



GEMEINDE MARIA WÖRTH

Wörthersee Süduferstraße 115, 9081 Reifnitz

Tel. 04273-2050-0, Fax: 04273-2050-42, E-Mail: maria-woerth@ktn.gde.at; www.maria-woerth.info

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth
vom 26.09.2024

Zahl: 031-2/1-2/Bgm/2024

mit der ein genereller Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Maria Wörth erlassen wird.

Gemäß der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), i.d.g.F. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen, in rechtswirksamen Gestaltungsplänen und in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.
- (2) Das Gemeindegebiet von Maria Wörth wird ergänzend zum generellen Geltungsbereich in sechs spezifische Bebauungszonen gegliedert. Die spezifischen Bebauungszonen 1 bis 5 werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.
- (3) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen 1 bis 4 und die Erläuterungen Kapitel A.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke des amtlichen Katasters, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind. Grundstücke, welche der Verkehrserschließung dienen, gelten nicht als Baugrundstücke.
Zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

Übersteigt die Baulandfestlegung die geltende Mindestgröße von Baugrundstücken ist für die Fläche des Baugrundstückes ausschließlich die Fläche der Baulandwidmung maßgebend.

- (2) Als Punktwidmung gelten Baulandwidmungen, welche punktuell, kleinräumig (kleiner als die für diesen Bereich geltende Mindestgröße von Baugrundstücken) und ohne direkten Baulandanschluss außerhalb zonaler Baulandfestsetzungen im Flächenwidmungsplan festgelegt sind.
- (3) Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Bruttogeschoßfläche:
Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.
- (5) Baumasse
Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (6) Geschoßhöhe:
Die Geschoßhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüberliegenden Geschoßes (siehe Erläuterung Graphik 1) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (7) Dachgeschoß
Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches innerhalb eines Daches über dem letzten Hauptgeschoß (Geschoß mit zur Gänze voller Geschoßhöhe) liegt.
- (8) Teilwalmdach
Als Teilwalmdach gilt eine Dachform, welche zwischen einem Walmdach und einem Satteldach liegt, wie z.B. Krüppelwalmdach oder Halbwalmdach.
- (9) Dachgaupe (Gaupe)
Dachgaupen sind Dachfenster in geneigten Dächern mit senkrecht stehenden Fensterelementen zum Zwecke der Belichtung des Dachgeschoßes. Die Dachfläche hat die Dachgaupen einheitlich zu umschließen. Gaupen dürfen weder optisch noch konstruktionsbedingt Teil der Außenfassade des Gebäudes sein und müssen stirnseitig einen Glasflächenanteil von mindestens 65 % aufweisen.

- (10) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit dem projektierten Gelände und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt (z.B. Attika) eines Gebäudes ergibt (siehe Erläuterung Graphik 1).
- (11) Lichte Raumhöhe
Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Erläuterung Graphik 1).
- (12) Projektiertes Gelände:
Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird. Dem projektierten Gelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich der Reduzierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände (siehe Erläuterung Graphik 2).
- (13) Kniestockhöhe
Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante (siehe Erläuterung Graphik 1).
- (14) Hanglage
Als Hanglage gilt, wenn die durchschnittliche Neigung des Urgeländes im Bereich der Bauführung des Gebäudes mindestens 20 Grad beträgt und die Bauführung in diesem Bereich zweckmäßig ist und keine Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.
- (15) Bebauungszonen
Bebauungszonen bzw. Bauzonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt sind. Spezifische Bebauungszonen werden räumlich abgegrenzt. Die Bebauungszonen 1 Reifnitz, 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach, 4 Sekirn, 5a,b Hotel Sille bzw. Golfhotel werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt. Die Bebauungszone 6 Seenahbereich umfasst, mit der Ausnahme der spezifischen Bebauungszonen 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach und 5a Hotel Sille, das Gemeindegebiet zwischen der L 96 (Wörthersee Straße) und dem Ufer des Wörthersees.
- (16) Siedlungsschwerpunkt
Als Siedlungsschwerpunkt (gegenständlich für die Wohnfunktion) gilt die Festlegung bzw. Abgrenzung gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK). So lange kein ÖEK gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, ist auf Basis des K-ROG 2021 eine gutachterliche Festlegung (Abt. 15 UA fachliche Raumordnung bzw. Ortsplaner) der Siedlungsschwerpunkte zulässig.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

	generell	Zone 1 Reifnitz	Zone 2 Maria Wörth	Zone 3 Unter Dellach	Zone 4 Sekirn	Zone 5a,b Hotel Sille bzw. Golfhotel	Zone 6 Seenah- bereich
Mindestgröße in m ²	600	600	800	800	600	800	800

