



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



GEMEINDE KRUMPENDORF

AM WÖRTHERSEE

NEUFASSUNG TEILBEBAUUNGSPLAN

„Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026“

Kundmachungsexemplar
30.07.2026

**"Teilbebauungsplan Seeuferbereich -
Revision 2026"**
[Neufassung]

Verordnung des Gemeinderates

vom __.__.____

Zahl: _____

Inhalt

I. Verordnung.....	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	11
II. Erläuterungen	12
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	12
Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	13
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	15
III. Zeichnerische Darstellungen	15

I. Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

vom __.__.____,

Zahl: _____

mit der der Teilbebauungsplan „Seeuferbereich für Grundstücke und Teile von Grundstücken der KG Krumpendorf und KG Gurlitsch II lt. zeichnerischer Darstellung“ vom 09.11.2000, Zl. 656/5/00-II, durch den „Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026“ ersetzt wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026 wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1 - Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerischen Darstellungen Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 - Blatt 1 bis 3 sowie die Liste der Koordinaten.

§ 2 - Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für den Seeuferbereich der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee und umfasst den in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Seeuferbereich – Revision 2026“, Blätter 1 bis 3, gemäß der Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne dargestellten Geltungsbereich.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den jeweiligen Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt. Bei punktuellen Baulandwidmungen (PW) entfällt eine derartige Bestimmung.
- (2) Im Planungsgebiet darf eine Mindestparzellenbreite von 20m nicht unterschritten werden.
- (3) Bei bereits gegebener Unterschreitung der Mindestgröße oder der Mindestparzellenbreite darf eine Änderung der Begrenzung dieser Baugrundstücke nur insoweit erfolgen, als dadurch Grundstücke [Baugrundstücke] im Sinne dieser Bestimmung geschaffen werden.
- (4) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes bebaut werden.
- (5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.
- (6) Die Festlegung der Mindestparzellenbreite ist auf den Teil eines Baugrundstückes, der ausschließlich als Zufahrt zu einem neu zu bildenden Grundstück Verwendung finden (abgetrennt werden) soll, nicht anzuwenden.
- (7) Die unter Abs. 6 angeführten Teilflächen werden bei der Ermittlung der Mindestgröße des Baugrundstückes nicht berücksichtigt.
- (8) Baugrundstücke (Grundstücke im Sinne dieser Verordnung sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 116/2022) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind. Die Größe des Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 (Blatt 1 bis 3) vom 14.07.2026“ festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (4) Garagenobjekte, Nebengebäude, Gartenhütten, Müllgebäude, Strandpavillons werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern deren verbaute Fläche in Summe eine Größenordnung von 40 m² nicht überschreitet. Ab dieser Größenordnung wird die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung herangezogen.
- (5) Balkone, Sonnenschutzdächer außerhalb der Außenwände sind bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen. Terrassen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzurechnen.
- (6) Bei Keller-, Unter- und Tiefgeschoßen ist jener Teil (Fläche) in die GFZ einzurechnen, dessen Fußbodenoberkante mehr als 40 cm über dem Bestandsgelände zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung liegt.
- (7) Als Bestandsgelände im Sinne dieser Verordnung gilt das bestehende Gelände des Grundstückes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.
- (8) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 1,50 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Ist auf einem Baugrundstück, durch die bereits vorhandene Bebauung der in der Nutzungsschablone festgelegte Wert überschritten, sind keine Erweiterungen über die rechtmäßig bestehende Brutto-Geschoßfläche zulässig.

Verbesserungen in Form von thermischen Sanierungen und der Schaffung barrierefreier Zugänge in Form einer Aufzugsanlage oder eines Treppenliftes sind grundsätzlich zulässig, sofern keine anderen gesetzlichen Bestimmungen dagegensprechen.

Umbauten die sich auf das Gebäudeinnere beziehen sind bei bestehender Überschreitung zulässig.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Die zulässige Bebauungsweise in den Bebauungszonen ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 - Blatt 1 bis 3 vom 14.07.2026 festgelegt.
- (2) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) der Kärntner Bauvorschriften, LGBL. Nr. 56/1985, idgF und Bestandsgebäude außer Betracht.

