



MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN

gemäß §§ 47, 50 und 51 des K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021

Anlagen

- | | |
|------------|---|
| A1 - A6 | Zone L - Ländliche Siedlungskerne
Schiefling, Zauchen, Albersdorf, Roda, Farrendorf,
Techelweg |
| A7, A8, A9 | Zone S - Seenahe Siedlungsgebiete |
| A10 | Zone W - Wohnanlagen im Hauptort Schiefling |
| A11 | Zone H/G - Handels- und Gewerbegebiete |
| B | Grafische Unterstützung zur Bemessung von
Bebauungsbedingungen |
| C | Bestehende Tourismusbetriebe |

Erläuterungen

BESCHLUSSEXEMPLAR

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee vom 20. März 2024, Zahl: 11-031/2024, mit der ein „Genereller Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee“ erlassen wird.

Aufgrund der §§ 47, 50 und 51 des K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee, die im geltenden Flächenwidmungsplan gemäß § 16 K-ROG 2021 als Bauland gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbepauungsplan erlassen wurde.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen A1 bis A11 sowie die Anlage B und die Anlage C.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke
 - a) Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Größe eines Baugrundstückes
 - a) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die vorgeschriebene Mindestgröße (um maximal 20 Prozent) unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.
 - b) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
 - c) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zu Grunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
 - d) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind, und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden, sowie Grundstücke mit Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1 der K-BO.

(3) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- c) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand (siehe Anlage B, Abb. 1).
- d) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, dessen FFOK des Erdgeschosses 1,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände (Bestandsgelände) zu liegen kommt (siehe Anlage B, Abb. 2).
- e) Tiefgaragen werden bei der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt.
- f) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr beträgt (siehe Anlage B, Abb. 3) und bei dem darüber hinaus die technischen und konstruktiven Voraussetzungen eines Aufenthaltsraumes im Sinne der OIB-Richtlinie 3, Punkt 11.2. aus 2023 gegeben sind.
- g) Für die Berechnung der GFZ dürfen auch angrenzende Grundparzellen herangezogen werden, wenn ein nicht trennbares Bauvorhaben zugrunde liegt, welches die betroffenen Grundstücksgrenzen überragt.
- h) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Anlage B, Abb. 1).
- i) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Anlage B, Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- j) Balkone, Terrassen (auch mit Sonnenschutzdächern), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage B, Abb. 1).
- k) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
- l) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden oberirdischen Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
Zusätzlich ist die Errichtung eines Stiegenhauses/Außenstiege sowie die Errichtung von Dachgauben (gemäß § 12 Abs. 3) möglich.

(4) Bebauungsweise (Definition gemäß K-ROG)

- a) Offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;
- b) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden;
- c) Geschlossenen Bauweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut wird, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;

(5) Geschosshöhen - Gebäudehöhen

- a) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
- b) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) des letzten Vollgeschosses, definiert.
- c) Dachgeschosse mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m sind als Vollgeschosse zu bemessen von FFOK.
- d) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FFOK (fertige Fußbodenoberkante)-Erdgeschoss und natürlichem Gelände - sind Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständereien hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- e) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenkante oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) ist die FFOK im Erdgeschoss des geplanten Hallenbauwerkes.
- f) Freistehende Sockelzonen oder Kellerwände sind bei der Bemessung der Gesamthöhe des Hallenbauwerkes miteinzubeziehen, wenn diese mehr als 1,50 m – gemessen ab FFOK – aus dem natürlichen Gelände ragen.

(6) Baugestaltung

- a) Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und unter Bezugnahme auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten werden für einzelne Funktionszonen entsprechende, maximal zulässige Gebäudekubaturen festgelegt.
- b) Die Kubatur eines Gebäudes ist die Baumasse des oberirdisch umbauten Raumes bis zu den äußeren Grenzen des Baukörpers.

Bei Kellergeschossen (ausgenommen Tiefgaragen) ist jener Teil des Geschosses in die Kubatur mit einzurechnen, dessen FFOK des Erdgeschosses 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt.

(7) Grünflächenanteil

- a) Der Grünflächenanteil einer Grundstücksfläche ist jener Flächenanteil, auf welchem sich Rasenflächen, Blumenbeete, Gemüsebeete (auch Hochbeete und Gewächshäuser), Staudenbeete, Rasenschotterflächen oder Sträucher und Bäume sowie der Geländekorrektur dienliche Stützmauern und Kinderspielgeräte befinden.
- b) Befestigte Flächen, wie Asphalt oder mit Zementschlemme verfugte Pflasterflächen (gebundene Pflastersysteme), dürfen dem Grünflächenanteil nicht zugerechnet werden.
- c) Flächen von PKW-Abstellplätzen im Freien können bis zu 50 % dem Grünflächenanteil zugerechnet werden, wenn eine nicht-gebundene Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenschotter, Makadamdecken, ungebundene Pflasterung) vorliegt.

