



## **Verordnung**

des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf

vom 27.08.2024, Zl. 031-3/2024/GR,

mit der der Teilbebauungsplan „**Bergdorf Goldeck**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### **1. Abschnitt – Allgemeines**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstücks 1380/9, KG Baldramsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.327 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in der Anlage.

### **2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

#### **§ 2**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist die Gesamtfläche des Planungsgebietes heranzuziehen.

#### **§ 3**

##### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 bestimmt.
- (2) Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt.
- (3) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßflächenzahl einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (4) Die maximal zulässige GFZ wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt.

#### **§ 4 Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

#### **§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl, ausgehend von einer absoluten Bezugshöhe, begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im Planungsgebiet mit drei Geschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt.
- (3) Das Geschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von maximal 3,20 m definiert.
- (4) Die Bezugshöhe zur Berechnung der Geschoßanzahl wird mit 1.626,27 m.ü.A. festgelegt.
- (5) Das Dachgeschoß wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante des letzten Geschoßes, definiert.
- (6) Kellergeschoße oder freistehende Gebäudesockel, die einschließlich ihrer Rohdecke auch nur an einer Seite mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, sind bei der Bemessung der erlaubten Geschoßanzahl als Geschoß zu berücksichtigen.

#### **§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über einen genossenschaftlichen Forstweg von der Ortschaft Schwaig.
- (2) Pro Apartment ist ein PKW-Abstellplatz am Baugrundstück zu errichten.

#### **§ 7 Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit c K-BV können die Baulinie um max. 1,30 m überragen.
- (4) Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 idgF. sowie überdachte Abstellplätze (Carports) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien zulässig.

## **§ 8 Art der Nutzung von Gebäuden**

Sämtliche Gebäude dürfen gemäß der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“ genutzt werden.

## **§ 9 Baugestaltung**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach festgelegt.
- (2) Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Carports sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (4) Die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf Hauptgebäuden wird mit 15-35° festgelegt.
- (5) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.
- (6) Die Länge von Dachgaupen darf insgesamt maximal 60% der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Traufenkante darf dabei nicht unterbrochen werden.
- (7) Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit regionstypischen Materialien (Stein, Holzschindeln, Holzverkleidung, grober Putz) auszustatten. Reine Putzfassaden sind nicht zulässig.
- (8) Absturzsicherungen und Terrassentrennwände sind in Leichtbauweise auszuführen.
- (9) In die statische Berechnung der Hauptgebäude sowie der Carports sind Auflasten von Sonnenenergieanlagen zu berücksichtigen.

## **§ 10 Grüngestaltung**

- (1) Mindestens 30% des Baugrundstückes müssen unversiegelt bleiben. Diesem Flächenanteil können Gartenflächen, Schotterflächen, Rasensteingitter sowie Gründächer zugerechnet werden.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Deckschichten (z.B. Schotter, Rasensteingitter) auszustatten. Ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.
- (3) Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind ausschließlich in Holz auszuführen. Die Zaunfläche muss dabei eine Transparenz von mindestens 20% aufweisen.

### **3. Abschnitt – Schlussbestimmungen**

#### **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Baldramsdorf in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf vom 24.10.2018, Zahl: 031-3/2018-1/GR/STh, außer Kraft.

Baldramsdorf, am 27.08.2024.

Der Bürgermeister:

Friedrich Paulitsch