



GEMEINDEAMT FRAUENSTEIN

politischer Bezirk St. Veit an der Glan, 9311 Kraig, Schulstraße 1
www.frauenstein.gv.at

Tel. 04212/2751 DW: 24

Fax 04212/2751 DW: 22

Kraig, 11.03.2026

Zahl: 031-2/2025

Betr. Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren
(Bezug) „Doppelsbichlerweg Neuverordnung 2025“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Frauenstein vom 16.12.2025, Zahl: 031-2/2025,
genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 20.02.2026,
Zahl: 07-RO-31-3997/2025-22 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2025“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38-39 und § 52 des Kärntner
Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, idF. LGBl. 47/2025
wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 562/5, 562/6, 562/7, 562/8, 562/9, 562/10, 562/11, 562/12, 562/13, 562/14, 562/15, 562/16 und 562/17 sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 562/1, 562/18 und 564/1, alle KG Obermühlbach, im Gesamtausmaß von ca. 24.256 m².
- (2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a. Der schriftliche Verordnungstext vom 16.09.2025
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1/3 bis 3/3) vom 10.04.2025
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1/2 bis 2/2), Plan-Nr. 0534-0317 vom 16.09.2025.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

Änderung des Flächenwidmungsplanes

6a/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1 & 562/10, beide KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 6.323 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

6b/2025

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 562/1, KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 849 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Park“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus den Verordnungen vom 30.06.2016, Zl. 610-0/2016, vom 12.03.2018, Zl. 031-2/2018 und vom 28.03.2022, Zl. 031-2/2022 bleiben in Rechtskraft:

17/2020 (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1, 562/2, 562/7, 562/9, 562/10, 562/11, 562/13 und 1095/2, alle KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 6.459 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

03/27.1/2015 (Bestand)

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 562/1, KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.000 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

10/27.1/2017 (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1 und 564/1, beide KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.745 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 700 m² und ist in der planlichen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Bestimmung des Abs.1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird mit mindestens 0,25, die maximale Geschoßflächenzahl mit 0,40 festgelegt.
- (3) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Flugdächer (überdachte Flächen) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Geschoße, welche an einer Stelle mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragen, sind unabhängig von der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen und dgl.
- (7) Je Objekt dürfen maximal 3 Wohneinheiten untergebracht werden.

Bebauungsweise

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Nebengebäude udgl., welche den Bestimmungen des § 7 Abs. 4 entsprechen, sind von den einschränkenden Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.
- (3) Die (Haupt-)Firstrichtung ist weitestgehend parallel zu den Höhenschichten auszurichten.

Geschoßanzahl

- (1) Die Geschoßanzahl beträgt mindestens und maximal 2,0 und ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen. Nebengebäude sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (2) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das
 - a) zur Gänze über dem verglichenen natürlichen Gelände liegt,
 - b) gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände talseitig an einem Punkt mehr als 1,50 m über das verglichene natürliche Gelände (Urgelände) herausragt.
- (3) Liegt bei ebenem Gelände und im geneigten Gelände bergseitig die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mehr als 0,5 m über dem Urgelände, ist bei Ausbildung von 2 Vollgeschoßen eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß nicht zulässig.
- (4) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.
- (5) Ein Dachgeschoß bleibt dann unberücksichtigt, wenn die Kniestockaufmauerung unter 30 cm bleibt.

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, ...) dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen.
- (3) Bauliche Anlagen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Pumpstationen, Müllinsel und dgl. dürfen die Baulinie überragen.
- (4) Kleinere Nebengebäude, Garagen und Carports gemäß § 7 Abs. 1 K-BO können außerhalb der Baulinien errichtet werden und auch bis maximal 1,0 m an die Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) herangerückt werden, wenn die der Nachbarseite zugewandte Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt, die Objektlängen insgesamt an der Grundstücksgrenze 8,0 m nicht übersteigen und keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen.

- (5) Garagen und überdachte Stellplätze, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, haben einen Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, einzuhalten.
- (6) Überdachte Stellplätze udgl., welche keine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, haben einen Mindestabstand von 3,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, einzuhalten.
- (7) Einfriedungen (Zäune), welche neben Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (3) Am Ende von Sackstraßen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen.
- (4) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.

- (5) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück je angefangenen 60 m² Nettowohnfläche 1,0 Pkw-Stellplatz (überdacht oder freistehend) vorzusehen.

Dachformen, Dachfarbe, Fassadenfarben

- (1) Als Dachformen werden für Hauptgebäude das Sattel- und Walmdach festgelegt, wobei die Ausbildung der Dachkonstruktion zwischen 15° und 25° zu betragen hat.

- (2) Als Dachdeckung ist ungeachtet des Materials ein kleinstrukturierter Dachziegel zu verwenden.
- (3) Die Fassadenfarben sind in gedeckten, erdigen Farbtönen zu halten.
- (4) Die (Haupt-)Firstrichtung ist über die Längsachse des Hauptgebäudes auszurichten.

Oberflächengestaltung

- (1) Geländekorrekturen mit Hilfe von Stützmauern aus Beton oder Zyklopensteinmauerwerk, Steingabionen oder Ähnliches sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Soll eine größere Höhe überwunden werden, kann eine zweite Stützmauer mit maximal derselben Höhe errichtet werden. Diese ist jedoch mindestens im selben Ausmaß rückversetzt zu errichten, welches der Höhe der ersten Mauer entspricht. Entlang einer Grundgrenze dürfen maximal zwei Mauern hintereinander errichtet werden.
- (2) Das durch Anschüttung entstandene Geländeniveau stellt nicht das Urgelände her.

Bepflanzungsgebot

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf diesen Grünflächen ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum und Strauchpflanzen anzulegen.
- (3) Im Bereich des öffentlichen Raumes sind zusätzlich attraktive Sitzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

IV. ABSCHNITT

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Frauenstein in Kraft.
- (2) Die Verordnungen vom 30.6.2016, Zl. 610-0/2016 „Doppelsbichlerweg“, vom 12.03.2018, Zahl 031-2/2018, „Doppelsbichlerweg (1. Revision)“ und vom 28.03.2022, Zl. 031-2/2022, „Doppelsbichlerweg – Neuverordnung 2022“ treten außer Kraft.

Der Bürgermeister

Harald Jannach

Stand: 16.09.2025