§ 3

Zonierung des Verordnungsgebietes - Funktionszonen

- (1) Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6):
Die als Bauland gewidmeten Flächen in den Siedlungszentren der Ortschaften Schiefing, Zauchen, Albersdorf, Roda, Farrendorf, Techelweg
- (2) Zone **T** - Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung:
Die als Bauland Reines Kurgebiet gewidmeten Flächen
- (2) Zone **S** – Seenähe Siedlungsgebiete (siehe Anlagen A7, A8, A9):
Die als Bauland gewidmeten Flächen mit traditionell lockerer Bebauung und maßgeblicher freizeitwirtschaftlicher Prägung
- (3) Zone **W** – Wohnanlagen:
Die als Bauland gewidmeten Flächen im Hauptort Schiefing, welche für die Errichtung von Geschosswohnanlagen geeignet sind (siehe Anlage A10)
- (4) Zone **H/G** – Handels- und Gewerbegebiete:
Die als Bauland gewidmeten Flächen im Zentrum von Schiefing mit vorwiegend zentraler Handels- und Versorgungsnutzung (siehe Anlage A11) und alle als Bauland Gewerbegebiet gewidmeten Flächen
- (5) Zone **EFH** – Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend EFH-Bebauung:
Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone L, der Zone T, der Zone S, der Zone W oder der Zone H/G angehören.

§ 4

Bebauungsbestimmungen für die Zone L

Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 500 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,6
 - b) Abweichungen von dieser Bestimmung sind dann zulässig, sofern die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (3) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
 - b) halboffen (§ 2 Abs. 4 lit. b)
- (4) Geschossanzahl:
 - a) max. 2 Vollgeschosse bzw. bei landwirtschaftlichen Hallenbauwerken eine max. Gebäudehöhe von 10,00 m, gemessen ab FFOK Erdgeschoss bis Traufenkante bei Sattel- oder Walmdachvarianten, bis obere Dachkante bei Pultdachvarianten oder bis Attikaoberkante bei Flachdachvarianten.
 - b) Dachgeschossausbau möglich (§2 Abs. 5, lit. b)
 - c) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 6,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich.
 - d) In Einzelfällen ist in Steillage die Errichtung eines bis zu 3,00 m hohen Gebäudesockels oder talseitig freistehenden Kellergeschosses erlaubt, sofern dabei die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (5) Baugestaltung:
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 2.000 m³ betragen.
Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudekubatur sind Wirtschaftsgebäude und Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschossebene.
 - b) Dachformen (Wohngebäude)
Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad

§ 5

Bebauungsbestimmungen für die Zone T

Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung - Hotelanlagen

- (1) Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung werden im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee als „Eignungsstandort Tourismusbetrieb“ festgelegt. Bestehende Tourismusbetriebe (siehe Anlage C) sind ebenso als Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung zu bezeichnen.
- (2) Eine weitere Voraussetzung für die gewerblich-touristische Schwerpunktnutzung ist die Umwidmung der jeweiligen Flächen in Bauland – Reines Kurgebiet. Deren Ausdehnung und Abgrenzung zu den benachbarten Funktionszonen sind im Rahmen einer detaillierten Funktionsplanung (Masterplanung) festzulegen und im Gemeinderat zu beschließen.
- (3) Mindestgröße des Baugrundstückes: 2.000 m²
- (4) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,8
- (5) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
- (6) Geschossanzahl:
 - a) max. 3 Vollgeschosse.
 - b) Dachgeschossausbau nur bei Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach möglich (§ 2 Abs. 5, lit. b)
 - c) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 6,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich.
- (7) Baugestaltung:
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 5.000 m³ betragen. Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudekubatur sind Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschossebene.
 - b) max. Gebäudefrontlänge
Die Gebäudefrontlänge in west-östlicher Erstreckung (seeparallele Erstreckung) darf maximal 25,00 m betragen. Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudefrontlänge sind Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschossebene.

- c) Dachformen:
 - Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
 - Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad
 - Pulldach: Dachneigung 7 bis 11 Grad
 - Flachdach: Attikahöhe max. 1,00 m
- (8) Grünflächenanteil:
Mindestens 30 % der Grundstücksfläche.

