliche Bauausführungen vorliegen.

Großvolumige Baukörper mit einer höheren Geschoßanzahl sind nur in einer untergeordneten Anzahl gegeben. Ebenso sind auch Gebäude mit einem Geschoß + Dachgeschoß vorliegend.

Die Geschoßanzahl definiert neben dem Bauvolumen die entscheidende Charakteristik eines Baugebietes. Speziell in Hangsituationen kommt auch der Festlegung der Geschoßanzahl im Zusammenhang mit der Verträglichkeit im Planungsgebiet entscheidende Bedeutung zu. Demgemäß sind entsprechende Regelungen für die Höhe festzulegen. Mitentscheidend ist in dem Zusammenhang aber auch die Festlegung des Bezugspunktes. Bei Heranziehung des Urgeländes wird für alle die gleiche Ausgangssituation geschaffen.

### 3. Geländesituation, Grünraum

Generell ist feststellbar, dass die vorhandene Bebauung von Grünflächen umgeben ist bzw. grundsätzlich ein hoher Durchgrünungsgrad vorliegt.

Dabei handelt sich vornehmlich um Gartenanlagen und um kleine, noch forstlich genutzte Waldflächen. Maßgeblich prägend sind aber neben den Strauchbeständen in den Gärten auch die Freibereiche entlang von Geländestufen, die Grünzonen oder Grünverbindungen darstellen und die in Teilbereichen bestehenden Altbaumbestände bzw. Solitärbäume.

Generell ist bei der Situierung der Baukörper darauf zu achten, dass die Grünflächen in zusammenhängender, geschlossener Form erhalten bleiben und dass bei Neubauten darauf geachtet wird Gehölzstrukturen und Grünflächen auszubilden, da es sich um landschaftsbildprägende Grünraumstrukturen handelt.

Um diese charakteristische Durchgrünung zu erhalten oder auch weiterhin zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan für den gesamten Planungsbereich ein Grünflächenanteil von mindestens 40% festzulegen. Auch bei bereits bebauten Grundstücken sollen diese Werte nicht unterschritten werden.

Zusammenfassend ist aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes eine Abnahme der Bebauungsdichte und ein Mindestmaß an Grünstruktur anzustreben.

#### 4. Verkehrsstruktur

Lt. VERKEHRSKONZEPT KRUMPENDORF für den Bereich  
Römerweg – Lannerweg – Kaiserallee - Lorbersteig

Verfasser: PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH, 31. Jänner 2019

Für den Bereich Römerweg - Lannerweg - Kaiserallee - Lorbersteig wurde ausgehend vom Ist-Zustand ein Verkehrskonzept in 2 Szenarien nach dem BOSSERHOFF-Verfahren entwickelt und betrachtet.

*Die Ergebnisse dieser Studie werden an dieser Stelle nur Auszugsweise wiedergegeben!*

**Szenario 1:** Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Flächenpotentiale

- zusätzliches Neuverkehrsaufkommen von rund **450 bis 530 KFZ-Fahrten/Werntag** im Planungsraum
- die mittleren Wartezeiten und Rückstaus sind gering
- Behinderungen in Fahrtrichtung Klagenfurt durch Linksabbieger in den Lannerweg sind, ähnlich dem Bestand, kurzzeitig möglich - ein Linksabbiegestreifen wäre erforderlich

**Szenario 2:** Berücksichtigung einer maximalen Verbauung

- bei maximaler Ausnutzung der GFZ ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von **310 bis 370 KFZ-Fahrten/Werntag** im Planungsraum auszugehen

Überlagerung von Szenario 1 und 2 (**Maximalszenario**): gute Verkehrsbedingungen sind zu erwarten, der Verkehrsfluss wird „nahezu frei“ sein, mittlere Wartezeiten mit geringen Rückstaus sind zu erwarten - ein Linksabbiegestreifen wäre erforderlich

