

MARKTGEMEINDE

KÖTTMANNSDORF

TEILBEBAUUNGSPLAN  
„ILLE-WIESE - NEUFASSUNG 2023“

# I. Verordnung

---

des Gemeinderates der Marktgemeinde Köttmannsdorf

vom \_\_.\_\_.2023,

Zahl: \_\_\_\_\_

mit der der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ durch den  
Teilbebauungsplan „Ille-Wiese – Neufassung 2023“ ersetzt wird

Aufgrund der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ vom 21.12.2021, Zl. A-2021-1179-00333 wie folgt neu verordnet:

---

## 1. Abschnitt - Allgemeines

### **§1**

#### ***Geltungsbereich***

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Ille-Wiese in Köttmannsdorf und umfasst den in der zeichnerischen Darstellung (2023\_TB\_01.1) dargestellten Planungsraum.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im 2023\_TB\_01.1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

---

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

### **§2**

#### ***Mindestgröße der Baugrundstücke***

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:
  - bei offener Bauungsweise mit 600 m<sup>2</sup>
  - bei halboffener Bauungsweise mit 400 m<sup>2</sup>
  - bei geschlossener Bauungsweise mit 300 m<sup>2</sup>

- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen Abs (1) gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche im öffentlichen Interesse der Gemeinde Köttmannsdorf dienen (z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und ähnliche).

### **§3**

#### ***Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke***

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt in der Bebauungszone 1 0,7 und in den Bebauungszonen 2 und 3 0,6.
- (3) Wohnobjekte dürfen in der Bebauungszone 1 mit einer maximalen Wohnnutzfläche von 600m<sup>2</sup> je Wohnobjekt errichtet werden.
- (4) In der Bebauungszone 2 dürfen Wohnobjekte mit bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden.
- (5) In der Bebauungszone 3 dürfen ausschließlich Einfamilienhausobjekte errichtet werden.
- (6) Die Geschosßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschosßfläche). Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet.
- (7) Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen, jedoch muss der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes sowie einer Loggia in die Berechnung miteinbezogen werden.
- (8) Jener Teil des Geschoßes 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.
- (9) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzuberechnenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

- (10) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Baulinien (§6), Verkehrsflächen (§7), und Grünanlagen (§9), im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

#### **§4**

#### ***Bebauungsweise***

Im Planungsraum wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

#### **§5**

#### ***Anzahl der Geschoße***

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die maximale Geschoßanzahl wird in der Bebauungszone 1 mit maximal 3 Geschoßen festgelegt. Kellergeschoße eines Gebäudes, welche talseitig nicht mehr als die Hälfte aus dem projektierten Gelände ragen, zählen nicht als Geschoß.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl in der Bebauungszone2 wird mit 2 Geschoßen festgelegt. Kellergeschoße eines Gebäudes, welche talseitig nicht mehr als die Hälfte aus dem projektierten Gelände ragen, zählen nicht als Geschoß.
- (4) Für die Bebauung in der Bebauungszone3 wird die Geschoßanzahl wie folgt festgelegt: Wenn das Kellergeschoss talseitig zur Gänze aus dem angrenzenden, projektierten Gelände ragt, wird die maximale Geschoßanzahl talseitig mit maximal 3 Geschoßen und hangseitig mit maximal 2 Geschoßen festgelegt. Die Geschoße über dem Kellergeschoß sind um mind. 3,0 m zurückversetzt in Richtung Hang zu errichten.