§ 6

Bebauungsbestimmungen für die Zone S

Seenaher Siedlungsgebiete (siehe Anlagen A7, A8, A9)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 500 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,4
- (3) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
- (4) Geschossanzahl:
 - a) max. 2 Vollgeschosse
 - b) Dachgeschossausbau nur bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach möglich
 - ba) Fußpfettenoberkante max. 0,30 m ab FFOK bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss + Obergeschoss)
 - bb) Fußpfettenoberkante max. 1,50 m ab FFOK, bei Gebäuden mit freistehendem Kellergeschoss und nur einem Vollgeschoss (freistehendes Kellergeschoss + Erdgeschoss)
 - c) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 4,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich.
- (5) Baugestaltung
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 1.300 m³ betragen.
 - b) Dachformen:
 - Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
 - Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad
 - Pulldach: Dachneigung 7 bis 11 Grad
 - Flachdach: Attikahöhe max. 1,00 m
- (6) Grünflächenanteil: Mindestens 30 % der Grundstücksfläche.

§ 7

Bebauungsbestimmungen für die Zone W

Wohnanlagen im Hauptort Schiefing (siehe Anlage A10)

- (1) Eine Wohnanlage im Sinne dieser Verordnung ist ein Wohnobjekt mit mindestens 6 Wohneinheiten.
- (2) Ergänzend zur Zonierung gemäß Anlage A10 werden weitere geeignete Flächen für Wohnanlagen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee als „Eignungsstandorte für mehrgeschossigen Wohnbau“ festgelegt.
- (3) Mindestgröße des Baugrundstückes: 2.000 m²
- (4) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,8
- (5) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
- (6) Geschossanzahl:
 - a) max. 3 Vollgeschosse
 - b) Dachgeschossausbau nur bei Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach möglich (§ 2 Abs. 5, lit. b)
 - c) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 6,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich.
- (7) Baugestaltung:
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 5.000 m³ betragen.
Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudekubatur sind Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschossebene.
 - b) Dachformen:
Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad
Pulldach: Dachneigung 7 bis 11 Grad
Flachdach: Attikahöhe max. 1,00 m
- (8) Grünflächenanteil: Mindestens 30 % der Grundstücksfläche.

§ 8
Bebauungsbestimmungen für die Zone H/G
Handels- und Gewerbegebiete (siehe Anlage A11)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1.000 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung d. Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 1,0
 - b) Abweichungen von dieser Bestimmung sind dann zulässig, sofern die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (3) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
 - b) halboffen (§ 2 Abs. 4 lit. b)
- (4) Geschossanzahl:
 - a) max. 3 Vollgeschosse bzw. max. Gebäudehöhe 10,00 m, gemessen ab FFOK Erdgeschoss bis Traufenkante bei Sattel- oder Walmdachvarianten, bis obere Dachkante bei Pultdachvarianten oder bis Attikaoberkante bei Flachdachvarianten.
 - b) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 8,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich.
- (5) Baugestaltung
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 5.000 m³ betragen. Ausgenommen von der Bemessung der maximal erlaubten Gebäudekubatur sind Verbindungsbauwerke auf unterster freistehender Geschossebene.
 - b) Dachformen:
Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad
Pultdach: Dachneigung 7 bis 11 Grad
Flachdach: Attikahöhe max. 1,00 m
- (6) Grünflächenanteil: Mindestens 10 % der Grundstücksfläche.

§ 9

Bebauungsbestimmungen für die Zone EFH

Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend EFH-Bebauung

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 500 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,5.
- (3) Bebauungsweise:
 - a) offen (§ 2 Abs. 4, lit. a)
 - b) halboffen (§ 2 Abs. 4 lit. b)
- (4) Geschossanzahl:
 - a) max. 2 Vollgeschosse
Bei Bestandsobjekten, die vor dem 13.09.2019 errichtet wurden (Inkrafttreten der Verordnung Textl. Bebauungsplan vom 11.07.2019, Zahl: 46-031/2019), sind Abweichungen von dieser Bestimmung dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission der Nachweis erbracht wird, dass dabei die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
 - b) Dachgeschossausbau zusätzlich zu zwei Vollgeschossen nur bei Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach möglich. (Fußpfettenoberkante max. 1,50 m ab FFOK).
 - c) Teilweise freistehendes Kellergeschoss in einer max. Breite von 4,00 m für Zufahrt/Zugang in eine Tiefgarage oder in einen Lagerraum möglich
 - d) In Einzelfällen ist in Steillage die Errichtung eines bis zu 3,00 m hohen Gebäudesockels oder talseitig freistehenden Kellergeschosses erlaubt, sofern dabei die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (5) Baugestaltung:
 - a) max. Gebäudekubatur
Die Kubatur eines Einzelgebäudes darf maximal 1.800 m³ betragen.
 - b) Dachformen:
Satteldach: Dachneigung bis 42 Grad
Walmdach: Dachneigung bis 42 Grad
Pulldach: Dachneigung 7 bis 11 Grad
Flachdach: Attikahöhe max. 1,00 m
- (6) Grünflächenanteil: Mindestens 30 % der Grundstücksfläche.