**Mögliche Maßnahmen** für den Planungsraum:

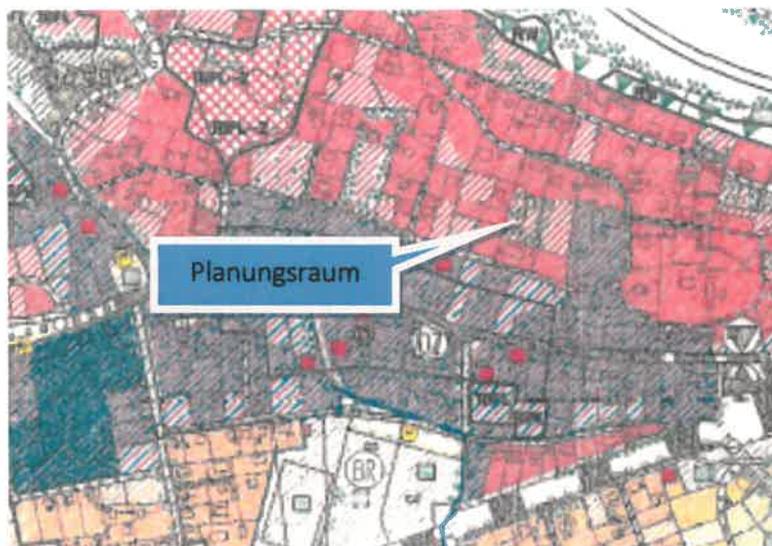
- Ausbau der Fahrbahnbreite Lannerweg bei zukünftigen Nutzungsänderungen der angrenzenden privaten Grundstücksflächen
- Einbahnführungen
  - o Großteil der Fahrten müssen einen Umweg in Kauf nehmen
  - o Verzögerungen bei der Einmündung in die B83 Kärntner Straße
  - o Verlagerung des Verkehrs im Wohngebiet
  - o Attraktiver Fußweg innerhalb des Planungsgebietes müsste aufgehoben werden
  - o Einbahnführungen sind im Planungsgebiet grundsätzlich als ungünstig einzustufen
- Fahrverbote (ausgenommen Anrainer)
  - o Sind nur durch Überwachung durch Exekutive sinnvoll, welche im Planungsraum schwierig erscheint
  - o Fahrverbote für gewisse Bereiche würden Umwege für Anrainer nach sich ziehen
- Reduktion der Geschoßflächenzahl (TBPL Lannerweg GFZ 0,5 bzw. GFZ 0,4 diskutiert)
  - o bei einer verringerten GFZ von 0,4 (20% Verringerung)
    - Szenario 1: 60 bis 80 KFZ-Fahrten weniger pro Werktag
    - Szenario 2: 40 bis 50 KFZ-Fahrten weniger pro Werktag

Abschließend ist festzustellen, dass eine Verringerung der GFZ von 0,5 auf 0,4 zwar ein etwas geringeres Verkehrsaufkommen nach sich zieht, das Einbiegen vom Römerweg, vom Lannerweg und vom Lorbergsteig in die B83 Kärntner Straße mit höheren Wartezeiten als im Bestand verbunden ist, dies jedoch nicht auf das neu induzierte Verkehrsaufkommen im untergeordneten Netz zurückzuführen ist, sondern auf das zunehmend höhere Verkehrsaufkommen entlang der B83 Kärntner Straße.

## Zielsetzungen - Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee 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 1996



Die Absicht der Bebauungsplanung besteht ferner darin, die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee umzusetzen.

Im ÖEK wurden für den Bereich der Lannerwegsiedlung in Krumpendorf folgende Zielsetzungen definiert bzw. sind relevant:

