

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 14.11.2023, Zahl: 94/4/2023-T-T, mit der der Teilbebauungsplan „Römerweg Nord /2015“ vom 15.03.2016 Zl. 484/8/14-T-T und die 1. Abänderung des Teilbebauungsplans „Römerweg Nord /2015“ vom 05.04.2017, Zahl: 484/14/14-T-T, durch den Teilbebauungsplan „Römerweg Nord | Revision 2023“ ersetzt werden

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1 - Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerische Darstellung Plan 01
„Teilbebauungsplan Römerweg Nord / Revision 2023“

§ 2 – Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/10, 204/11, 204/12, 204/13, 209/1, 209/2, 213, .116, .199, 202/3, .211, 202/4, .212, 202/5, .213, 201, 202/1, .214, 200/1, 241/2, 282, 283, 281, .70/2, .70/1, .71 der Katastralgemeinde 72104 Drasing, mit einer Gesamtfläche von 29.878m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 700m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).
- (3) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.

- (4) 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.
- (5) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (§26 K-ROG 2021) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

§ 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 0,50 festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante der überbauten Fläche, einschließlich der Loggien ergibt.

Bei den Dachterrassen (Balkonen) bzw. Teilflächen von Dachterrassen (Balkonen) sind jene Flächen in die GFZ-Berechnung einzubeziehen, die über eine Überdachung sämtlicher Art verfügen.
- (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) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (6) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände (Außenwände) herangezogen wird.
- (7) Ist auf einem Baugrundstück, durch die bereits vorhandene Bebauung der in der Nutzungsschablone festgelegte Wert überschritten, sind Umbauten, Verbesserungen und /oder Ausbauten an Bestandsgebäuden im Rahmen der rechtmäßig bestehenden Brutto-Geschoßfläche (z.B. Dachgeschoßausbauten u.ä.), jedoch keine Erweiterungen, zulässig.
- (8) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

§ 6 - Geschoßanzahl / Bauhöhe

- (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) Die Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen (EG+1) oder mit einem Vollgeschoß (EG) und einem talseitig freistehenden Kellergeschoß (KG) festgelegt.
- (4) Kellergeschoße, die auf keiner Seite mehr als 0,50m über dem fertigen Niveau umgebender befestigter oder freier Flächen liegen, sind generell zulässig.
- (5) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe inkl. Deckenstärke und Bodenaufbau (Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen.

Davon ausgenommen ist der Stichweg zum Grundstück 202/3 über die Parzelle 204/9, dieser wird mit einer Parzellenbreite von mindestens 5,0m festgelegt. Die Wendeanlage am Ende des Stichweges ist gemäß RVS (Umkehrplatz für PKW) anzulegen.

- (3) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m² Wohnfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (4) Die Abstellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,5m und einer Länge von mindestens 6,0m vorzusehen.

§ 8 - Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Für Garagen und Nebengebäude (ohne Wohnräume) und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mindestens 7 Grad) bis zu einer maximalen Länge von 10,0m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m gemessen vom angrenzenden Urgelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5m festgelegt, wobei eine eventuelle notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein.
- (5) Eine Überschreitung der Baulinien ist für Carports in den straßenseitigen Einfahrtsbereichen möglich. Diese können bis auf 1,0m an die Straßengrundgrenze errichtet werden. Die Gebäudeabmessungen gemäß Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden, mit der Maßgabe das auch Flachdächer zulässig sind.
- (6) Einfriedungen (Sockel plus Einfriedungselement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,5m zur Straßengrundgrenze errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 1,5m festgelegt. Aufbauelemente von Einfriedungen müssen mindestens zu 30% transparent ausgebildet sein.
- (7) Steinschlichtungen/Stützmauern müssen von den jeweiligen Grundgrenzen jeweils 0,5m entfernt sein. Eine Ausnahme stellen die Einmündungsbereiche zu Verkehrsflächen dar. Die maximal zulässige Höhe wird mit 1,5m festgelegt.

§ 9 - Dachform und Dachneigung

- (1) Für Satteldächer und Walmdächer ohne Aufmauerung (Fußpfette auf Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschoßes) wird eine max. Dachneigung von 20° festgelegt. In der Bauzone 2 sind auch Satteldächer und Walmdächer ohne Aufmauerung (Fußpfette auf Oberkante Rohdecke) mit einer Dachneigung von min 35° und max. 42° zulässig.
- (2) Für Pultdächer ohne Aufmauerung (Fußpfette auf Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschoßes) wird eine max. Dachneigung vom max. 10° festgelegt.

(3) Als Dachform sind auch Flachdächer zulässig.

§ 10 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Römerweg Nord /2015“ vom 15.03.2016 Zl. 484/8/14-T-T und die 1. Abänderung des Teilbebauungsplans „Römerweg Nord /2015“ vom 05.04.2017, Zahl: 484/14/14-T außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gernot Bürger