§ 6 - Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt. Die zulässige Geschoßanzahl in den Bebauungszonen ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 - Blatt 1 bis 3 vom 14.07.2026 festgelegt.
- (2) Als Regelgesamthöhe der Vollgeschoße (gemessen von der Fußbodenoberkante [FOK] bis zur darüberliegenden FOK) werden 3,0m angenommen. Für Erdgeschoße kann diese Gesamthöhe 4,0m betragen.
- (3) Ein Dachgeschoss liegt vor, wenn die Kniestockhöhe höchstens 1,5m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der vertikale Abstand zwischen der Fußbodenoberkante und der Oberkante der Fußpfette.
- (4) Ein Dachgeschoß bzw. Dachgeschoßausbau ist auch bei Gebäuden zulässig, die im Bebauungsplan nicht mit der Festlegung „D“ (Dachgeschoß) ausgewiesen sind, sofern keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Als keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft gilt insbesondere der Einbau von Dachflächenfenstern.
- (5) Das Niveau der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (FOK) darf seeseitig (talseitig) an keiner Stelle 40cm über dem Bestandsgelände liegen.

§ 7 - Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen und -wege ist in der zeichnerischen Darstellung enthalten.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen. Bei Privatstraßen kann die Mindestbreite unterschritten werden.
- (3) Die Breite von Gehwegen und Promenaden wird mit mindestens 2,5m festgelegt.

- (4) Einfahrten sind trichterförmig auszuführen und so zu gestalten, dass die Abstellung zumindest eines PKW vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grund, in der Form einer Senkrechtaufstellung (Mindestens 6,0m lang und 2,5m breit) sichergestellt ist.
- (5) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m² Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (6) Bei Beherbergungsbetrieben ist für jedes Gästezimmer ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Für das Personal ist ein Stellplatz pro fünf Fremdenzimmer oder fünf Wohnungen mit touristisch-gewerblicher Nutzung nachzuweisen.
- (7) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafe's usw. sind pro 10m² Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz und bei Sitzterrassen und Gastgärten pro 15m² Fläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (8) Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von PKW-Abstellplätzen nach Abs. 7 nicht gestellt.
- (9) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und gewerblichen Betrieben ist je 50m² Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (10) Für Bauvorhaben, die hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, sind die Anzahl der 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, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.

§ 8 - Baulinien

- (1) Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung enthalten.
- (2) Baulinien ohne Anbauverpflichtung gelten insofern, als sich nach den Abstandsbestimmungen nach den §§ 4 - 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV kein größerer Abstand ergibt.
- (3) Für Garagen- und Nebengebäude, Gerätehütten, Gartenhäuser, Pergolen sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mindestens 5° Dachneigung) 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. Ein Anbauen an das Hauptgebäude ist nicht zulässig.

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) Die im Abs. 3) angeführten Gebäude mit Flachdach bis max. 5 Grad Dachneigung, mit einer Gesamthöhe von maximal 3,0m gemessen vom Urgelände und einer Gesamtlänge bis zu maximal 10,0m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (5) Die Errichtung von ausschließlich der Erweiterung des Angebotes von Tourismusbetrieben dienenden Nebenobjekten (Strandpavillons, See-Einbaugebäuden, Sonnenschutzvorrichtungen, Umkleidekabinen, SUP-Ständer) ist im Rahmen der gesetzlichen Bauvorschriften und der sonstigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes in Bereichen zwischen festgelegter Baulinie und Seeuferlinie zulässig, wenn im Hinblick auf die Lage, Form und den Verwendungszweck des Objektes die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzt werden.

§ 9 - Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung

- (1) Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- (2) Bei Nebengebäuden sind auch Pultdach- und Flachdachvarianten möglich.
- (3) Für Sattel- und Walmdächer wird die Dachneigung von mindestens 35° und maximal 43° festgelegt.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern ist der First in der Längsachse des Hauptbaukörpers auszubilden.
- (5) Für alle zulässigen Dachformen mit Ausnahme der Flachdächer ist kleinteiliges Deckungsmaterial in dunkelroten, braunen oder grauen Farben in Anwendung zu bringen.
- (6) Bei Nebengebäuden ist eine Ausführung als extensive Begrünung oder bekieset möglich. Reine Folien- und Blechdächer sind unzulässig.
- (7) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Solarthermieanlage (Solar- und Photovoltaikanlagen) vorzusehen.