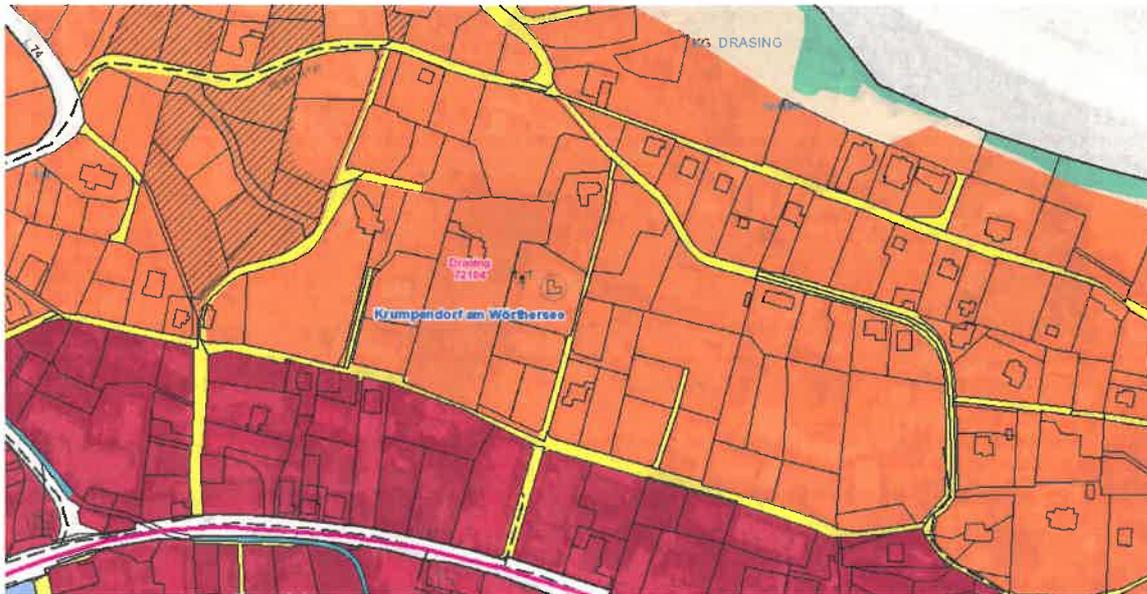
- ✓ Abrundung der Siedlungsränder und eine Bebauung noch freier Restparzellen
- ✓ Besondere Sorgfalt bei bautechnischen Maßnahmen in Hanglage
- ✓ Beachtung des baulichen Umfeldes bei neuen Bauführungen (Geschoße, Kellerausbildung, Dachformen, Baumaterialien, Gebäudestellung, ...)
- ✓ Höhenstaffelung bei neuen Bauführungen, Verminderung der Höhenentwicklung, Setzen von Grünelementen
- ✓ Überbaute Flächen in Hanglage geringhalten - Eindämmung der Höhenentwicklung
- ✓ Erstellung von Bebauungsplänen mit örtlich unterschiedlichen Dichte- und Höhenbestimmungen im Hinblick auf die verschiedenen Strukturen der einzelnen Ortsteile

Das Ziel ist demnach eine qualitative Aufwertung der Lannerwegsiedlung und die positiven Standortfaktoren (Potenziale) so weiterzuentwickeln, dass ein attraktiverer Standort für die dort lebende Bevölkerung entsteht und die Charakteristik dieses Siedlungsbereiches in Südhanglage erhalten bleibt.

## Flächenwidmungsplan

In dieser Abbildung (Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee) werden die derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen im Bereich der Lannerwegsiedlung dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt FWP



Quelle: Kagis

Das gesamte Projektgebiet ist mit der Widmungskategorie Bauland Wohngebiet festgelegt:

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

**Abs. 5)** Als Wohngebiet sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Wohngebäude und dazugehörige sonstige bauliche Anlagen nach Abs. 4 lit. a bestimmt sind, im Übrigen

a) für Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u.ä. dienen und die üblicherweise in Wohngebäuden untergebracht werden, wie insbesondere Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, Zivilingenieurbüros, Arztpraxen und

*b) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Sanatorien, Gasthäuser, Kirchen, Schulgebäude, Kindergärten und Sammelgaragen für Personenkraftwagen, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Wohngebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Wohngebieten dürfen Flächen als reine Wohngebiete festgelegt werden, in denen neben Wohngebäuden samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (abs. 4 lit. a) nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die der Versorgung der Einwohner des reinen Wohngebietes mit häufig benötigten Gütern und Dienstleistungen dienen.*

