



# GEMEINDE MARIA WÖRTH

Wörthersee Süduferstraße – Am Corso 115, 9081 Reifnitz

Tel. 04273-2050-0, Fax: 04273-2050-42, E-Mail: [maria-woerth@ktn.gde.at](mailto:maria-woerth@ktn.gde.at)

[www.maria-woerth.info](http://www.maria-woerth.info)

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth

vom 07.04.2025

Zahl: 031-2/1/GR2025

mit der der Teilbebauungsplan

**„Maria Wörth – Erlenweg - 2024“**

für die Grundstücke 770/4 und 770/5, KG Reifnitz (72158), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), LGBl.Nr. 17/2025, wird verordnet

### **1. Abschnitt (Allgemeines)**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich und Inhalt**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen (770/4 und 770/5, KG Reifnitz 72158).
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan)  
Die Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.

## **2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### **§ 2**

#### **Größe Baugrundstück, Begrenzung Baugrundstück**

Die Grundstücke 770/4 und 770/5, KG Reifnitz, bilden jeweils ein Baugrundstück mit 6.710 m<sup>2</sup> bzw. 6.032 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung Baugrundstück**

1. Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird über die Geschößflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschößfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und wird für die Bebauungszone I (6.032 m<sup>2</sup>) mit maximal 0,50 und für die Bebauungszone II (6.710 m<sup>2</sup>) mit maximal 0,31 festgelegt.
2. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschöß. Die Berechnung der Flächen je Geschöß 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.
3. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. In der Bebauungszone I sind die Bauzonen A1 bis A3 und B1 bis B3, deren Dachkonstruktion gemäß § 8 Abs. 1 lit. c nicht geschlossen werden darf, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
4. Als Dachgeschoß gilt jenes Geschöß, welches innerhalb des Dachraumes und oberhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten obersten Geschößdecke liegt.
5. Die Grundflächen von Kellergeschoßen sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschoße gelten Geschöße, deren Geschößoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschößes) maximal 1,00 Meter über dem projektierten Gelände hervorragen. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeteileinheiten bestehen, hat eine separate Betrachtung der Gebäudeteileinheiten zu erfolgen. Tiefgaragen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.

### **§ 4**

### Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Baugrundstücksgrenze).

### § 5

#### Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird für die Bebauungszone I wie folgt festgelegt:
  - a) Für die Bauzonen A1 und B1 mit 2,0 Geschoßen.
  - b) Für die übrigen Bauzonen mit 3,0 Geschoßen.
2. Für die Bebauungszone I werden in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden), die maximale Höhe der obersten Geschoßdecke und maximal zulässige Höhe des Dachfirstes in Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig. Die Attika bzw. Absturzsicherungen udgl. dürfen die Höhe der obersten Geschoßdecke um maximal 1,10 m überragen.
3. Für die Bebauungszone II werden eine maximal zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante von 491,00 m Seehöhe über Adria, maximal 2,0 Geschoße und eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,00 m festgelegt.
4. Auf die Geschoßanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
  - a) Geschoße, die entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschoßes) an zumindest einem Punkt mehr als 1,00 Meter über dem projektierten Gelände herausragt.
  - b) Dachgeschoße, welche bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweisen.
5. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt Außenmauer mit dem projektierten Gelände) und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
7. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien

(wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche in Form von Anschüttungen zur Außenwand der Kaschierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

## § 6 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Festlegung der Baulinien erfolgt ohne Anbauverpflichtung.
2. Außerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze des Baugrundstückes wie folgt zulässig:
  - a) Nebengebäude, welche der Garten- und Freiraumnutzung udgl. dienen, mit einer Bruttogrundfläche von maximal 16,00 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Bauhöhe von 3,00 m.
  - b) Treppen- und Aufzugsbauwerke von Tiefgaragen mit einer Bruttogrundfläche von maximal 20,00 m<sup>2</sup> und mit einer maximalen Bauhöhe von 4,00 m.
3. Baulinien für Tiefgaragen und für infrastrukturelle Einrichtungen, die der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Abfallentsorgung dienen, sind im Bauverfahren unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und die öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

## § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. Die Errichtung von internen oberirdischen Verkehrsflächen für den fließenden KFZ-Verkehr, welche im Ausmaß über die technische Richtlinie TRVB 134 F (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinausgehen, ist im Verordnungsbereich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten im erforderlichen Ausmaß.
2. Die Errichtung befestigter interner Rad- und/bzw. Gehwegverbindungen ist bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.
3. Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze, welche im Verordnungsbereich unterirdisch anzuordnen sind, nachzuweisen. Zudem sind direkt angrenzend an den öffentlichen Weg (Erlenweg) Gst. 1094, KG Reifnitz, mindestens 7 Besucherparkplätze, nachzuweisen.
4. Für Büro-, Ordinationsflächen udgl. ist, in Ergänzung zu Abs. 3., je angefangene 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Abstellplatz entsprechend den Bestimmungen Abs. 3 Besucherparkplätze nachzuweisen.