§ 10 - Einfriedungen, Grünanlagen, Außenraumgestaltung

- (1) Die Baulinie für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 7 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, wird, sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Regelwegparzellenbreite aufweisen, an den Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze auf eigenem Grund) festgelegt.
- (2) Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßenbegrenzungslinie mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse im Sinne der Festlegung nach § 7 entspricht.

- (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. Die Aufbauelemente müssen zu 30% transparent ausgebildet werden.
- (5) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Gebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung standortgerechte Pflanzen und Baumarten verwendet werden sollen.
- (6) 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.
- (7) Bei zusammenhängenden PKW-Abstellplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen ist es erforderlich, dass pro sechs Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs gepflanzt wird. Die verwendeten Baumarten sollten standortgerecht sein und einen Stammumfang von mindestens 16,0cm aufweisen, gemessen in einem Abstand von 1,0m über dem Terrain.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Die Nutzung der Grundstücke erfolgt gemäß den festgelegten Widmungskategorien.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ ZL. 656/5/00-II vom 09.11.2000 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gernot Bürger

Krumpendorf am Wörthersee, am __.__.2026

II. Erläuterungen

zum „Teilbebauungsplan Seeuferbereich – Revision 2026“

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Mit dieser Verordnung wird der Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ geändert bzw. eine Neufassung ausgeführt.

Der Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ wird in zwei maßgeblichen Punkten abgeändert. Ersten, es bestehen zwischen den Widmungsfestlegungen und erfolgen Widmungsänderungen Abweichungen von den planerischen Vorgaben im Teilbebauungsplan, u.a. wurde mit dem Vorprüfungspunkt 13ab/2012 eine Verlagerung von Bauland - Kurgebiet vom Grundstück 52/1 auf das Grundstück 52/4 (Rückwidmung – Widmung) vollzogen (Bescheid Zl. 03-Ro-62-1/7-2014) und nicht im Teilbebauungsplan aktualisiert.

Grundsätzlich gilt, dass der Teilbebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen darf! Daraus folgt, dass der Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) abzuändern ist, wenn dies infolge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes notwendig wird.

Zweitens wird im Rahmen der Revision des Teilbebauungsplans die Stammverordnung dahingehend angepasst, dass durch die Streichung des Verweises auf die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplans (§ 1 Abs. c) die relevanten Bebauungsbedingungen für dieses Gebiet direkt in die Verordnung aufgenommen werden. Diese Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere § 48 Abs. 8.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im Osten auf das Gebiet des „Kropfitsch-Bades“ reduziert. Infolgedessen unterliegt das Areal des Kropfitsch-Bades im aktuellen Bebauungsplan keiner Regelung mehr. Diese Reduktion ist vertretbar, da der betreffende Bereich in einem neuen Teilbebauungsplan umfassend geregelt wird. Dadurch bleiben spezifische Bebauungsbedingungen erhalten, die auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt sind.

Folglich bleiben die Bebauungsbedingungen in ihrer Festlegung unverändert, was sicherstellt, dass die grundlegenden Zielsetzungen des Teilbebauungsplans weiterhin bestehen bleiben. Diese Stabilität in den Bedingungen ermöglicht es, die intendierte Nutzung des Gebiets zu fördern und gleichzeitig den planerischen Rahmen zu wahren, der auf eine harmonische und nachhaltige Entwicklung abzielt. Somit

wird die Kohärenz zwischen den festgelegten Zielen und den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet, was für die langfristige Planung und Entwicklung des Gebiets von entscheidender Bedeutung ist.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