§ 10

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungsstraßen sowie für Privatwege mit Erschließungsfunktion wird mit 6,00 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen, festgelegt.
- (2) Bei Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen ist eine Abschrägung der angrenzenden Parzellen-Eckbereiche im Ausmaß von mindestens 4,00 m Seitenlänge vorzunehmen (siehe Anlage B, Abb. 4).
- (3) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, kann eine im Ausmaß der erforderlichen Böschungsbreiten erweiterte Straßenparzelle festgelegt werden.
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 100 m nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus	2,0 pro Wohneinheit
b) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten) Wohnungen mit bis zu 60 m ² Wohnnutzfläche	1,5 pro Wohneinheit
c) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten) Wohnungen ab 60 m ² Wohnnutzfläche	2,0 pro Wohneinheit
d) Gaststättenbetrieb	1,0 pro 10 m ² Gastraumfläche
e) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten, Hotel, Appartementshaus	1,0 pro 3 Gästebetten
f) Geschäft	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
g) Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
h) Gewerbebetrieb	1,0 pro 60 m ² Nettonutzfläche
- (5) Für Wohnanlagen, bei denen 8 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um 20 % für Besucherparkplätze zu erhöhen.
- (6) Für Bauobjekte, bei denen mehr als 20 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben sind, ist die Hälfte aller erforderlichen Abstellplätze in einer Parkgarage unterzubringen. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Bestandsobjekte und sämtliche Bauvorhaben in den Zonen L und H/G und Bauobjekte, bei welchen die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (7) Am Ende von Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 40,00 m sind, sind Umkehrplätze von mindestens 130 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.

- (8) Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen ist auf das Siedlungsgebiet Rücksicht zu nehmen (gebietsspezifische Straßenführung und -gestaltung).
- (9) Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 m x 5,00 m festgelegt.

§ 11

Abstandsregelungen

- (1) Die Festlegung der Baufluchtlinie (Lage eines Gebäudes und einer baulichen Anlage in Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße) kann seitens der Baubehörde im Sinne eines harmonisierenden Straßen- und Ortsbildes vorgegeben werden.
- (2) Sofern die vorbeiführende Fahrstraße eine vermessene Breite von sechs Metern aufweist, hat der Abstand einer Garage, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Fahrstraße zugewandt ist, zur Grundgrenze zumindest 5,50 m zu betragen.
Liegt die Breite der Fahrstraße unter einer vermessenen Breite von sechs Meter, wird der Abstand, gemäß Abs. 1, festgelegt.

Automatische, funkferngesteuerte Einfahrtstore können sofern keine sonstigen öffentlichen Interessen (z.B. § 10 Abs. (1) bis (3) entgegenstehen bis an die Grundgrenze herangerückt werden. Die Breite des Einfahrtsbereiches muss mindestens 3,00 m betragen.

- (3) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Tor- bzw. Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.
- (4) Sofern die vorbeiführende Fahrstraße eine vermessene Wegbreite von sechs Meter aufweist und keine sonstigen öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann eine Einfriedung auf Eigengrund (Grundgrenze) errichtet werden, wobei ein Mindestabstand zum Asphalttrand (Straßenrand) von 1,50 m einzuhalten ist.
Hat die Fahrstraße eine Breite von unter sechs Meter, kann die Einfriedung, sofern keine sonstigen öffentlichen Interessen entgegenstehen, in einem Mindestabstand von 1,50 m vom Asphalttrand (Straßenrand) errichtet werden.

Sofern keine sonstigen öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen, kann eine Verringerung des Abstandes im Einzelfall durch die Behörde festgelegt werden.

- (5) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m vorzusehen (gemessen entlang der betroffenen Grundstücksgrenzen, siehe Erläuterungen).