---

### **Allgemeiner textlicher Bebauungsplan**

---

Für den gegenständlichen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Teilbebauungsplan vor. Demnach werden gegenwärtig die Bauungsbedingungen für die Baulichkeiten durch den allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf vom 19.11.2008 normiert. Da diese vielfach sehr allgemein gehalten sind, ist zur Sicherstellung der Zielsetzungen das Erfordernis zur Konkretisierung der Bauungsbedingungen gegeben (u.a. bei der Festlegung der Geschoßanzahl). Andererseits werden aber auch Bestimmungen, die im Wesentlichen den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplans folgen, determiniert.

Bei der Erstellung des Teilbebauungsplanes handelt es sich aber auch um eine Zielsetzung des ÖEKs indem auf das Erfordernis von Bebauungsplänen in Hinblick auf die Erhaltung der Strukturen von Ortsteilen hingewiesen wird.

Exemplarisch wird angeführt, dass die Geschoßanzahl im allgemeinen Bebauungsplan wie folgt festgelegt ist.

Die Anzahl der Geschoße richtet sich:

- Nach der umliegenden Bebauung (Objektsbeständen),
- nach der Beurteilung des Ortsbildes,
- nach der Grundstücksgröße und
- nach der im §4 festgelegten baulichen Ausnutzung.

Demgemäß wird, basierend auf dieser Bestimmung die Geschoßanzahl genau determiniert und die Herangehensweise zur Bestimmung der Geschoßigkeit verständlich festgelegt.

Darüber hinaus ist auch eine Präzisierung der Geschoßflächenzahl unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur wie auch die Implementierung von Gestaltungsvorgaben und Grünflächenbestimmungen erforderlich.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Bestimmungen des Allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Krumpendorf nicht ausreichen, um Siedlungsbereiche mit wesensgemäßer Bebauungsstruktur zu normieren.

Auch im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 idgF wird im §24 Abs. 3 lit. c festgelegt, dass ein Teilbebauungsplan für zusammenhängende Teile des Baulandes zu erlassen ist, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.

## Zum 2. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

### Zu §3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für erforderliche Grundstücksteilungen angegeben. Teilungen sind demnach nur mehr dann zulässig, wenn die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 700m<sup>2</sup> aufweisen. Mit dieser Bestimmung soll Grundsätzlich eine Kleinstrukturierung vermieden werden.

In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 6 unterschritten werden darf.

Abs. 2 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss.

Diese Festlegung ist dem textlichen Bebauungsplan bei offener Bauungsweise angepasst.

### Zu §4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die GFZ wurde entsprechend der Erläuterung und der definierten Ziele angepasst. In Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur und die gegebene Durchgrünung bietet dieser Siedlungsbereich eine entsprechende Wohnqualität, die insbesondere auch auf die Freiflächen (Grünflächen) zurückzuführen ist. Weiters sind die Bebauungen in dieser Südhanglage auch besonders orts- und landschaftsbildwirksam. Dies hat man bereits bei der Erstellung des ÖEK 1996 erkannt. Demgemäß wurde auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des ÖEKs die GFZ in Bezug auf die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplan vom 19.11.2008 um 0,1 herabgesetzt, um auch zukünftig Baukörper (Kubatur) zu erhalten, die sich dem Bestand angleichen, zugleich wird aber die Planungskontinuität gewahrt.

Die weiteren Festlegungen beschreiben die Berechnung der GFZ sowie klare Vorgaben für die Einrechnung von Keller- und Dachgeschoßen, das Bestandsgelände sowie für den Nachweis der Geschoßhöhen und sonstiger Voraussetzungen für die Einbeziehung von Dachgeschoßen.

Eine wesentliche Änderung ist die Einberechnung eines etwaigen Kellergeschoßes unter Berücksichtigung des Urgeländes in die Ausnutzungsziffer und weicht somit von den Bestimmungen im textlichen Bebauungsplan ab.

Als Urgelände wird jenes Gelände definiert, welches rechtmäßig vor der Bauführung am Baugrundstück sowie auch am Nachbargrundstück besteht.