5. Die Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellplätzen, welche nicht direkt an den Erlenweg angrenzen und von diesem nicht direkt erschlossen werden, ist nicht zulässig.

## § 8

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für die Bebauungszone I wird wie folgt festgelegt:
  - a) Die Baukörper der Bauzonen A3 und B3 sind gegenüber den Baukörpern der übrigen Bauzonen seitlich um jeweils mindestens 2,50 m zu versetzen (Außenwand zu Außenwand).
  - b) Der Rückversatz der talseitigen Außenwände der Bauzonen A2 und B2 zu den talseitigen Außenwänden der Bauzonen A1 und B1 hat mindestens 4,50 m zu betragen.
  - c) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit 40 bis 45 Grad zulässig. Die Satteldächer bzw. die Satteldachkonstruktionen dürfen nur in den Bauzonen A4 und B4 geschlossen werden. In den restlichen Bauzonen darf die Satteldachkonstruktion weder zur Gänze noch teilweise geschlossen werden. Dies gilt auch für PV-Module, Textilien, Folien udgl.
  - d) Die Satteldachkonstruktion der Bauzonen A1 bis A3 und B1 bis B3 ist lamellenartig und in Holzbauweise (natürlicher Farbton) bzw. in entsprechender Holzoptik herzustellen.
  - e) Oberhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten obersten Geschoßdecke darf die Kniestockhöhe maximal 1,60 m betragen.  
Die Kniestockhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit Außenmauer und dem gemessenen Schnittpunkt der Rohdeckenoberkante mit der Außenwand ergibt.
  - f) Balkone dürfen die Außenmauern um maximal 2,50 m überragen.
  - g) Innerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist eine interne Verschiebung der festgelegten Bauzonen um maximal 30 cm zulässig.
2. Für die Bebauungszone II wird wie folgt festgelegt:
  - a) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
  - b) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit 40 bis 45 Grad zulässig.
3. Für den gesamten Verordnungsbereich wird wie folgt festgelegt:
  - a) Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind in die Außenfassaden bzw. in die geschlossenen Dachflächen zu integrieren bzw. unmittelbar parallel dazu zu montieren.
  - b) Die Firstrichtung für Hauptgebäude ist in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
  - c) Die Errichtung von Gaupen und gaupenähnlichen Konstruktionen ist nicht zulässig.

- d) Die Tiefgarage ist auf Basis einer Erdschüttung von mindestens 60 cm intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bebauungen, Weganlagen udgl.
- e) Die detaillierten Baukörperausformungen und die Fassadengestaltungen (inkl. Farbgebung und Materialien) haben für die Bebauungszonen I und II jeweils getrennt einheitlich zu erfolgen und sind an eine Abklärung mit der Ortsbildpflegekommission im Zuge des Bauverfahrens gebunden. In der Bebauungszone II haben jedenfalls dunkle Farbtöne zu überwiegen

## § 9

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 50 % der Fläche der Baugrundstücke sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
2. Bei Bepflanzung sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
3. Je Wohneinheit ist am Baugrundstück mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
4. Längsparkplätze entlang des Erlenweges sind nach jeweils zwei Parkplätzen mit einer mindestens 1,0 m breiten Grünfläche zu trennen. Die Grünflächen sind jeweils mit einem mindestens 3,00 m hohen heimischen Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu bepflanzen. Für PKW-Parkplätze in Schräg- oder Senkrechtaufstellung gilt die Regelung nach jeweils drei Parkplätzen.
5. Die Bepflanzungsgebote gemäß Abs. 3 und 4 umfassen auch deren Erhalt.
6. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 40 Grad und mit Humus begrünt auszuführen. Davon ausgenommen sind im technisch erforderlichen Ausmaß Stützmauern, Steinschichtungen udgl. im direkten Anschluss an die Tiefgarage, an Gebäude sowie im Bereich des Gerinnes und des Pools. Ansonsten sind Stützmauern, Steinschichtungen udgl., welche Anschüttungen dienen, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig.
7. Zulässig sind Geländeanschüttungen bis maximal zur Kote 491,00 m über Adria bzw. in den Bauzonen (inkl. direkt angrenzende Bereiche) A2, A3, A4, B2, B3 und B4 im technisch erforderlichen Ausmaß zwecks Bebauung gemäß den Bestimmungen Plan 01 Teilbebauungsplan. Davon ausgenommen sind Anschüttungen für die Errichtung des oberirdischen Gerinnes gemäß den Bestimmungen Abs. 8.

8. Das den Verordnungsraum aktuell unterirdisch querende Gerinne ist überwiegend als oberirdisches Gerinne entsprechend den fachlichen Intentionen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes sowie HQ100 sicher wiederherzustellen. Der in Plan 01 Teilbebauungsplan dargestellte Verlauf ist eine mögliche Variante.

## § 10 Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (inkl. sichtbare Sockelhöhe von max. 30 cm) festgelegt, sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 50 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Platten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.