Die Verordnung legt die Mindestgröße der Baugrundstücke für notwendige Grundstücksteilungen fest. Zudem wird ein Mindestmaß für die Parzellenbreite definiert. Diese Bestimmungen sollen eine ordnungsgemäße Bebauung sicherstellen und einer übermäßigen Kleinteiligkeit der Parzellierung im Seeuferbereich entgegenwirken. Ausnahmen gelten für die Schaffung von Grundstücken, die als Zufahrten dienen.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Regelungen zur Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind an die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde angepasst. Bei der Neufassung der Verordnung wurde die Geschossflächenzahl für die jeweiligen Bebauungszonen nicht geändert, um eine einheitliche und konsistente Anwendung der Planungsgrundsätze zu gewährleisten.

Zu § 5: Bebauungsweise

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur. Für die Hauptgebäude wird die offene und halboffene Bebauungsweise 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 Bebauungsweise gilt, wenn auf zweibenachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze einander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

Zu § 6: Geschoßanzahl und Bauhöhe

Durch die Begrenzung der Geschossanzahl in Kombination mit den festgelegten Höhenvorgaben für die Regelgesamthöhe der Geschosse und den Bestimmungen zur Dachform und -neigung soll eine weitgehend einheitliche und maximal zulässige Höhenentwicklung erreicht werden. Diese Regelungen sind speziell auf den bestehenden Siedlungscharakter und die architektonischen Gegebenheiten des betreffenden Planungsgebiets abgestimmt. Bei der Neufassung der Verordnung wurden die Geschossanzahlen für die jeweiligen Bebauungszonen nicht geändert.

Die Beibehaltung der bestehenden Geschosshöhen bei der Neufassung der Verordnung reflektiert die Absicht, die bewährten städtebaulichen Strukturen zu erhalten, die im Einklang mit den langfristigen Planungszielen stehen. Diese Kontinuität ist entscheidend, um den Siedlungscharakter zu bewahren.

Zu § 7: Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist notwendig, um die Sicherheit sowie die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Zudem ist die Bereitstellung von Parkplätzen ein dringendes Anliegen. Die in der Verordnung festgelegten Werte sind als Mindestanforderungen zu betrachten und orientieren sich an den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplans. Die Reduktion der Mindestbreite der Erschließungsstraße auf 6,0m berücksichtigt den tatsächlichen Bedarf und die vorhandene Ist-Situation des Gebietes. Eine nachteilige Auswirkung auf den Verkehrsfluss ist daraus nicht ableitbar. Hinsichtlich der Stellplätze für Personal von Beherbergungsbetrieben wurde vom allgemeinen Bebauungsplan abgewichen und eine konkretisierte Regelung festgelegt. Die Anpassung dient der Klarstellung der anzuwendenden Vorgabe und trägt zu einer einheitlichen und nachvollziehbaren Umsetzung im Planungsgebiet bei.

Zu § 8: Baulinien

Die Festlegung von Baulinien in der zeichnerischen Darstellung Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 Blatt 1 bis 3 erfolgt in erster Linie für die Hauptbaukörper (Wohngebäude), die Abstandsflächen sind entsprechend der K-BV nachzuweisen.

Für Garagen und Nebengebäude darf die Baulinie unter Einhaltung der festgelegten Bestimmungen überschritten werden. Ziel der reduzierten Abstandsregelung ist eine bessere Nutzung der Baugrundstücke. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe und der untergeordneten Nutzung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Belichtung, Besonnung oder Privatsphäre der Nachbargrundstücke zu erwarten. Zudem entsprechen diese Festlegungen den Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde und stellen somit keine solitäre Bestimmung ausschließlich für diesen Bereich dar.

Zu § 9: Dachform und Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung

Neben der Fassade ist die Dachform in Kombination mit der Dachneigung, der Ausrichtung und der Dachdeckung 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.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Solarthermieranlagen in die Dachhaut zu integrieren.