§4 Abs. 8 gilt nur für die Änderung von Bestandsgebäuden, jedoch nicht bei einem etwaigen Abbruch und einer Neuerrichtung.

#### **Zu §5: Bebauungsweise**

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur bzw. dem Baubestand.

Mit der Festlegung der offenen Bebauungsweise soll den Zielsetzungen einer lockeren, offenen Bebauung und der Erhaltung von Grünräumen entsprochen werden.

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden.

#### **Zu §6: Anzahl der Geschosse**

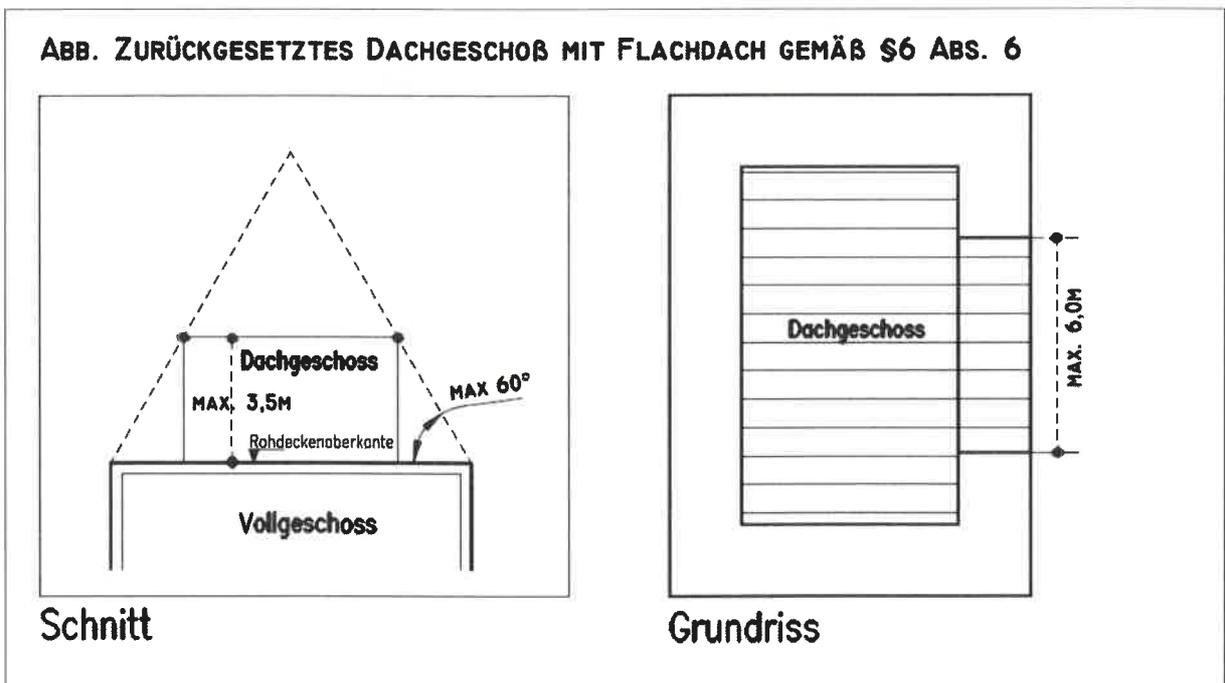
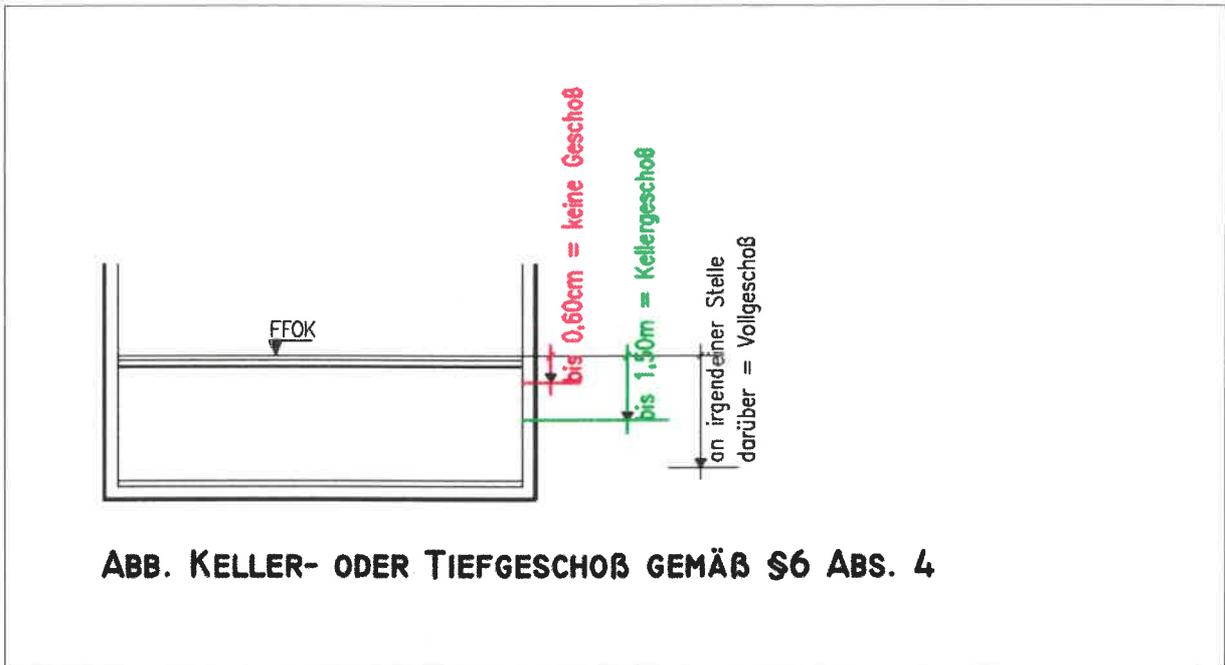
Unter Berücksichtigung des umliegenden Objektbestandes wird mit der Geschosßanzahl eine maximal mögliche Höhenentwicklung determiniert, die Sichtbeziehungen gestattet und eine angepasste Eingliederung in die Bestandstruktur impliziert.