§ 12 Baugestaltung

- (1) Dachdeckungsmaterialien (Dachziegel, Bleche, Folien) müssen entspiegelt sein und deren Farbgebung ist jener der umgebenden Bebauung anzupassen. Blautöne und Grüntöne sind nicht erlaubt.
- (2) Auf Sattel- und Walmdächern sind Sonnenenergiepaneele dachparallel auszuführen und wenn möglich in die Dachhaut zu integrieren.
- (3) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen, welche die Traufenkante unterbrechen, dürfen maximal im Ausmaß von 40 % der jeweiligen Gebäudefront errichtet werden.
Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen, welche die Traufenkante nicht unterbrechen und in die Dachfläche integriert sind, dürfen maximal im Ausmaß von 70 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden.
- (4) Dachaufbauten aller Art, ausgenommen Antennenanlagen, Kamine und technisch bedingte Aufbauten, werden als (Dach-)Geschoss und zur Geschossanzahl gerechnet, wenn deren Höhe mehr als 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – beträgt.
- (5) Bei halboffener Bauweise sind für die beiden aneinander treffenden Gebäude oder Gebäudeteile dieselben Dachformen festzulegen.
- (6) Die Farbgestaltung der Fassaden ist jenen der Umgebung anzupassen.
- (7) Pro 100 m² Parkplatzfläche ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm 18/20, Baumscheibe mindestens 1,50 m Durchmesser) zu pflanzen.
- (8) Abweichungen von den Bestimmungen des § 12, Abs. (1) bis (6) sind dann zulässig, sofern die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (9) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 12, Abs. (1) bis (7) sind unter Denkmalschutz stehende Objekte (Gebäude und bauliche Anlagen gemäß §2, §2a und § 3 DMSG 1923 idgF.)

§ 13 **Mauern, Zäune und Einfriedungen**

- (1) Die Höhe von Stützmauern wird mit maximal 2,00 m über dem angrenzenden, tiefer liegenden Gelände festgelegt. Für höhere Stützsysteme ist auf Höhe von jeweils 2,00 m eine entsprechende Pflanzstufe in Form einer mindestens 0,50 m breiten Berme vorzusehen. Davon ausgenommen sind geringfügige Überschreitungen, von bis zu maximal 50 cm, wenn die Höhe und Ausgestaltung der Stützkonstruktion nachweislich erforderlich und orts- und landschaftsverträglich ist.
- (2) Stützsysteme, welche zwischen dem statisch erforderlichen Stützskelett aus Stahl oder Stahlbeton maßgeblich Erde- und Schottergemisch aufweisen (z.B. bewehrte Erde, Krainerwände udgl.), unterliegen ebenfalls den Bestimmungen im Abs. (1).
- (3) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,50 m, inklusive Mauersockel (max. 0,50 m), errichtet werden. Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,80 m, errichtet werden, wobei in diesem Fall die Behörde über die Art und Ausführung im Einzelfall entscheidet.

Bei der Ausführung sind die Interessen des Ortsbildschutzes zu wahren.

§ 14 **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee in Kraft.

§ 15 **Außerkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Schiefing am Wörthersee vom 11.07.2019, Zahl: 46-031/2019 außer Kraft, soweit § 16 nichts anderes bestimmt.

§ 16
Übergangsbestimmungen

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen.

Schiefling, am 20.03.2024

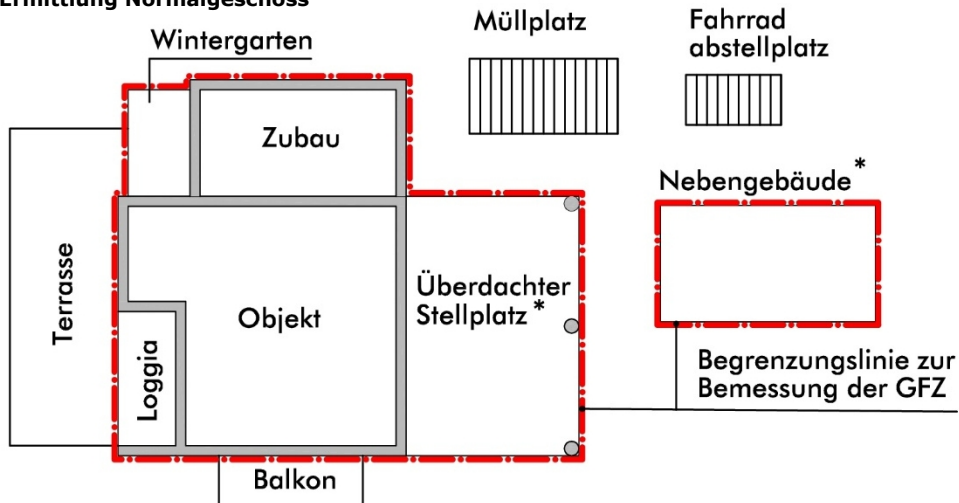
Der Bürgermeister:

Thomas Wuksch

Anlage B: Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 1

GFZ-Ermittlung Normalgeschoss



* Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2

GFZ-Ermittlung Kellergeschoss

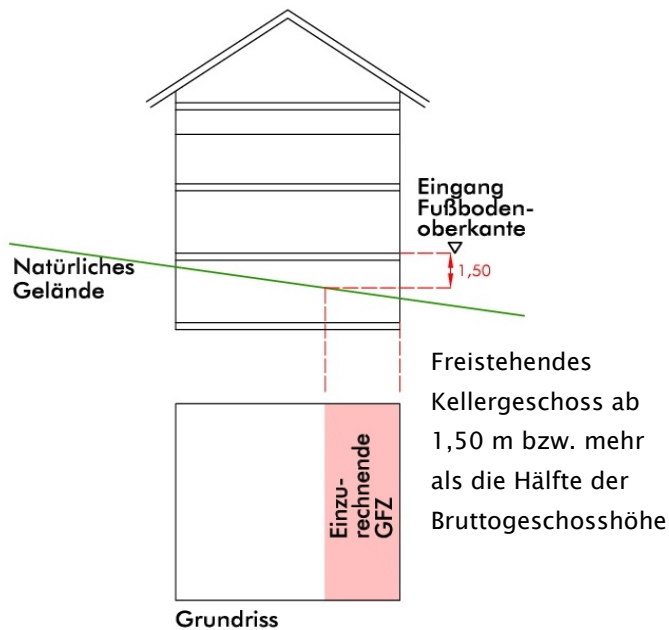


Abbildung 3

GFZ-Ermittlung Dachgeschoss

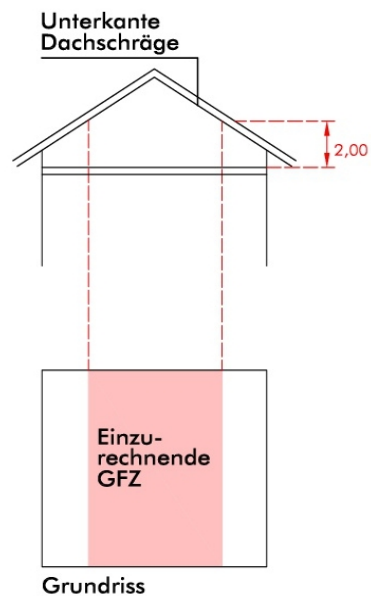
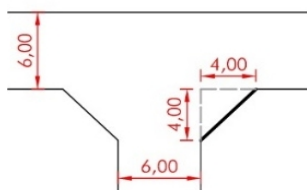
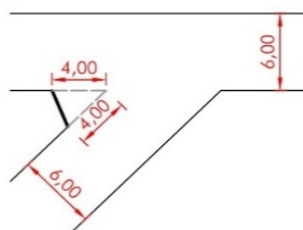


Abbildung 4

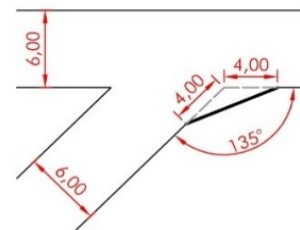
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



Rechtwinklig



Spitzwinklig



Stumpfwinklig (gilt bis zu einem Winkel von kleiner/gleich 135°)

Anlage C: Bestehende Tourismusbetriebe

Tourismusbetriebe in Auen

Flairhotel am Wörthersee	Auen-Quellenweg 97	9220 Velden
Seehotel Vinzenz	Auen-Süduferstraße 154	9220 Velden
Hotel Gasthof Erlenheim	Auen-Schieflinger Straße 26	9220 Velden
Pension Waldesruh	Auen-Quellenweg 5	9220 Velden
Appart-Pension Seehang	Auen-Bergweg 92	9220 Velden
Appart-Pension Adlerhorst	Auen-Bergweg 180	9220 Velden
Seepension Skant	Auen-Süduferstraße 41	9220 Velden
EuroParcs	Auen-Auenstraße 47	9535 Schiefling am Ws.
Appartementhotel allegro	Auen-Süduferstraße 70	9220 Velden
Gästehaus Genf	Auen-Quellenweg 138	9220 Velden