Zu § 10: Einfriedungen, Grünanlagen, Außenraumgestaltung

Diese Bestimmung wurde in der Verordnung ergänzt und ist dahingehend begründet, dass Grünflächen maßgeblich den Landschaftsraum im Seeuferbereich mitgestalten. Ferner sind Grünflächen nicht nur ästhetische Elemente, die das Landschaftsbild bereichern, sondern sie tragen auch maßgeblich zur ökologischen Stabilität und zur funktionalen Vielfalt des Uferbereiches bei. Demnach kann durch die gezielte Berücksichtigung und Förderung dieser Flächen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Uferbereichs gewährleistet werden.

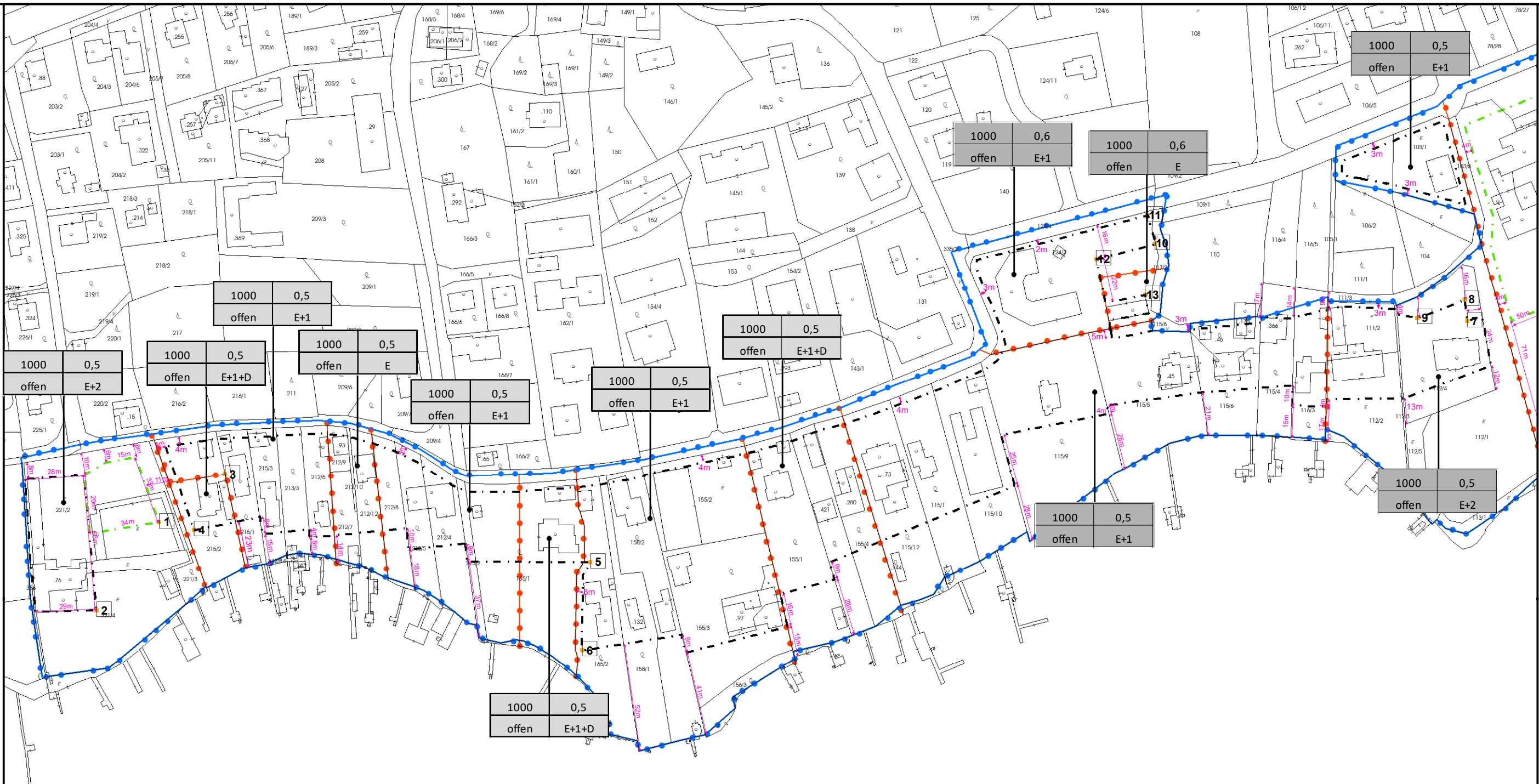
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 12: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. Zeichnerische Darstellungen