## **§6** **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.
- (3) Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen dürfen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsfläche einbezogen werden.
- (4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bauweise, sofern die nachfolgenden Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude
  - a. mit sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt, festgelegt (Abstandsfläche).
  - b. Ergibt sich aus dem Absatz (4) lit. a) ein Grenzabstand von weniger als 3,0 m zur Nachbargrundgrenze, so ist ein Abstand von mindestens 3,0 m vorzuschreiben.
  - c. Als Traufhöhe ist die Verschneidung (Schnittpunkt) zwischen Außenmauer und Dachschräge anzunehmen. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.
- (5) Dachvorsprünge dürfen die Baulinie maximal um 1,30 m überragen.
- (6) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie für Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5 m festgelegt.
- (7) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach (Neigung maximal 5 Grad) und einer maximalen Länge von 10,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (8) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.
- (9) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,0 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
- (10) Eine Überschreitung der Baulinien ist für Carports in den straßenseitigen Einfahrtsbereichen möglich. Diese können bis auf 0,5 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (11) Einfriedungen (Zäune) in Anbindung zu einer Verkehrsfläche lt. §7 dieser Verordnung sind zur Gänze auf eigenem Grund und Boden zu errichten. Erfordern die öffentlichen Interessen

einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

- (12) Bei Einfahrten ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann.
- (13) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zur Aufschließungsstraße verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle).
- (14) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- (15) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

## **§7**

### **Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Aufschließungsstraßen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 6,0 m zu betragen und ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Aufschließungsstraßen sind jene Straßen, die zur verkehrsmäßigen Erschließung von neu gebildeten Parzellen oder Parzellenteilen neu angelegt oder im Anschluss an schon bestehende Straßen erweitert werden.
- (4) Lage und Ausmaß des Gehweges ist in der zeichnerischen Darstellung im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Die Mindestparzellenbreite der Gehwege beträgt 4,0 m.
- (5) Bei Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Bei Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (6) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés und dergleichen ist für je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (7) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen und Büros udgl. ist je 35 m<sup>2</sup> Büro- oder Verkaufsfläche mindestens 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (8) Bei sonstig genutzten baulichen Objekten ist die Anzahl der erforderlichen Parkplätze durch die Baubehörde festzulegen.
- (9) Die Ausführung der Gehwege hat überwiegend in sickerfähigen Materialien zu erfolgen.

- (10) Die Oberfläche von PKW-Abstellplätzen sind differenziert zu gestalten. Mindestens 50% der PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen.

## **§8**

### ***Dachformen, Dachneigung***

- (1) Im Planungsraum sind Satteldächer und Walmdächer als Dachformen zulässig. Nebendächer dürfen auch als Flachdach oder Pultdach errichtet werden.
- (2) Die Dachneigung wird ab einem Vollgeschoß mit max. 45 Grad und ab zwei Vollgeschoßen mit max. 30 Grad festgelegt.
- (3) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für die Anbringung einer Photovoltaik- und/bzw. Solaranlage vorzusehen.
- (4) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind am Baugrundstück ausschließlich in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.

## **§9**

### ***Grünanlagen***

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) In der Bebauungszone 1 sind begleitend zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20,0cm sowie für je 5 PKW-Abstellplätze oder Carport-Abstellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 20,0cm auf Eigengrund zu pflanzen.
- (4) In der Bebauungszone 1 ist ein zentraler, parkähnlich gestalteter Spielplatz mit einer Grundfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> zu errichten.
- (5) Die in der Bebauungszone 3 mit einem Bepflanzungsgebot belegte Fläche ist mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen.
- (6) Baugrundstücke dürfen eingefriedet werden. Die Gesamthöhe darf max. 1,5 m betragen, davon dürfen betonierte Sockelausmauerungen eine Sichthöhe von 0,5 m nicht überschreiten.

- (7) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 25 % transparent ausgebildet werden.

---

### 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

#### **§ 10** ***Inkrafttreten***

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ vom 21.12.2021, Zl. A-2021-1179-00333 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Josef Liendl



## II. Erläuterungen

---

**zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Köttmannsdorf**

**vom \_\_.\_\_.2023,**

**Zahl: \_\_\_\_\_**

**mit der der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ durch den Teilbebauungsplan**

**„Ille-Wiese – Neufassung 2023“ ersetzt wird.**

### Allgemeines

---

Mit dieser Verordnung wird der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ neu gefasst.

