

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain, vom 04. Juli 2024, Zahl: A-2023-1147-00610,
genehmigt mit Bescheid der Landesregierung vom 13. August 2024, Zahl: RO-72-41979/2024-5
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tschedram – Sipperstraße“ vom
01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I durch die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Tschedram Sipperstraße - Neufassung 2024“ ersetzt wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021
(K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in Verbindung mit § 52 wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 119/7, 119/8, 119/9, 119/10, 119/11, 119/13 und die Teilfläche der Parzelle 106/3 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.733m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain wird folgend geändert:

01/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 119/13 KG 72191 Tschedram, im Ausmaß von ca. 586m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I, bleiben in Rechtskraft:

11a/2009

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram (*gemäß DKM 10/2009*) im Gesamtausmaß von ca. 4.470m² von derzeit „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“ [*neue DKM 04/2023: 119/13(T), 119/11, 119/10, 119/8, 1197*]

und

11b/2009

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 120/1 der Katastralgemeinde 72191 Tschedram (*gemäß DKM 10/2009*) im Gesamtausmaß von ca. 775m² von derzeit „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ [*neue DKM 04/2023: 119/9, 106/3(T)*]

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 700m² zu betragen.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).

§ 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 zur Grundstücksgröße.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer einschließlich der innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen ergibt. Überdachte Terrassen, Sonnenschutzdächer und Balkone welche an mindestens drei Seiten offen sind, sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (4) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes ist in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragt, und der ausgebauter Teil eines Dachgeschoßes, welcher höher als, oder gleich hoch wie 1,80 m (Raumhöhe) ist, wird in die Summe mit einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (5) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 handelt.

Wird die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 festgelegte Größe des jeweiligen Objekts überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objekts in die Bruttogeschossfläche gem. § 4 Abs. (3) einzurechnen.

- (6) 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) Untergeordnete Baulichkeiten ohne Wohnfunktion lösen keine halboffene Bebauungsweise aus.

§ 6

Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Anzahl der Geschoße wird im gesamten Planungsraum mit max. 2 Geschoßen festgelegt.
- (2) Ein Kellergeschoß, welches auch nur an einer Seite mehr als 70% der Geschoßhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament, aus dem verglichenen bzw. projektierten Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschoßzahl einzubeziehen.
- (3) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe (lichte Höhe) von mehr als 3,50m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

§ 7

Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien entlang der Erschließungsstraße „Sipperstraße-Neu“ werden mit einem Mindestabstand von 2,5m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt. Die Baulinien entlang der übrigen Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.

- (3) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln und ist mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe festgelegt und bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit einem Abstand welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird.

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern.

- (4) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. (2) lit. a bis d der Kärntner Bauvorschriften - K-BV nicht zu berücksichtigen.

Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. (2) lit. c der Kärntner Bauvorschriften - K-BV angeführte Ausmaß von 1,30m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird.

- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00m, so ist ein Mindestabstand von 3,00m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten.

- (6) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mehr als 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50m festgelegt, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

- (7) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze und überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach (bis zu max. 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine

eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

- (8) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Neu zu errichtende bzw. zu ändernde, bestehende Einfahrtstore bei Zaunanlagen sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz vor dem Einfahrtstor (Mindestlänge 5,00m) angeordnet werden kann. Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt
- (10) In der ausgewiesenen Gartenzone dürfen untergeordnete Gebäude, Kleinbauwerke, Pavillons, Garten- bzw. Gewächshäuser, Gerätehütten und dgl. entsprechend der Widmung „Grünland – Garten“ errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,50m, das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraße ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen (Plan 02). Die Breite der Haupteerschließungsstraße „Sipperstraße - Neu“ - hat mindestens 7,00m zu betragen. Die Breite der übrigen Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00m zu betragen.
- (3) Jener Bereich, der die Verbindung zwischen Sipperstraße und der Wegparzelle 106/3 KG 72191 Tschedram bildet (Sipperstraße - Neu) ist so auszugestalten, dass die Längsneigung insgesamt eine Maximalneigung von 6 Prozent nicht überschreitet. Eventuell dadurch entstehende Böschungen, die durch das Absenken der Straßenoberkante entstehen, müssen im Privateigentum verbleiben und sind mit einer Neigung von 2:3 (vertikal:horizontal) auszuführen.

- (4) Im Zuge des Straßenbaues sind alle Einmündungsbereiche zur Sipperstraße, auf einer Länge von 6,00m, mit einer maximalen Längsneigung von 5 Prozent auszuführen.
- (5) Der AufschlieBungsweg der entlang der Parzelle 119/3 KG 72191 Tschedram führt, ist im Kreuzungsbereich (auf einer Länge von 6,00m) auf das neue StraBenniveau der „Sipperstraße - Neu“ mit einer Maximalneigung von 5 Prozent anzupassen. In weiterer Folge darf die Längsneigung der Straße 6 Prozent nicht überschreiten.
- (6) Die Längsneigung des westlich gelegenen AufschlieBungsweges darf nach dem Einmündungsbereich max. 8 Prozent betragen.
- (7) Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² ist ein PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m² zwei PKW-Abstellplätze nachzuweisen.

§9

Grünanlagen

- (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.
- (2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30% 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.

§ 10

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

- (1) Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer bis 25 Grad Dachneigung, Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.
- (2) Die Hauptfirstrichtung aller Gebäude wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tshedram - Sipperstraße“ vom 01. Juni 2010, Zahl: 186/2/2010-I, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz RAGGER

Maria Rain, am 04. Juli 2024