- (2) Die in Abs (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn diese den Bestimmungen des mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.1997 beschlossenen Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet Maria Wörth entsprochen haben, den öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des generellen Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Für die Berechnung der Baugrundstücksgröße von Punktwidmungen ist das Ausmaß der Baulandwidmung zuzüglich eines Grünflächenanteiles maßgebend. Punktwidmung und anrechenbarer Grünflächenanteil dürfen gemeinsam maximal das Flächenausmaß aufweisen, welches der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß § 3 entspricht.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und das Mindestausmaß der baulichen Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

Bebauungszone	generell	Zone 1 Reifnitz	Zone 2 Maria Wörth	Zone 3 Unter Dellach	Zone 4 Sekirn	Zone 5a,b Hotel Sille bzw. Golfhotel	Zone 6 Seenah- bereich
Bauliche Ausnutzung							
Maximal zulässig	0,4	0,5	0,5 KGR 1,0	0,5 KGR 1,0	0,5	0,5 KGR 1,2	0,4
Mindest- ausmaß	0,1	0,1	keine	keine	0,1	keine	keine

KGR = Bauland Reines Kurgebiet (umfasst auch das KGR Sonderwidmung Hoteldorf)

- (3) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, wird die maximal zulässige GFZ mit 0,80 festgelegt.
- (4) Eine Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie z.B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (5) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig eine bewilligungsfreie Maßnahme gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassenüberdachungen udgl. sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze udgl.
- (7) Geschoße, welche an einem Punkt mehr als 1,00 m aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung zur Gänze in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
Von der 1,00 m Regelung ausgenommen sind ein externer Kellerabgang in der Breite von maximal 1,50 m, wobei die Stützmauern des Abgangs maximal 30 cm über das projektierte Gelände hervorragen dürfen, und mit Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes straßenseitig eine Garagenzufahrt bzw. eine Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Breite (gemessen an der Gebäudefront) von maximal 5,00 m. Unter straßenseitig ist gegenständlich wie folgt zu verstehen: Die Gebäudeseite, welche direkt der Erschließungsstraße bzw. deren logischer Verlängerung zugewendet ist und an diese Gebäudeseite seitlich direkt anschließende Gebäudeseiten.
- (8) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Erläuterung Graphik 1), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Für Baugrundstücke, deren GFZ vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bereits überschritten wurde, sind bauliche Änderungen von konsensmäßig errichteten Gebäuden zulässig, solange die Geschoßflächenzahl nicht erhöht wird. Ausgenommen davon (keine Erhöhung der GFZ) sind Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß und eine thermisch erforderliche nachträgliche Außendämmung bis maximal 20 cm Stärke (inkl. Kleber/Unterbau).
- (10) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtet wurden, können auf Baugrundstücken auf denen die maximal zulässige bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, das Dach- und das Kellergeschoß ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe

(ausgenommen im technisch erforderlichen Ausmaß für die nachträgliche Errichtung eines Kaltdaches) und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt sowie Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachflächenfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Dachgaupen (Gaupen-Gesamtlänge maximal 30 % der jeweiligen Dachtraufenlänge, maximale Länge von 3,00 m pro Gaupe, Rückversatz der Gaupe und deren Dachtraufe zur Außenwand des darunterliegenden Geschoßes um mindestens 1,00 m) zu verstehen.

- (11) Die Ausnahmebestimmungen Abs (10) sind nicht in Kombination mit Zubauten udgl. konsumierbar (ausgenommen Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß).