Der Teilbebauungsplan „Ille Gründe“ wurde im Jahr 2022 genehmigt. Der Teilbebauungsplan wurde für die Aufhebung eines als Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet festgelten Areals im Gesamtausmaß von rund 2 Hektar erstellt. Die Erstellung erfolgte auch unter Berücksichtigung der Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich, da dieser die Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. eines Teilbebauungsplanes erfordert.

Die Basis für die Verordnung bildete der Masterplan Ortskernbelebung / Ortskernverdichtung Köttmannsdorf, erstellt vom Atelier für Architektur im Jahr 2019.

Mit der durchgeführten Revision des Teilbebauungsplanes wird demzufolge die Stammverordnung und die zeichnerische Darstellung, die integrierender Bestandteil der Verordnung ist, unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, neu gefasst. Demgemäß werden Konkretisierungen ausschließlich in der Bebauungszone 1 durchgeführt. Die Adaptierung berücksichtigt auch die Stellungnahme des Wohnbauförderungsbeirates. In dieser wird auf die Widersprüchlichkeit zwischen Bauvorhaben und dem Teilbebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten hingewiesen.

Die Verordnung wird auch dahingehend geändert bzw. ergänzt, dass die Bebauungsbedingungen des allgemeinen Bebauungsplanes die für dieses Wohnbaugebiet maßgeblich sind in die Verordnung aufgenommen werden. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der Bestimmung im §48 Abs 8 K-ROG 2021 (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021): „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen. ....“

Die wesentliche Änderung betrifft die Festlegung hinsichtlich der maximalen Nutzfläche je Wohneinheit in der Bebauungszone 1. Gemäß der bestehenden Bestimmung sind pro Wohngebäude max. 12 Wohneinheiten mit maximal 50 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zulässig. Demnach soll diese Bestimmung künftig entfallen, stattdessen wird die maximale Wohnnutzfläche je Gebäude festgelegt. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich mit dieser Festlegung weder die Bebauungsstruktur noch die Kubatur ändert, ist diese Umformung vertretbar und ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Ausführung der Größe der Wohneinheiten. Desweiteren wird noch die bauliche Ausnutzung für die Bebauungszone 1 klargestellt, jedoch nicht erhöht, sondern um 0,1 reduziert.

Folglich wird mit der Neufassung des Teilbebauungsplanes jene Bebauung ermöglicht, die sich in den bereits bestehenden Bauungsbestimmungen widerspiegelt. Alle anderen Bauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung annähernd gleich, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bauungsplanes aufrecht bleibt. Ferner hat diese Änderungen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Ortsbild, da keine höhere und dichtere Bebauung ermöglicht wird und ein hoher Grünflächenteil nachzuweisen ist.

Somit wird mit der gegenständlichen Verordnung eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachliche Hauptzielsetzung stellt die Schaffung einer geordneten Bebauung dar, die auf die umgebenden Strukturen maßgeblich Bezug nimmt.

Desweiteren soll mit diesem Planwerk eine raumordnerisch richtig strukturierte Weiterentwicklung des Hauptortes und ein homogenes Erscheinungs- und Ortsbild erreicht werden.

#### **Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:**

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche für das Wohnen im Ortsgebiet von Köttmannsdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bauungsbedingungen für den mehrgeschoßigen Wohnbau und für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation
- Sicherstellung einer Wohnbebauung mit entsprechender Durchgrünung

Der Masterplan für die Ortskernbelebung / Ortskernverdichtung Köttmannsdorf beschreibt das Areal der „Ille-Wiese“ in Köttmannsdorf als hochwertiges Potenzial für die erfolgreiche Weiterentwicklung von Köttmannsdorf als Wohnstandort.

Im Sommer 2021 wurde ein Architekturwettbewerb für ein neues Gemeindezentrum, für einen gastronomischen Betrieb sowie für eine Wohnbebauung im Ortszentrum von Köttmannsdorf durchgeführt. Das Planungsgebiet für den Wettbewerb befindet sich in unmittelbarer Nähe zur „Ille-Wiese“ und soll das Ortszentrum von Köttmannsdorf verstärkt beleben.