Tourismusbetriebe im restlichen Gemeindegebiet

Landhotel Fantur	Aicher Straße 96	9220 Velden
Gasthof Ferm	Penken-Penkenstraße 6	9535 Schiefling am Ws.
Waldpension Schiefling am See	Keutschacher Straße 70	9535 Schiefling am Ws.
Landgasthof Trattinig	Goritschach-Trattinigteichstr. 1	9535 Schiefling am Ws.
Haus Kaiser	Kirchenstraße 121	9535 Schiefling am Ws.

Stand: 11/2023

Erläuterungen zum Generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Schiefeling am Wörthersee

1. Gesetzlicher Auftrag und Ziele der Arbeit

Gemäß § 47 K-ROG 2021 wird für die als Bauland gewidmeten Flächen ein Genereller Bebauungsplan erlassen, in dem folgende Bebauungsbedingungen nach § 47 Abs. 6, festgelegt werden:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe und
- d) das Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus werden notwendigste baugestalterische Bestimmungen zur bestmöglichen Erhaltung des gesamtheitlich ländlichen Ortsbildes der einzelnen Dörfer, Ortschaften, Siedlungen, Weiler und Bauernhöfe verordnet.

Die Neuverordnung des Generellen Bebauungsplans stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Marktgemeinde mit nunmehr deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar.

Wesentliche raumordnungsrelevante und baugestalterische Zielsetzungen:

- Gemäß Artikel 5, Abs. 6 i.V. mit Abs. 9, K-ROG 2021, haben Gemeinden bestehende Bebauungspläne, bis zum 01.01.2027, an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.
- Festlegung von Bebauungsbedingungen und Differenzierung nach unterschiedlichen Bebauungszonen.
- Geordnete künftige Bebauung in den für die Erweiterung und Ergänzung der Siedlungsgebiete vorgesehenen Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland belegt sind.
- Geordnete künftige Sanierung bestehender Gebäude auf den Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland belegt sind.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zum freien Kulturlandschaftsgefüge.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.
- Herstellen eines verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen.

2. Planungsablauf und Grundlagenforschung

Im Zuge der Arbeiten zur Grundlagenforschung wurden sämtliche Baulichkeiten auf den als Bauland gewidmeten Flächen hinsichtlich ihrer baulichen Entfaltung (Geschossanzahl, Dachform) und Nutzungen erhoben, kartiert und wesentliche Elemente des Ortsbildes fotografisch festgehalten.

Weiters wurde in Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung und mit Proponenten der örtlichen Gemeindevertretung die bislang rechtskräftige Verordnung auf ihre inhaltlichen Mängel überprüft und ein erster Entwurf zur neuen Verordnung hergestellt. Dieser Entwurf wurde mehrfach diskutiert, ergänzt und geändert sowie abschließend der Aufsichtsbehörde mit der Bitte um fachliche Unterstützung vorgelegt.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Schiefeling am Wörthersee umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Der Generelle Bebauungsplan erhält auch für jene Flächen, die künftig als Bauland gewidmet werden, seine Wirkung.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen.

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (Schutz des Ort- und Landschaftsbildes).

Bei der Ausnahme von „Tiefgaragen“ sind auch Räumlichkeiten wie Technikräume oder ähnliches umfasst.

§ 3 Zonierung des Verordnungsgebietes – Funktionszonen

Aufgrund ihrer unterschiedlichen baulichen Entfaltung und Nutzung werden spezifische Verordnungsgebiete bzw. Funktionszonen festgelegt.

§ 4 Bauungsbestimmungen für die Zone L – Ländliche Siedlungskerne

ZIELSETZUNG

Wahrung des dörflichen Charakters und der regional traditionellen Bauformen; formal bestmögliche Eingliederung neuer Gebäude- oder Gebäudeteile (Zu- und Anbauten) in die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild – Ensembleschutz.

§ 5 Bebauungsbestimmungen für die Zone T – Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung

ZIELSETZUNG

Bestmögliche Eingliederung großmaßstäblicher Hotelanlagen in die umgebende Baustruktur (Körnung, Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit), Erlangung einer anspruchsvollen formalen Qualität.