Die Geschosßanzahl wird in der Hanglage talseitig gerechnet, um auch so bei den Baukörpern eine Unverhältnismäßigkeit in der Höhenentwicklung zu vermeiden.

Grundsätzlich wird auch bei der Festlegung der Geschosßanzahl eine Zielsetzung des ÖEK 1996 berücksichtigt - Maßstäblichkeit als Grundsatz bei neuen Bauführungen; Beachtung des baulichen Umfeldes bei neuen Bauführungen; überbaute Flächen in Hanglage geringhalten – Eindämmung der Höhenentwicklung!

Nachdem im allgemeinen textlichen Bebauungsplan keine maßgeblichen Bestimmungen vorliegen, werden im Teilbebauungsplan die umschreibenden Festlegungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes konkretisiert.

Mit den Bestimmungen wird festgelegt wann und wie Kellergeschoße und Dachgeschoße bei der Berechnung der Geschosße zu berücksichtigen sind bzw. als Vollgeschoße gelten. Ferner wird festgelegt, dass ab einer Geschosßhöhe von 3,5m zwei Geschosße berechnet werden.



Für Bestandsgebäude, welche die zulässige Anzahl der Geschöße überschreiten, werden Ausnahmen formuliert.

### **Zu §7: Baulinien**

Innerhalb der im Plan dargestellten Baulinien gelten hinsichtlich der Abstände zu den Nachbargrundstücken und zwischen den Gebäuden die Kärntner Bauvorschriften. Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, gelten ebenfalls die Bauvorschriften.

Weiters wurden unabhängig der Abstandsvorschriften nach den Kärntner Bauvorschriften Baulinien festgelegt, zur Erhaltung kleinteiliger, verknüpfter Grünstrukturen und zur Freistellung einer „Grünen Geländekante“ sowie zur Freihaltung von Grünräumen.