Die Grundstücksflächen der „Ille-Wiese“ verfügen aufgrund der Nähe zum Ortszentrum über eine sehr gute Anbindung an das Ortszentrum, welches fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist.

Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum soll im südlichen Areal der „Ille-Wiese“ eine stärkere bauliche Verdichtung erfolgen, weshalb im Süden des Planungsgebietes die Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnbau mit max. 3 Geschossen erfolgen soll.

Im zentralen Bereich der Ille-Wiese soll die Dichte der Bebauung durch die Errichtung von Doppelhäusern mit 2 Geschossen verringert werden, und im Randbereich Richtung Osten, Norden und Westen soll die bauliche Dichte durch die Errichtung von Einfamilienhäusern weiter reduziert werden.

Somit soll ein verträglicher Übergang von der geplanten Bebauung zu der vorhandenen Baustruktur mit einer starken Durchgrünung gewährleistet werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist als Ersatz für das ausgewiesene Landschaftselement einer Obstbaumreihe im südöstlichen Bereich der Liegenschaft Parz. Nr. 290 eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 290 vorgesehen (lt. gutachterlicher Stellungnahme Abt. 8, Mag. Lorenz).

Im südlichen Bereich der „Ille-Wiese“ soll eine zentrale, parkähnlich gestaltete Grünanlage als Kinderspielplatz ausgebildet werden, um die Durchgrünung im dichten bebauten südlichen Bereich der „Ille-Wiese“ zu verstärken und um einen Naherholungsbereich insbesondere für Kinder anzubieten.

Auf die künftig mögliche weitere Ortsentwicklung Richtung Westen (Parzelle Nr. 292/1) wird dahingehend reagiert, indem eine interne Straßenverbindung Richtung Westen im Teilbebauungsplan bereits vorgesehen wird.

### Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Köttmannsdorf. Im Naturraum handelt es sich um eine grundsätzlich nach Süden geneigte Wiesenfläche, die im nördlichen Bereich eine Hangzone aufweist. Im Süden, Westen und Osten sowie teilweise im Norden bindet die Flächen an gewidmete und zum Teil bebaute Strukturen an.

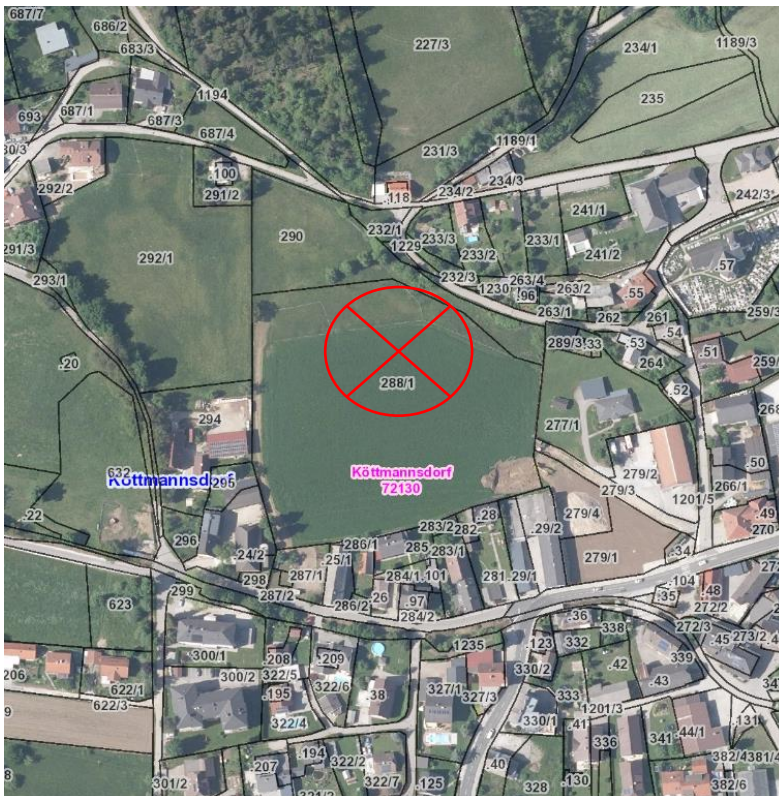


Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: KAGIS)