- Plan 1 - Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 Blatt 1
- Plan 2 - Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 Blatt 2
- Plan 3 - Teilbebauungsplan Seeuferbereich - Revision 2026 Blatt 3
- Liste der Koordinaten



Bebauungsbedingungen

Mindestgröße Baugrundstück (m²)	Geschoßflächen- zahl
Bebauungsweise	Anzahl Geschoße

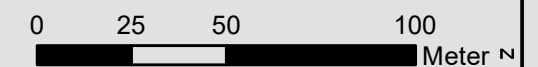
Anzahl der Geschoße

E	Erdgeschoß
1	1 Obergeschoß
2	2 Obergeschoße
D	Dachgeschoß
o.K.	ohne Kniestock

Mindestgröße der Baugrundstücke

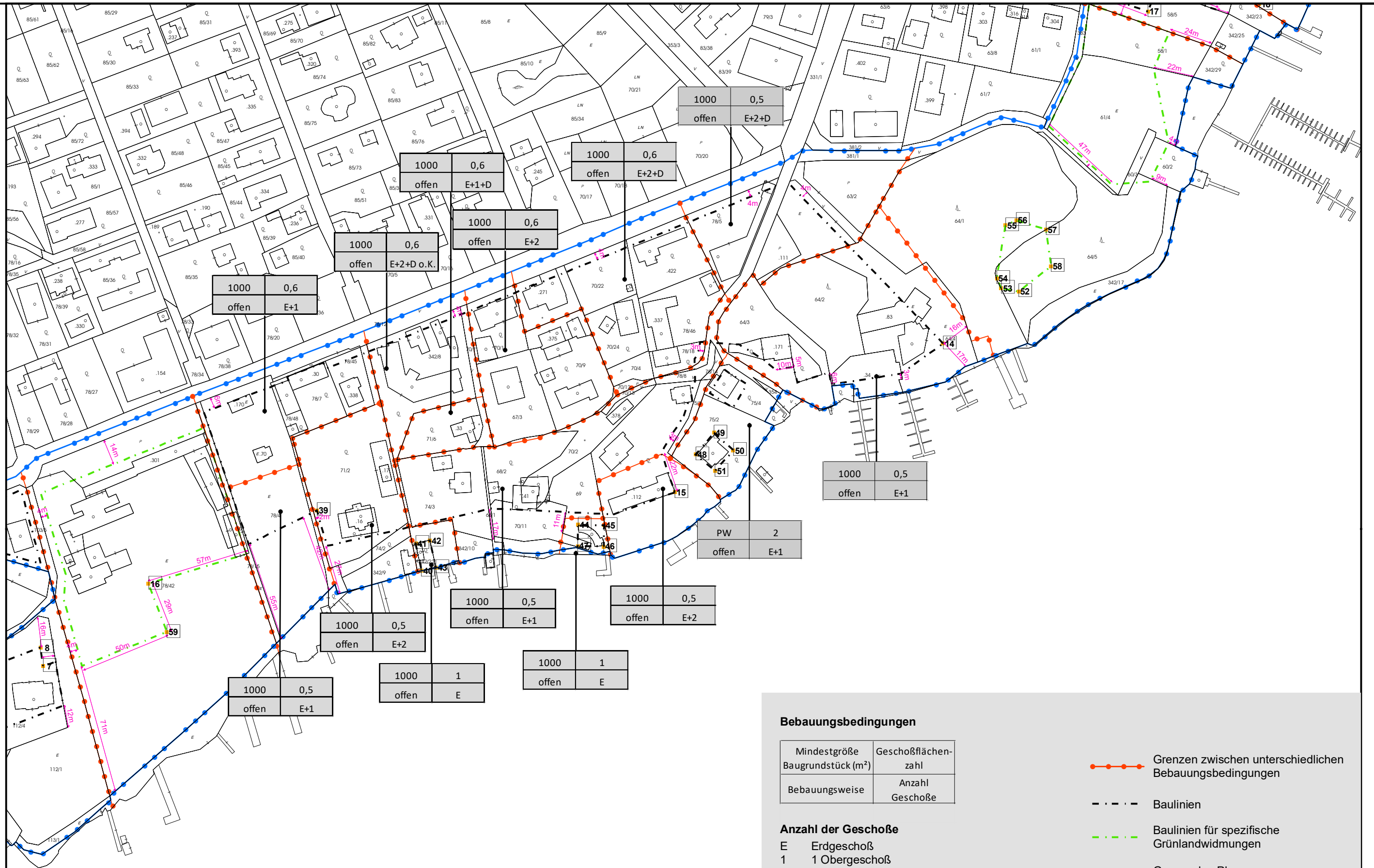
PW laut Widmungsfläche der Punktwidmung

- Grenzen zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- - - - - Baulinien
- - - - - Baulinien für spezifische Grünlandwidmungen
- Grenze des Planungsraumes
- Katastralgemeinde-Grenze
- Grundstücksgrenze