## § 11 Nutzungen

1. Die Nutzung der obirdischen Gebäude wird für die Wohnfunktion Hauptwohnsitz und funktional dazugehörige Nebennutzungen festgelegt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz udgl. ist nicht zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.
3. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen udgl. dann zulässig, wenn § 7 Abs. 4 entsprochen wird.

## § 12 Koordinatenverzeichnis

Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258) gemäß Festlegung in Plan 01 Teilbebauungsplan.

| Eckpkt. Nr. | X (Rechtswert) | Y (Hochwert) |
|-------------|----------------|--------------|
| P01         | 515219,43      | 162846,92    |
| P02         | 515225,14      | 162838,46    |
| P03         | 515223,52      | 162837,37    |
| P04         | 515227,55      | 162831,41    |
| P05         | 515214,62      | 162822,68    |
| P06         | 515208,91      | 162831,13    |
| P07         | 515211,19      | 162832,67    |
| P08         | 515207,17      | 162838,64    |
| P09         | 515247,99      | 162846,29    |
| P10         | 515251,36      | 162846,00    |
| P11         | 515255,88      | 162839,31    |
| P12         | 515254,26      | 162838,22    |
| P13         | 515258,29      | 162832,25    |
| P14         | 515245,36      | 162823,52    |
| P15         | 515239,65      | 162831,97    |

| Eckpkt. Nr. | X (Rechtswert) | Y (Hochwert) |
|-------------|----------------|--------------|
| P43         | 515255,96      | 162807,81    |
| P44         | 515225,57      | 162792,06    |
| P45         | 515229,60      | 162786,10    |
| P46         | 515232,21      | 162787,86    |
| P47         | 515237,92      | 162779,41    |
| P48         | 515229,46      | 162773,70    |
| P49         | 515226,99      | 162774,15    |
| P50         | 515223,94      | 162778,66    |
| P51         | 515221,33      | 162776,90    |
| P52         | 515215,63      | 162785,35    |
| P53         | 515259,24      | 162787,95    |
| P54         | 515263,27      | 162781,98    |
| P55         | 515264,88      | 162783,07    |
| P56         | 515270,59      | 162774,62    |
| P57         | 515260,77      | 162767,98    |

|     |           |           |
|-----|-----------|-----------|
| P16 | 515241,93 | 162833,51 |
| P17 | 515237,91 | 162839,48 |
| P18 | 515212,07 | 162817,70 |
| P19 | 515217,78 | 162809,24 |
| P20 | 515215,17 | 162807,48 |
| P21 | 515219,20 | 162801,51 |
| P22 | 515209,25 | 162794,80 |
| P23 | 515203,54 | 162803,25 |
| P24 | 515206,15 | 162805,02 |
| P25 | 515202,61 | 162810,26 |
| P26 | 515202,72 | 162811,38 |
| P27 | 515240,35 | 162819,41 |
| P28 | 515246,06 | 162810,96 |
| P29 | 515244,44 | 162809,87 |
| P30 | 515248,47 | 162803,90 |
| P31 | 515235,54 | 162795,17 |
| P32 | 515229,83 | 162803,63 |
| P33 | 515232,11 | 162805,17 |
| P34 | 515228,08 | 162811,13 |
| P35 | 515268,89 | 162816,54 |
| P36 | 515272,92 | 162810,57 |
| P37 | 515274,54 | 162811,66 |
| P38 | 515276,68 | 162808,50 |
| P39 | 515278,33 | 162801,92 |
| P40 | 515267,98 | 162794,93 |
| P41 | 515263,95 | 162800,90 |
| P42 | 515261,67 | 162799,36 |

|     |           |           |
|-----|-----------|-----------|
| P58 | 515256,71 | 162768,73 |
| P59 | 515254,30 | 162772,30 |
| P60 | 515252,02 | 162770,76 |
| P61 | 515246,31 | 162779,22 |
| P62 | 515307,97 | 162816,47 |
| P63 | 515311,67 | 162811,00 |
| P64 | 515315,81 | 162804,86 |
| P65 | 515322,52 | 162794,92 |
| P66 | 515331,12 | 162782,17 |
| P67 | 515311,73 | 162769,08 |
| P68 | 515303,13 | 162781,83 |
| P69 | 515296,41 | 162791,77 |
| P70 | 515292,27 | 162797,91 |
| P71 | 515288,58 | 162803,38 |
| P72 | 515330,78 | 162843,81 |
| P73 | 515333,30 | 162840,08 |
| P74 | 515337,44 | 162833,95 |
| P75 | 515344,15 | 162824,00 |
| P76 | 515349,85 | 162815,55 |
| P77 | 515345,11 | 162807,11 |
| P78 | 515332,89 | 162798,86 |
| P79 | 515324,76 | 162810,91 |
| P80 | 515318,04 | 162820,85 |
| P81 | 515313,90 | 162826,99 |
| P82 | 515310,21 | 162832,46 |
| P83 | 515320,92 | 162839,69 |
| P84 | 515322,58 | 162839,94 |

### **3. Abschnitt (Inkrafttreten)**

#### **§ 13** **Inkrafttreten**

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

Der Bürgermeister:

Markus Perdacher