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße von Osten über einen bereits errichteten Erschließungsweg. Für die innere Erschließung ist eine Ringerschließung vorgesehen die zugleich die weiterführende Erschließung der angrenzenden Grundstücke berücksichtigt. Die Umgebungsbebauung ist in ihrer gewachsenen Struktur einerseits im Süden sehr kompakt und weist eine entsprechende Verdichtung auf und andererseits ist im Westen und Osten neben den Freiflächen eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorliegend. In der Grundstruktur ist im zentralen Bereich von Köttmannsdorf eine gewachsene Nutzungsdurchmischung gegeben. Neben öffentlichen Einrichtungen weist dieser Ortsbereich auch private Gewerbebetriebe auf – dörfliche Mischfunktion. Im Ortsbild bildet die Pfarrkirche die Ortsdominante.

## Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Köttmannsdorf. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung dar. Für diese Fläche ist ein Bebauungskonzept/Bebauungsplan zu erstellen, desweiteren ist der südliche Bereich für ein mehrgeschoßigen Wohnbau determiniert. Gemäß funktionaler Gliederung der Gemeinde handelt es sich bei Köttmannsdorf um den Hauptort der Gemeinde. Durch die Festlegungen im ÖEK ist diesem Bereich für die zukünftige Entwicklung die Wohnfunktion zugewiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept (Quelle: KAGIS)

### Wesentliche Zielsetzungen für dieses Areal:

- Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend
- Erstellung von Teilbebauungsplänen für die Erweiterungspotenziale in Hinblick auf eine effiziente, organische und erweiterbare Erschließung

### Öffentliches Interesse:

Seitens der Gemeinde wird die Wohnbebauung zur Bereitstellung von Wohnungen zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen

positiv bewertet. Das Projektgebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet von Köttmannsdorf, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert sind. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes der Marktgemeinde bei und entspricht dem Masterplan Ortskernbelebung Köttmannsdorf.

### Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan ist der Geltungsbereich mit der Widmung Bauland Wohngebiet festgelegt.