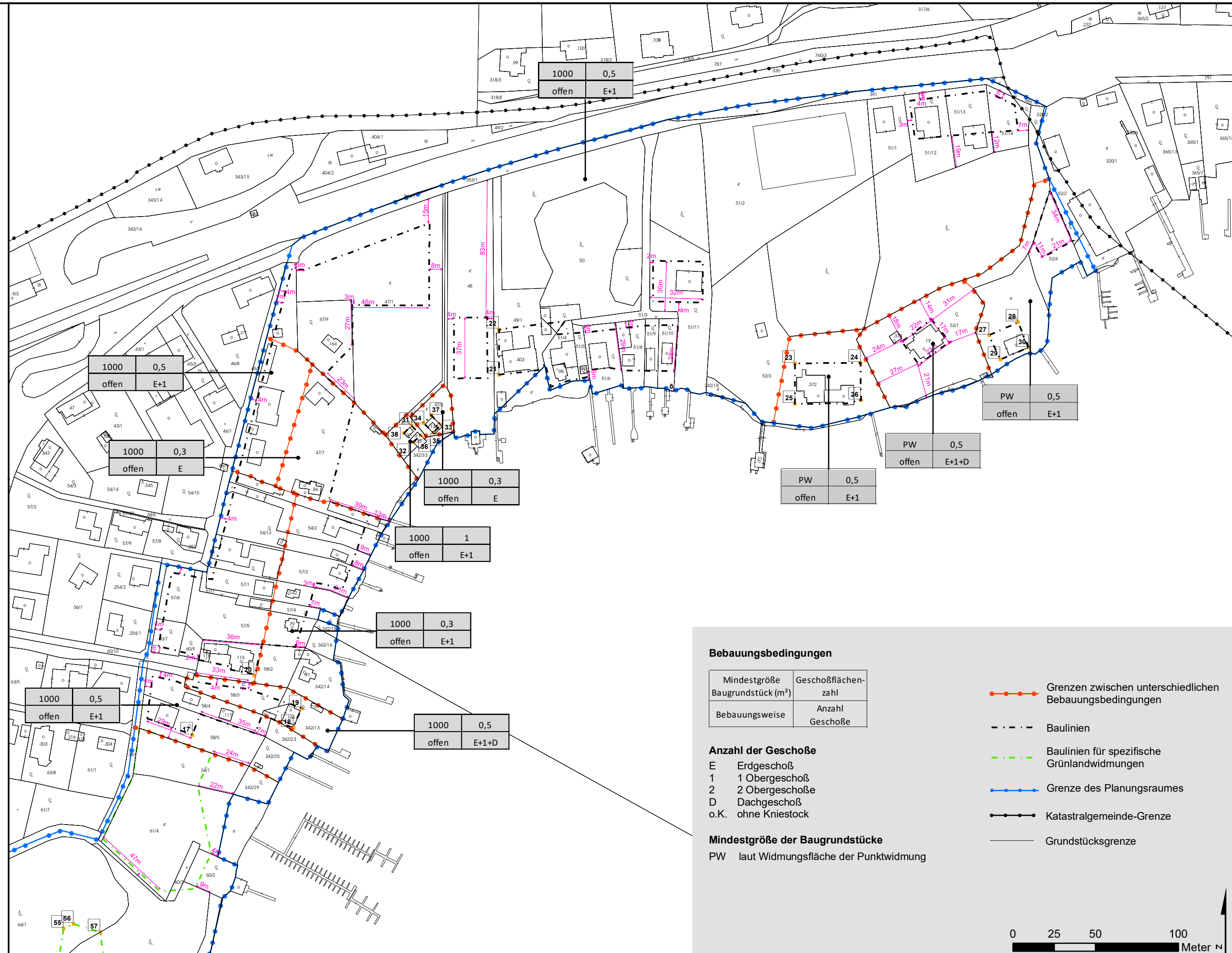

Mag. Dr. Silvester Jenei
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Griffner Straße 16a
9100 Völkernmarkt
T +43 (0) 42 32 37 37 5
M +43 (0) 650 952 47 37
office@raumplanung-jenei.at
www.raumplanung-jenei.at



Mindestgröße Baugrundstück (m ²)	Geschoßflächen- zahl
Bebauungsweise	Anzahl Geschoße

PW laut Widmungsfläche der Punktwidmung

-
- 0 25 50 100 Meter N



Bebauungsbedingungen

Mindestgröße Baugrundstück (m²)	Geschoßflächen- zahl
Bebauungsweise	Anzahl Geschoße

Anzahl der Geschoße

E	Erdgeschoß
1	1 Obergeschoß
2	2 Obergeschoße
D	Dachgeschoß
o.K.	ohne Kniestock

Mindestgröße der Baugrundstücke

PW laut Widmungsfläche der Punktwidmung

- Grenzen zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Baulinien
- Baulinien für spezifische Grünlandwidmungen
- Grenze des Planungsraumes
- Katastralgemeinde-Grenze
- Grundstücksgrenze

0 25 50 100
Meter

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Teilbebauungsplan Seeufer

■ Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

Nr.	X-Wert	Y-Wert	Nr.	X-Wert	Y-Wert
1	516970,27	164915,95	41	517804,91	165080,15
2	516940,12	164873,33	42	517812,66	165081,75
3	517002,18	164938,93	43	517815,87	165066,88
4	516987,10	164912,19	44	517893,49	165090,27