§ 5

Anzahl der Geschoße, Bauhöhen

- (1) Für das Gemeindegebiet werden, mit nachstehenden Ausnahmen, maximal 2,0 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m festgelegt:
- a) In Hanglagen sind maximal 2,5 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe (talseitig) von 11,00 m zulässig, wenn das auf die Geschoßanzahl anrechenbare Kellergeschoß (KG) bergseitig maximal 1,00 m aus dem projektierten Gelände hervorrägt und die Kellergeschoßseitenflächen (Höhe fertiger Fußboden KG zur Höhe fertiger Fußboden EG) zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (eingeschüttet nicht sichtbar sind). Die Einschüttung hat weitgehend verlaufend zu erfolgen (siehe Erläuterung Graphik 1).
 - b) Spezifische Festlegungen in den Bebauungszonen 1 Reifnitz (§ 10), Bebauungszone 2 Maria Wörth (§ 11), Bebauungszone 3 Unter Dellach (§ 12), Bebauungszone 4 Sekirn (§ 13), Bebauungszone 5a,b Hotel Sille bzw. Golfhotel (§ 14) und Bebauungszone 6 Seenahbereich (§ 14).
 - c) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues und für öffentliche Bauten, die jeweils im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, sind maximal 3,00 Geschoße zulässig.
 - d) Im Bauland Gewerbegebiet ist eine maximale Bauhöhe von 11,00 m zulässig.
 - e) In Bauland Sondergebieten und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind die Anzahl der Geschoße bzw. die Bauhöhen entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

- (2) Eine Ausnutzung der in Abs (1) lit a) bis d) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschoße, wenn zumindest an einem Punkt mehr als 1,00 m der Geschoßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs (7) gelten sinngemäß auch für die Anrechnung der Geschoßanzahl.
 - b) Dachgeschoße als Halbgeschoß, wenn die Kniestockhöhe maximal 1,00 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschoße als Halbgeschoße dann in die Geschoßanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Erläuterung Graphik 1).
 - c) Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe größer als 1,00 m zählen als Vollgeschoß.
 - d) Dachgeschoße zählen zudem als Vollgeschoß, wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt bzw. wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 20 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt und gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschoßes der Rückversatz nicht mindestens 1,00 m beträgt. Der Rückversatz gilt auch für die Dachtraufe bzw. die Dachkante des Vordachs der Gaupe.
 - e) Geschoße mit durchschnittlichen Geschoßhöhen von mehr als 3,70 m sind zweifach in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bauland Gewerbegebiet, öffentliche Gebäude und im öffentlichen Interesse liegende Gebäude wie z.B. Veranstaltungsräumlichkeiten, Lobbys von Hotels udgl. welche jeweils funktionsbedingt höhere Geschoßhöhen erfordern sowie generell die Höhe der Dachgeschoße.
- (4) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe (Meter über Adria) bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Geländehöhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße sowie Geländehöhe der angrenzenden Baugrundstücke
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (5) Ist die Geschoßanzahl bei bestehenden Gebäuden bereits überschritten, so sind Umbauten und Dachgeschoßausbauten gemäß § 4 Abs (10) zulässig.

§ 6

Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 1.800 m³ festgelegt. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in den spezifischen Bebauungszonen 1 bis 6, im Bauland Gewerbe- und Bauland Sondergebiet, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie im Bereich von Siedlungsschwerpunkten Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues und öffentliche Bauten.
Aneinander gebaute Gebäude und Gebäude, welche mit gebäudeähnlichen baulichen Anlagen verbunden sind, gelten als ein Gebäude.
- (3) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtet wurden und bei welchen die maximal zulässige Baumasse überschritten ist, sind bauliche Änderungen gemäß § 4 Abs (9) und (10) zulässig.
- (4) Als Dachform für Hauptgebäude werden das Satteldach, das Walmdach und das Teilwalmdach mit jeweils einer Dachneigung von 15 Grad bis 35 Grad sowie das Pultdach mit einer Neigung von 7 bis 11 Grad festgelegt. Abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn diese dem Interesse des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
Flächdächer sind in folgenden Fällen zulässig:
 - a) im Zuge von baulichen Verdichtungen, Arrondierungen und Abrundungen, wenn der angrenzende Baubestand von Flachdächern ortsbildprägend dominiert wird und wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b) wenn die Funktionalität des Gebäudes und der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Errichtung eines Flachdaches erfordern.
- (5) Penthauslösungen zählen unabhängig von Rückversätzen zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschoßes als Vollgeschoß.
- (6) Deckungsmaterialien von geeigneten Hauptdächern sind blendarm und in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.
- (7) Die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite darf maximal 60 % der jeweiligen Dachtraufenlänge betragen. Anrechnung von Gaupen auf die Geschoßanzahl siehe § 5 Abs (3).
- (8) Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.