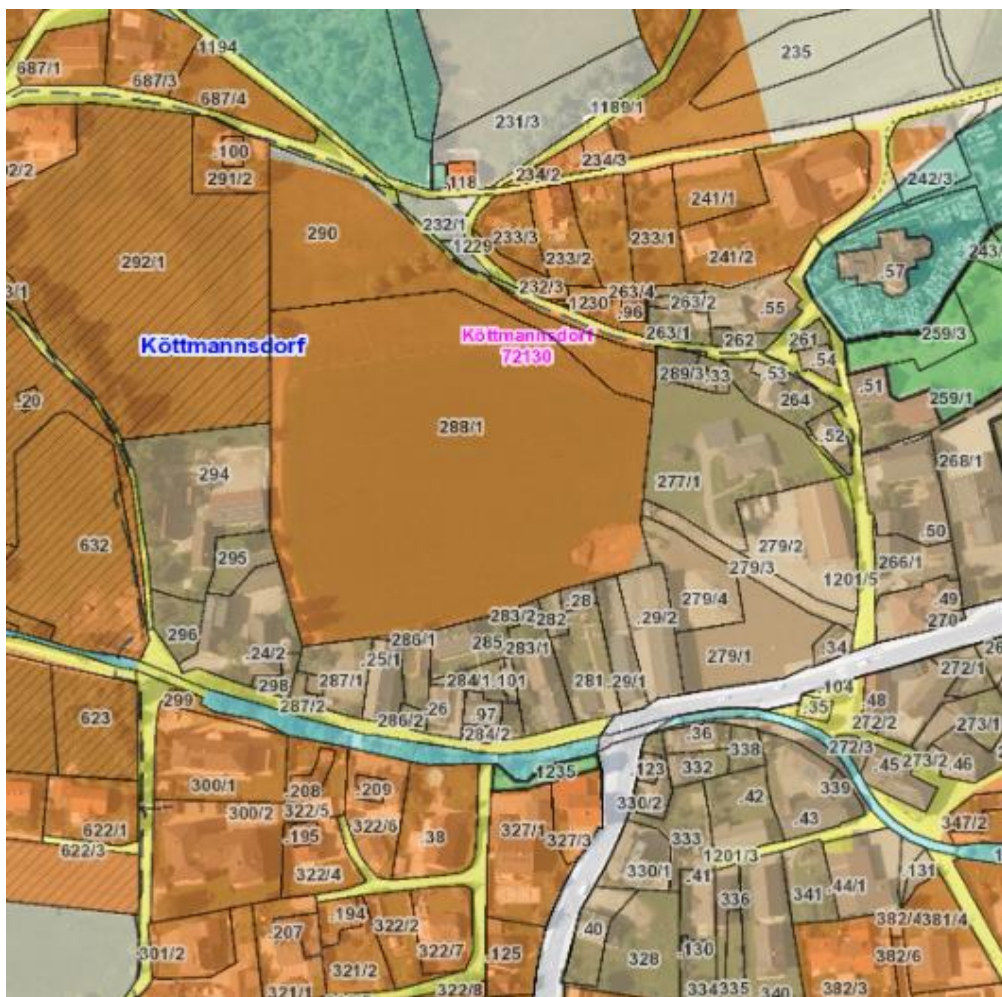


Abbildung 3: Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

### Nutzungseinschränkungen:

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine mäßige Oberflächenwasserproblematik gegeben.



Abbildung 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Auf diese Oberflächenwasserproblematik wurde bereits im Verfahren 2021 zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes und erstmaligen Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes reagiert. Entsprechende Maßnahmen wurden für eine ordnungsgemäße Verbringung und Versicherung der Oberflächen- und Hangwässer bereits durchgeführt. Das dafür notwendige bautechnische Konzept wurde vom Büro DI Miklautz ZT GmbH erstellt und von der Abt. 12 Wasserwirtschaft geprüft.

#### **Bebauungsstruktur:**

Die östlich und westlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung auf. Im Süden sind auch großmaßstäbige Gebäude vorliegend.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan unter Berücksichtigung des Masterplanes zur Ortskernbelebung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen im Süden ein Geschößwohnbau und in Richtung Norden Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingliedert werden.

**Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:**

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupteerschließung** erfolgt ausgehend von der Landesstraße über eine schon bestehende Erschließungsstraße im Osten. Die Breite der Fahrwegparzelle beträgt 6,0 m und entspricht den grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Köttmannsdorf. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Köttmannsdorf.

**Technische Infrastruktur:**

Für die Ortschaft sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Planungsgebiet.

Mit der geplanten Ortserweiterung kann sowohl die Funktion von Köttmannsdorf als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Marktgemeinde als wichtiger Wohnstandort weiter gestärkt werden.

---

## Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

**Zu § 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in noch kleinere Einheiten hintangehalten werden.

In Ergänzung zum allgemeinen Bebauungsplan wurde die Grundstückgröße bei halboffener und geschlossener Bauweise um 100m<sup>2</sup> reduziert. Dadurch soll eine noch sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden. Desweiteren ist die verringerte Mindestgröße der Baugrundstücke auch durch die zentrale Lage des Planungsgebietes im Hauptort der Gemeinde begründet.

**Zu § 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.



Die Festlegung der GFZ mit 0,7 in der Bebauungszone 1 orientiert sich an der südlich anbindenden Bebauung. Im allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde ist bei Wohnobjekten mit mehr als 5 Wohneinheiten eine Ausnutzung mit max. 0,8 möglich. Die Reduktion um 0,1 ist damit begründet, dass in Zusammenschau mit den weiteren Bebauungsbestimmungen, insbesondere Grünflächenanteil inkl. der Notwendigkeit der Errichtung eines Kinderspielplatzes eine Bebauung mit noch entsprechendem Freiraumpotential sichergestellt wird.