### **Zu §8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Festlegungen zum Ausmaß der Verkehrsflächen folgen weitgehend dem für das gesamte Gemeindegebiet relevanten Textlichen Bebauungsplan.

Darin werden Mindestbreiten von Erschließungsstraßen und die erforderliche Anzahl nachzuweisender Stellplätze festgelegt. Ergänzend wird auch das Erfordernis von zusätzlichen Stellplätzen für Besucher determiniert. Die Mindestbreiten von Erschließungsstraßen umfassen auch die erforderlichen Nebenanlagen; damit sind Bankette, Entwässerungsmulden, Sickerstreifen und dgl. gemeint.

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit sowie der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich. Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

### **Zu §9: Dachform/Dachdeckung**

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.

### **Zu §10: Grünanlagen/Einfriedungen**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet.

Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen und Geländegestaltung im Teilbebauungsplan aufgenommen und gegenüber den Festlegungen im Textlichen Bebauungsplan konkretisiert. Folglich wird ein Grünflächenanteil von mindestens 40% festgelegt.

Zur Sicherstellung und Erreichung dieses Planungszieles ist in den Bauverfahren (§18 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung) auf die Grünanlagengestaltung besonderes Augenmerk zu legen.

Grundsätzlich soll eine dem Hang angepasste Bebauung erfolgen. Demgemäß sollen technische Geländeänderungen vermieden werden, weshalb die Höhe von Stützwandkonstruktionen mit 1,2m festgelegt ist.

Die höhenmäßige Beschränkung der Einfriedungen entlang der Straße ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

### **Zu §11: Gestaltungsvorgaben**

Endsprechend der Bestandserhebung wird evident, dass die Gebäude mit wenigen Ausnahmen im Durchschnitt eine maßvolle Längserstreckung von 15m bis 17m haben. Nachdem das Gebäude nicht nur durch die Vertikalkomponente eine Außenwirkung erzielt, sondern die Horizontalerstreckung (talseitige Gesamtlänge des Baukörpers) gleichfalls eine wesentliche Determinante darstellt, ist die Festlegung der maximalen Längserstreckung erforderlich. Damit soll die bestehende Bebauungsstruktur und auch die Umgebungssituation näher abgebildet werden. Maßvoll ausgebildete Baukörper sollen dazu beitragen, dass die vorliegende Strukturierung zwischen Bebauung und Freiflächen erhalten bleibt. Diese schafft Durchblicke, Sichtbeziehungen und mindert eine Überformung des Siedlungsgebietes mit nicht ortsüblichen Baukörpern. Die Wohnqualität im gegenständlichen Geltungsbereich leitet sich davon ab, dass sich die Bauwerke durch die gegebene Durchgrünung in das Landschafts- und Ortsbild einordnen und nicht das alleinige Wesensmerkmal darstellen.

Mit der Definition der talseitigen Gesamtlänge des Baukörpers wird ein Wert festgelegt der Erweiterungen am Bestand und Entwicklungen sowie eine wirtschaftliche Bauweise zulässt und zur Sicherstellung der Zielsetzung „Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes“ beiträgt.

### Zum 3. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### Zu §13: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

