



Marktgemeinde Grafenstein

Bezirk Klagenfurt

7131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1

Tel.: 04225/2220-0 Fax: 04225/2220-20

e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein

vom 04.04.2024

Zahl: 004-1/01/2024

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Kaiserallee Grafenstein 01/2022“

für Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1, 43/4, jeweils KG Grafenstein (72113), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 16.07.2024, Zahl RO-41-23971/2024-11, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan), den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen und der Anlage Generalbebauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein (GR 16.03.2017, Zahl:004-1/1/2017).

Sonstige Erläuterungen dienen der Beschreibung und Bewertung des Vorhabens sowie von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit der Umgebung.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der planlichen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des Generalbebauungsplanes der Marktgemeinde Grafenstein (GR 16.03.2017, Zahl:004-1/1/2017).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein wird wie folgt abgeändert:

01a/2022

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1 und 43/4, KG Grafenstein (72113)

im Ausmaß von 17.563 m²

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
in **Bauland Wohngebiet**

01b/2022

Übernahme Widmungsrechtsbestand Bauland Wohngebiet

Teilfläche Gst. 41/3, KG Grafenstein (72113) im Ausmaß von 445 m².

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bauungsweise mit 450 m²
 - b) für die halboffene Bauungsweise mit 300 m² und
 - c) für die geschlossene Bauungsweise mit 200 m².

2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Wohnbebauungen vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten).
3. Die Grundflächen von Kellergeschossen sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

§ 5

Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweisen sind an einen gemeinsamen Bauantrag und an eine gleichzeitige Bauausführung gebunden.
3. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
4. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Ein Versatz von Hauptgebäuden ist entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien mit Anbauverpflichtung nicht zulässig. Die halboffene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl.), wenn die Nebengebäude udgl. direkt an ein Wohngebäude angebaut sind.
5. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend aneinander gebaut wird. Ein baulicher Versatz

von Hauptgebäuden ist entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien mit Anbauverpflichtung nicht zulässig.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. In der Bebauungszone 1a hat der dreigeschossige Gebäudeanteil mindestens 70 % zu betragen. In der Bebauungszone 1b 40 %.
3. In der Bebauungszone 3 ist eine fortlaufende Varianz von ein- und zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäuteilen mit einer jeweiligen Mindestbreite von 5,00 m herzustellen.
4. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
5. Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszonen 1a und 1b mit 10,00 m
 - b) für die Bebauungszonen 2 und 3 mit 7,50 m
 - c) für die Bebauungszonen 4 und 5 mit 9,00 m; max. Traufenhöhe 7,00 m.
6. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes (z.B. Attikahöhe bei Flachdach) ergibt.
7. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich dem Kaschieren der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 7

Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Die Baulinien haben den Bestimmungen § 7 des Generalbebauungsplanes zu entsprechen.
3. In Abänderung bzw. Ergänzung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten bei offener Bauweise die Abstandsregelungen § 7 Generalbebauungsplan. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.
 - b) Baulinien für überdachte Stellplätze der Bebauungszone 1c sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
 - c) Baulinien mit Anbauverpflichtung sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Gehwege entlang der Haupteerschließungsstraßen können auch niveaugleich mit der Fahrbahn ausgeführt werden. In diesem Fall ist eine optische Trennung zwischen Gehweg und Erschließungsstraße erforderlich.
3. Je Wohneinheit sind PKW-Abstellplätze auf Eigengrund wie folgt nachzuweisen:
 - a) Wohnungen bis 60 m² mindestens ein Stellplatz.
 - b) Wohnungen bei mehr als 60 m² mindestens zwei Stellplätze.