In den Bauungszonen 2 und 3 ist die GFZ mit 0,6 festgelegt und ist um 0,1 gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan erhöht. Die Festlegung stellt jedoch eine Fortschreibung der bestehenden Bestimmung lt. Verordnung 2021 dar. Trotz geringfügig höherer Dichte wird gewährleistet, dass dadurch keine unpassenden Verdichtungen in diesem Bereich möglich sind. Diese Vorgehensweise entspricht desweiteren der Zielsetzung, dass in zentralen Bereichen Nachverdichtungen zur besseren Inwertsetzung des Baulandes beitragen. Grundsätzlich wird in Zusammenschau mit dem nachzuweisenden Grünflächenanteil dennoch ein gutes Einfügen in das bestehende Ortsbild ermöglicht.

#### **Zu § 4 - Bauungsweise**

Als zulässige Bauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauung festgelegt. Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: *„die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen“.*

Als halboffene Bauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden und ist ausschließlich für eingeschobene Nebengebäude udgl. zulässig.

Als geschlossene Bebauung gilt jene, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss und wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

#### **Zu § 5 - Anzahl der Geschoße**

Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen, im allgemeinen Bebauungsplan. Es erfolgte die Festlegung in der jeweiligen Bebauungszone in Hinblick auf das Ortsbild, auf die Umgebungsbebauung und auf die topographischen Verhältnisse.

Demgemäß soll die strukturierte Vorgehensweise eine ortsverträgliche Höhenabstufung und damit eine angepasste Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleisten.

Entsprechend der topographischen Verhältnisse wurde in der Bebauungszone 3 (Hangbereich) eine gegliederte Festlegung hinsichtlich der Geschoße fixiert. Mit dem zurückversetzen der Geschoße über dem Kellergeschoß in Richtung Hang wird somit die Gesamthöhe des Gebäudes optisch abgestaffelt. Dies trägt zur verbesserten Eingliederung der Gebäude in die Umgebung bei und obendrein werden dadurch die städtebaulichen Anforderungen für diesen Bereich erfüllt.

### **Zu § 6 - Baulinien**

Die Festlegung von Baulinien im Plan 01 Teilbebauungsplan erfolgt in erster Linie für die Hauptbaukörper (Wohngebäude), die Abstandflächen sind entsprechend der K-BV nachzuweisen. Demgemäß sind im Teilbebauungsplan Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt und stellen den Mindestabstand zum Nachbargrundstück dar.

Für Garagen- und Nebengebäude ist ein Überschreiten der Baulinie zulässig. Die Intention der Verringerung der Abstandsregelung ist die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke. Die Bestimmungen hinsichtlich der Baulinien für Nebengebäude nehmen weiters auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen wiederum flächensparende Bebauungen ermöglichen.

In dem die Abstandsregelungen den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst sind, ergeben sich daraus keine Unverhältnismäßigkeiten zur umliegenden Bebauung.

### **Zu § 7 - Verkehrsflächen**

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung (inkl. einer Erweiterung) sowie den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

### **Zu § 8 - Dachform, Dachneigung**

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Hinsichtlich der Dachformen wird bewusst auf Walmdach und Satteldach gesetzt um eine harmonische Dachlandschaft im zentralen Siedlungsbereich von Köttmannsdorf herbeizuführen. Desweiteren wird mit

der differenzierten Festlegung der Dachneigung in Zusammenschau mit der Geschoßanzahl eine unangepasste Höhenentwicklung vermieden.

Insbesondere soll durch relativ flach geneigte Dachformen ab zwei Vollgeschoßen eine möglichst zurückhaltende Dachlandschaft geschaffen werden.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Sonnenenergiepaneele und PV-Anlagen ausschließlich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.

### **Zu § 9 - Grünanlagen**

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 im Teilbebauungsplan aufgenommen. Folglich wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt.

---

## Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

### **Zu § 10 - Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## **III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN**

---

- Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