§ 6 Bebauungsbestimmungen für die Zone S – Seenaher Siedlungsgebiete

Siedlungsbereiche in Auen mit traditionell lockerer Bebauung und vorwiegend freizeitwirtschaftlicher Prägung.

ZIELSETZUNG

Erhaltung und Ergänzung traditionell locker bebauter und dadurch stark durchgrünter Siedlungsgebiete mit Lagegunst für die Freizeitwirtschaft (gemischt strukturierte Siedlungsgebiete in Auen). Vermeidung großmaßstäblicher Geschosswohnanlagen anstelle der traditionell lockeren Bebauung.

§ 7 Bebauungsbestimmungen für die Zone W – Wohnanlagen im Hauptort Schiefeling

ZIELSETZUNG

Bestmögliche Eingliederung großmaßstäblicher Geschosswohnanlagen in die umgebende Baustruktur (Körnung, Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit), Erlangung einer anspruchsvollen formalen Qualität.

§ 8 Bebauungsbestimmungen für die Zone H/G – Handels- und Gewerbegebiete

ZIELSETZUNG

Baustrukturelle Harmonisierung und Ergänzung der zentralen Handels- und Gewerbeachse in Schiefeling entlang der L 97 Keutschacher Straße zwischen Feuerwehr/Gemeindeamt und Gewerbegebiet sowie Erlangung einer anspruchsvollen formalen Qualität.

Abs. 2 lit a:

Durch die Anhebung der GFZ von 0,8 auf 1,0 soll die Möglichkeit einer höheren Ausnutzbarkeit für Handels- und Gewerbebetriebe geschaffen werden.

§ 9 Bebauungsbestimmungen für die Zone EFH – Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend EFH-Bebauung

Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung aus der jüngsten Bauperiode: Alle Wohnobjekte samt Nebengebäude im Gemeindegebiet, welche keiner anderen Zone zugeordnet sind.

ZIELSETZUNG

Bestmögliche siedlungsstrukturelle Harmonisierung der bestehenden und potenziellen Einfamilienhausgebiete.

§ 10 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Straßen und Wege mit Erschließungsfunktion sind die Mindestbreiten gemäß Abs. 1 zu berücksichtigen. Sie beziehen sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der befestigten Oberfläche.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen, dass unter Beachtung der bestehenden Baurechte, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung zu nutzen sind.

Für unterschiedliche Nutzungen wird eine entsprechende Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Abstellplätzen vorgeschrieben.

Umkehrplätze sollen nach Möglichkeit auch als gestaltete Kommunikationsfläche genutzt werden.

Abs. 6: Die Erhöhung von 12 auf 20 PKW-Abstellplätzen zielt darauf ab, dass erst bei größeren Bauvorhaben bzw. auch für gemeinnützige Bauträger die Errichtung einer Parkgarage erforderlich sein soll. Dies wird damit begründet, dass bei kleineren Wohnanlagen (6 - 8 Wohnungen) die anfallenden Baukosten für die Tiefgarage, in Relation zum umbauten Wohnraum, unverhältnismäßig wären.

Abs. 7: Die Änderung der Länge von Sackstraßen oder -gassen von 25 m auf 40 m ist eine notwendige Anpassung, da sich gezeigt hat, dass sich ein Umkehrplatz am Ende von Erschließungsstraßen mit 25 m, nicht als zielführend erweist.

§ 11 Abstandsregelungen

Hin zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten (Abs. 1).

Grundsätzlich sind die Abstandsregelungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Abs. 2 und 4: Die Mindestabstände von Garagen bzw. Einfriedungen werden entsprechend angepasst und klarer ausformuliert.

§ 12 Baugestaltung

Wesentliche baugestalterische Vorgaben mit dem Ziel, ein möglichst hohes Maß an Harmonisierung der Baukörper in Bezug auf die Charakteristik des umgebenden Siedlungssystems zu erreichen.

Abs. 3: Bei der Errichtung von Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass dadurch nicht die Wirkung eines eigenen Geschosses in Erscheinung tritt.

§ 13 Mauern, Zäune und Einfriedungen

Der Paragraph enthält Bestimmungen hinsichtlich eines maßvollen Einsatzes und Umganges mit nicht vermeidbaren Stützsystemen.

Bei der Ausgestaltung von Einfriedungen ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen
– Schilfmatten, Planen o.ä. sowie geschlossene oder vollflächige Konstruktionen sind zu vermeiden.

Abs. 4: Die mögliche Erhöhung von Einfriedungen von 1,50 m auf 1,80 m ist eine vertretbare Maßnahme, sofern die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.