- (9) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen an eine vorhandene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- (1) Die Breite von Aufschließungsstraßen hat
- a) Bei bis zu fünf Baugrundstücken mindestens 6,00 m
 - b) bei mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 7,50 m zu betragen.
- Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.
- (2) Eine Erhöhung der in Abs (1) festgelegten Werte ist entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Geh- oder Radweges sowie Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Interesse liegen.
- (3) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. schwierigen topografischen Verhältnissen, vorhandene Bebauungen und Wegbreiten udgl. können die in Abs (1) festgelegten Mindestbreiten reduziert werden.
- (4) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Baugrundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze (straßenseitig) ein Mindestabstand von 5,50 m gegeben sein. Weisen Aufschließungsstraßen nicht die erforderlichen Mindestbreiten gemäß § 7 Abs (1) auf, so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.
- (6) Für überdachte Stellplätze bis zu einer Höhe von 3,50 m, welche direkt von der angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden, wird der Mindestabstand von 0,50 m (gemessen Dachtraufe – straßenseitige Grundgrenze) festgelegt. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 7 Abs (1) auf so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die

Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.

- (7) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|--|-----|
| a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus – je Wohneinheit (WE) | 2,0 |
| b) Mehrfamilienwohnhaus | |
| Je WE | 2,0 |
| Besucherparkplätze je angefangene 5 WE (1 bis 5 =1, 6 bis 10=2 usw.) | 1,0 |
| c) Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer bzw. Apartment | 1,0 |
| d) Gaststättenbetriebe je angefangene 10 m ² Netto-Gastraumfläche | 1,0 |
| e) Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe | |
| je angefangene 30 m ² Netto-Nutzfläche | 1,0 |
| f) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben. | |
- (8) Wenn aus der konkreten Nutzung und der betrieblichen Konzeption nachvollziehbar ein geringerer bzw. höherer Bedarf an PKW-Abstellplätzen ableitbar ist, darf die Baubehörde abweichend zu den Bestimmungen Abs (7) lit c) bis e) Festlegungen treffen.
- (9) Die PKW-Abstellplätze für Wohneinheiten sind am Baugrundstück bzw. am Eigengrund in maximal 50 m Entfernung zur Grenze des Baugrundstückes nachzuweisen. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in den Bebauungszonen 2 Maria Wörth und 5a,b Hotel Sille und Golfhotel sowie Dach- und Kellergeschoßausbauten gemäß § 4 Abs (10).
Für die Ausnahmen und alle übrigen Nutzungen kann der Stellplatznachweis in einer Entfernung von maximal 300 m zur Grenze des Baugrundstückes erbracht werden bzw. ist im begründeten Einzelfall ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.

§ 8

Grünflächen, Geländegestaltung

- (1) In den Baulandkategorien Dorfgebiet, Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kurgebiet, Reines Kurgebiet und Gemischtes Baugebiet sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche auszubilden. In allen übrigen Baulandkategorien sowie in den Bebauungszonen 2 Maria Wörth und 5a,b Hotels Sille und Golfhotel, mindestens 15 %.
- (2) Als Grünflächen gelten Gärten, Rasenflächen und bepflanzte Freiflächen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
- (3) Bei Bauvorhaben mit dem die GFZ 0,50 am Baugrundstück überschritten wird ist ein Grünanlagenplan dem Bauansuchen beizulegen.

- (4) Geländeänderungen sind grundsätzlich nur im geringen und für die Bebauung und Nutzung zweckmäßigen und erforderlichen Ausmaß zulässig. Stützmauern, Steinschichtungen udgl., welche Anschüttungen dienen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, sofern dies für die Bebauung erforderlich ist und mit den umliegenden Geländeausformungen und öffentlichen Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Sicherheit vereinbar sind.
- Nicht zulässig ist eine Geländeabtreppung mit Stützmauern, Steinschichtungen udgl., sofern ein Horizontalabstand von 10,00 m zwischen den Stützmauern udgl. unterschritten wird.
- In begründeten Ausnahmefällen, wie insbesondere für die verkehrsmäßige Erschließung und Bebauung von Baulandreserven in Hanglagen zweckmäßig und erforderlich, sind Abweichungen zulässig und im Bauverfahren abzuklären.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen (inkl. lebende Einfriedungen) entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Landesstraße, Gemeindestraße, Geh-/Radwege, Promenaden udgl.) dürfen eine Höhe von maximal 1,35 m (inkl. sichtbare Sockelkonstruktion) nicht überschreiten.
- (2) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,35 m überragen.
- (3) Von den Bestimmungen Abs (1), (2) und (4) sind Einfriedungen bei funktionalen Erfordernissen für im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Sportanlagen udgl., bei funktionalen Erfordernissen für gewerbliche und touristische Einrichtungen wie z.B. für Sport- und Freizeitanlagen, Saunaaußenbereiche udgl. sowie aus sicherheitstechnisch zwingend erforderlichen Gründen ausgenommen. Diesbezügliche Festlegungen haben seitens der Baubehörde mit Bedachtnahmen auf andere öffentliche Interessen wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Planen, Platten, Textilien udgl. verkleidet werden.
- (5) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 7 Abs (1) auf, so sind Einfriedungen udgl. von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern verkehrstechnische Interessen dem nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.