4. Für sonstige Nutzungen gelten die Bestimmungen § 9 des Generalbebauungsplanes der Marktgemeinde Grafenstein.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachformen für Hauptgebäude sind wie folgt zulässig:
 - a) In den Bebauungszonen 1, 2 und 3 Flachdächer bis 5 Grad Neigung.
 - b) In den Bebauungszonen 4 und 5 Sattel- und Walmdächer.
2. Für eingeschossige Baukörper und für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Sonstige untergeordnete Gebäudeteile sind im Bauverfahren mit Bedachtnahme auf den Ortsbildschutz zu regeln.
3. Dachdeckungsmaterialien für Sattel- und Walmdächer in den Bebauungszonen 4 und 5 sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
4. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
5. In der Bebauungszone 1 sind die Baukörpersituierung, die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung mit der Ortsbildpflegekommission abzusprechen.
6. In den Bebauungszonen 2 bis 5 sind Wohngebäude bzw. alternativ Nebengebäude bzw. Carports mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 4 kWp je Wohneinheit zu versehen. In der Bebauungszone 1 ist eine 50 % Reduzierung zulässig. Sollten im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes keine Förderungen von Land bzw. Bund für Photovoltaikanlagen im Mindestausmaß von 25 % der Errichtungskosten erwirkbar sein oder keine Netzeinspeisung möglich sein bzw. sonstige nicht vom Bauwerber verursachten Hinderungsgründe für die Errichtung

einer Photovoltaikanlage gegeben sein, so sind jedenfalls die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine nachträgliche Anbringung einer Photovoltaikanlage herzustellen.

7. Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen sind in die Fassade bzw. in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen und blendarm auszuführen. Aufständereien sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei die Attikahöhe um max. 50 cm überragt werden darf. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
8. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.
9. Die Oberfläche von nicht überdachten PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünanlage auszuführen. Davon ausgenommen ist die Bebauungszone 1c. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
2. Im Bereich der Bebauungszonen 1a und 1b ist eine zusammenhängende und gestaltete Spiel- und Erholungsfläche - Parkanlage im Mindestausmaß von 500 m² gemäß Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan herzustellen. Mindestens fünf heimische Laubbäume sind zu pflanzen.
3. Der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Kinderspielplatz ist als öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 1.100 m² und mit besonderer Bedachtnahme auf Beschattungsbereiche, Grünbereiche und gruppenweise Bepflanzungen herzustellen.
4. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Freifläche ist als öffentlich zugängliche Grünfläche mit Bepflanzungen sowie reduzierter Möblierung, und Gestaltung herzustellen. Rad-/Gehwege zur Verbindung der Siedlungsbereiche und zur Anbindung an den Bahnhof sind entsprechend Detailplanungen zu errichten.
5. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

6. Für in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Bepflanzungsgebote sind punktuelle bzw. gruppenweise Bepflanzungen gemäß den Bestimmungen Abs. 7 herzustellen.
7. Die Baumbepflanzungen gemäß Abs. 5 und 6 haben jeweils mit heimischen Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu erfolgen.
8. Für in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Strauchbepflanzungsgebote sind durchgehende und blickdicke Strauchbepflanzungen herzustellen.
9. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern auch als solche zu erhalten.
10. Die überdachten Stellplätze in der Bebauungszone 1c sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Carports sind nordseitig so einzuschütten, dass die nordseitig sichtbare Bauhöhe maximal 1,00 m beträgt.
11. Der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Bauverbotsbereich umfasst das Verbot der Errichtung von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen sowie das Verbot von Geländeänderungen im Bereich der bestehenden Böschung. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Rad-/Gehwegen.
12. Bauliche Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament bis 30 cm) von 1,50 m nicht überschreiten.
13. Bauliche Einfriedungen entlang von Straßen und Fußwege sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 30 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
14. Einfriedungen entlang der L 102 sind, ergänzend zu den Bestimmungen Abs. 11 und 12, mit der zuständigen Straßenbauabteilung abzuklären.
15. Eine Bodenauswechslung hat im technischen Ausmaß vor der Errichtung von Hochbauten zu erfolgen.
16. Der Biotoptyp Baumhecke, welcher im Bauverbotsbereich Freihaltebereich Böschung gemäß Abgrenzung Plan 02 Teilbebauungsplan zu liegen kommt, ist zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu erneuern. Die konkrete Ausgestaltung und allfällige Kompensationsmaßnahmen sind mit dem fachlichen Naturschutz abzusprechen.

§ 12
Nutzungen

Die Nutzung hat, unter Berücksichtigung sonstiger spezifischer Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan, dem K-ROG 2021 § 18 Wohngebiet zu entsprechen.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Grafenstein) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Mag. Stefan Deutschmann