5	517178,34	164896,60	45	517907,74	165090,02
6	517174,33	164854,07	46	517907,54	165078,53
7	517601,26	165013,01	47	517893,28	165078,78
8	517599,85	165023,33	48	517957,68	165128,66
9	517577,16	165014,53	49	517967,71	165140,60
10	517450,64	165050,36	50	517978,32	165131,02
11	517447,06	165063,89	51	517968,30	165119,82
12	517422,36	165042,83	52	518134,07	165217,85
13	517445,93	165025,63	53	518124,60	165219,55
14	518092,85	165189,34	54	518122,14	165225,06
15	517946,38	165108,11	55	518126,86	165253,83
16	517658,94	165058,13	56	518132,82	165256,71
17	518204,72	165370,67	57	518149,05	165251,67
18	518265,54	165374,95	58	518151,84	165231,67
19	518270,41	165386,80	59	517668,86	165031,78
20	518241,95	165406,48			
21	518389,75	165588,19			
22	518389,53	165615,48			
23	518568,16	165594,92			
24	518607,87	165595,36			
25	518568,31	165570,62			
26	518608,01	165572,84			
27	518685,38	165612,04			
28	518702,96	165619,85			
29	518692,08	165597,40			
30	518709,21	165604,61			
31	518336,90	165557,39			
32	518337,77	165547,43			
33	518354,56	165557,88			
34	518344,10	165559,05			
35	518349,92	165553,19			
36	518342,38	165551,51			
37	518348,77	165563,70			
38	518332,14	165552,90			
39	517750,91	165098,14			
40	517807,99	165065,15			