- (6) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtete Einfriedungen sind, sofern diese den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung nicht entsprechen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

§ 10

Bebauungszone 1 Reifnitz

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 600 m² festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,50 festgelegt.
- (3) Die maximale zulässige Geschoßanzahl wird mit 3,0 festgelegt.
- (4) Die Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 11

Bebauungszone 2 Maria Wörth

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt.
- (2) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird wie folgt festgelegt:
- a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 1,0
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 0,50
- (3) Die maximale zulässige Geschoßanzahl wird wie folgt festgelegt:
- a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 3,5
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 2,5
- (4) Die Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 12

Bebauungszone 3 Unter Dellach

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt.
- (2) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird wie folgt festgelegt:
- a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 1,0
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 0,50

- (3) Die maximale zulässige Geschößanzahl wird wie folgt festgelegt:
 - a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 3,5
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 2,5
- (4) Die Ausnutzung der in Abs (1) und (2) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 13

Bebauungszone 4 Sekirn

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 600 m² festgelegt.
- (2) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,50 festgelegt.
- (3) Es sind maximal 2,5 Geschöße zulässig.
- (4) Die Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 14

Bebauungszone 5a,b Hotel Sille und Golfhotel

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt.
- (2) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird wie folgt festgelegt:
 - a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 1,20
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 0,50
- (3) Die maximale zulässige Geschößanzahl wird wie folgt festgelegt:
 - a) Für das Bauland Reine Kurgebiet mit 3,5 (Zone 5a Sille) und 4,5 (Zone 5b Golfhotel)
 - b) Für alle übrigen Baulandkategorien mit 2,5
- (4) Änderungen des Baubestandes in der Bebauungszone 5b Sille sind hinsichtlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes an eine fachliche Abklärung wie z.B. mit der Ortsbildpflegekommission oder einem Gestaltungs- bzw. Architektenbeirat gebunden.
- (5) Die Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 15

Bebauungszone 6 Seenahbereich

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt.
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,40 festgelegt.
- (3) Es sind maximal 2,0 Geschosse mit einer maximalen Bauhöhe von 9,00 m zulässig. In Hanglagen sind maximal 2,50 Geschosse mit einer maximalen Bauhöhe (talseitig) von 11,00 m gemäß den Bestimmungen § 5 Abs (1) lit a zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 1.300 m³ festgelegt.
- (5) Zum Ufer des Wörthersees ist ein Streifen von 15,00 m von Bebauungen frei zu halten. Ausgenommen davon sind Punktwidmungen, Bootshütten und Seeeinbauten.
Für Nebengebäude bzw. Nebeneinrichtungen, die ausschließlich der infrastrukturellen Ausstattung von gewerblichen Tourismusbetrieben dienen, wie z.B. Strandbars, Pavillons, Terrassen und Pools ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes dann zulässig, wenn eine diesbezügliche Bebauung zweckmäßig, spezifisch und erforderlich in Art, Lage und Größe ist und Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (6) Die Ausnutzung der in Abs (2) bis (4) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 16

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Maria Wörth) in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 26.02.1997, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Maria Wörth erlassen wurde, außer Kraft.
- (3) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth, Verordnung des Gemeinderates vom 26.02.1997, weiterzuführen
a) wenn diese zur Bauverhandlung bereits ausgeschrieben wurden und

- b) wenn eine Genehmigungsfähigkeit gemäß der vom Gemeinderat am 16.12.2021, Zahl 031/Bgm/Gr/2021, beschlossenen und am 12.12.2023, Zahl 031/Bgm/Gr/2023, verlängerten befristeten Bausperre gegeben war.

Der Bürgermeister
Markus Perdacher