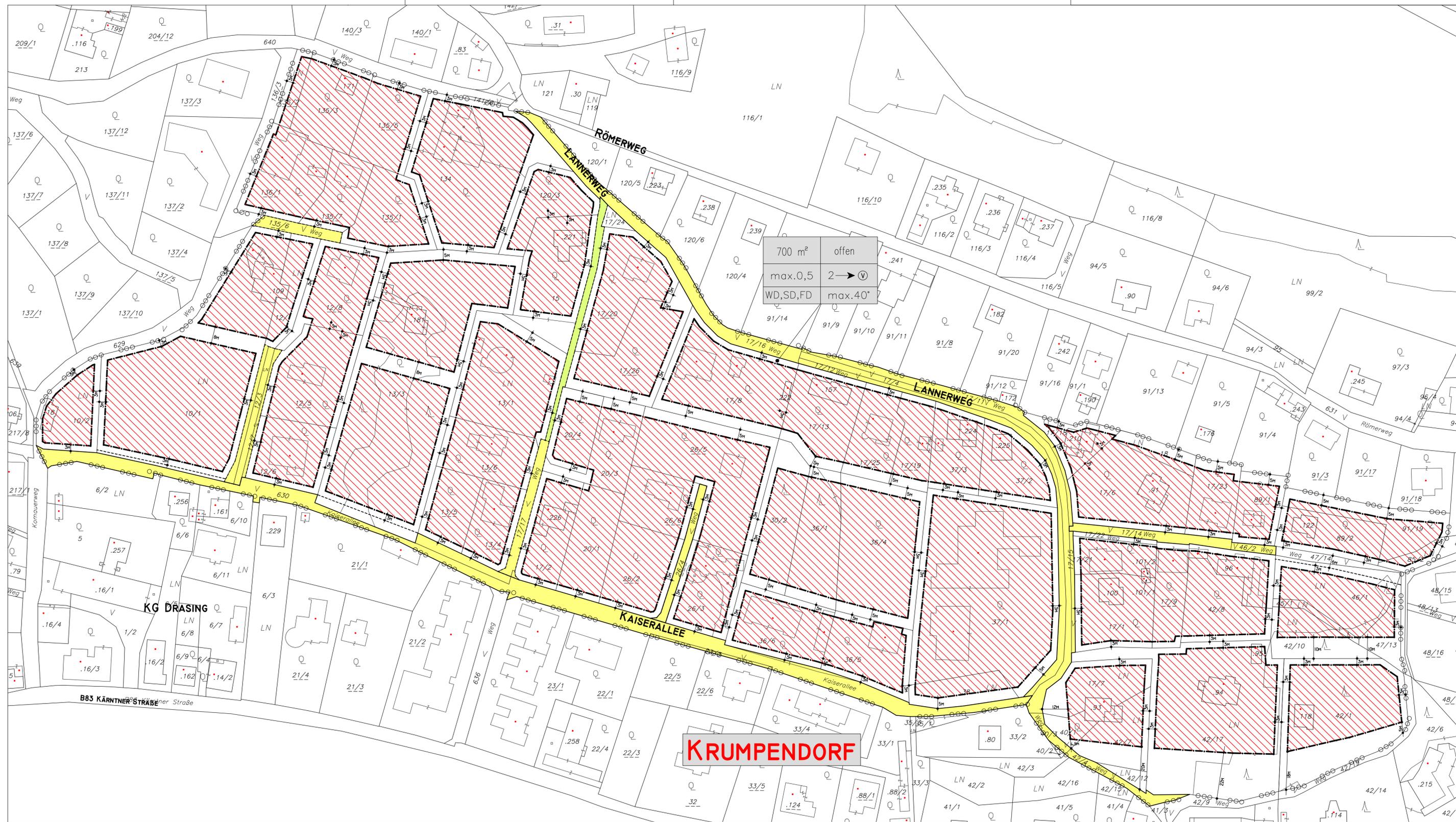
### III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

---

- ⊙ Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

TEILBEBAUUNGSPLAN  
"LANNERWEG / KRUMPENDORF"

PLAN 01: TEILBEBAUUNGSPLAN  
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES



700 m<sup>2</sup> offen  
max.0,5 2 → V  
WD,SD,FD max.40°

LEGENDE:

- ○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ▭ GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- — — — — BAULINIE
- SD DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, FD=FLACHDACH
- ▭ BEGRENZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE
- ▭ BEGRENZUNG GEHWEG (Radweg)
- V VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG §6

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl
Dachform	Dachneigung

PROJEKT:  
TEILBEBAUUNGSPLAN  
"LANNERWEG / KRUMPENDORF"

PLANBEZEICHNUNG:  
TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI: *TB-Lannerweg
JR025	DATUM: 21.05.2019
MASZSTAB:	BLATT:
M 1:1000	Plan - 01
	GEPRÜFT:
	sje

**KRUMPENDORF**