

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Rangersdorf

vom 16. Juli 2024, Zl. 0040-GR/2024-3

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom 30.08.2024, Zahl: RO-92-42262/2024-14,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Hofstelle Passler“ erlassen wird

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

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Grundparzellen 840/1 und 841, beide KG Rangersdorf, im Gesamtausmaß von ca. 2.233 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rangersdorf wird insofern geändert, als unter dem Punkt

2/2023) die Umwidmung der Grundparzellen 840/1 tlw. (1.849 m²) und 841 tlw. (384 m²), beide KG Rangersdorf, im Gesamtausmaß von 2.233 m² von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit der Gesamtfläche des Planungsgebietes festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Im **Bebauungsbereich A** wird die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird durch das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Bebauungsbereiches ausgedrückt. Die Bruttogesamtgeschoßfläche ist die Fläche aller Geschosse, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt (gemessen von den Außenkanten der Wandkonstruktion)
- (3) Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6 (2) lit. c K-BV, LGBl Nr. 56/1985 idgF, geregelten Wert nicht überschreiten. Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Überdachte Stellplätze bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (5) Bei Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, dessen Rohdeckenunterkante 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt, in die GFZ mit einzurechnen.
- (6) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt, in die GFZ einzurechnen. Gemessen wird von Fertigfußbodenoberkante bis fertige Dachschräge (Unterseite). Bei nicht ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche anzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,15 m beträgt, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Sparrenunterkante.

- (7) Die maximal zulässige GFZ wird im Bebauungsbereich A mit 0,6 festgelegt.
- (8) Im **Bebauungsbereich B** wird die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (9) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bebauungsbereiches, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.
- (10) Die maximal zulässige BMZ wird im Bebauungsbereich B mit 3,0 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

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

§ 6

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Im **Bebauungsbereich A** wird die Höhe der Baulichkeiten durch eine maximal zulässige Geschoßanzahl begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im Bebauungsbereich A mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (3) Das Vollgeschoß wird mit einer maximalen Höhe von 3,50 m begrenzt.
- (4) Ein Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1,20 m ist als Geschoß zu behandeln. Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen der Fußpfettenoberkante und der Rohdeckenoberkante.
- (5) Tiefgeschoße gelten als Geschoß, wenn ihre Rohdeckenunterkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über das Urgelände ragt.
- (6) Das Urgelände ist das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehende natürliche Gelände.
- (7) Im **Bebauungsbereich B** wird die Höhe der Baulichkeiten durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt.
- (8) Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe, gemessen vom Niveau des Urgeländes) wird im Bebauungsbereich B mit 7,00 m festgelegt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die westlich vorbeiführende Gemeindestraße.
- (2) Pro Wohneinheit sind 2,0 PKW-Abstellplätze im Planungsgebiet zu errichten.
- (3)

§ 8

Baulinien

- (1) Als Baulinien werden jene Grenzlinien auf den Baugrundstücken festgelegt, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (4) Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit c K-BV können die Baulinie um max. 1,30 m überragen.
- (5) Im **Bebauungsbereich A** sind bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 idgF. auch außerhalb der festgelegten Baulinien zulässig.
- (6) Im **Bebauungsbereich B** dürfen landwirtschaftliche Nebengebäude ohne Viehhaltung mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3,50 m auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (7) Der Verlauf der Baulinien ist der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

§ 9

Dachform

- (1) Im **Bebauungsbereich A** werden als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach mit einer Dachneigung von 20-35° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 5-15° festgelegt. Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Carports sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (2) Im **Bebauungsbereich B** wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude (Stallgebäude) das Satteldach mit einer Dachneigung von 5-35° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 5-15° festgelegt. Dächer von Nebengebäuden sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (3) Zur Eindeckung der Dachflächen ist kleinteiliges Deckungsmaterial in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden.
- (4) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im **Bebauungsbereich A** darf ausschließlich ein Wohngebäude samt dazugehörigen baulichen Anlagen errichtet werden.
- (2) Im **Bebauungsbereich B** dürfen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude errichtet werden.
- (3) Sämtliche Gebäude im Bebauungsbereich B, welche für die Viehhaltung vorgesehen sind, dürfen nach Westen hin keine Öffnungen aufweisen. Ausgenommen ist eine Nebeneingangstüre im Ausmaß von max. 1,00 m x 2,00 m (Breite x Höhe).
- (4) Das Wohnhaus und das Stallgebäude der Hofstelle sind gleichzeitig zu errichten.
- (5) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 11

Grüngestaltung

- (1) Mindestens 30% des Baugrundstückes müssen unversiegelt bleiben. Diesem Flächenanteil können Gartenflächen, Schotterflächen, Rasensteingitter sowie Gründächer zugerechnet werden.
- (2) Zäune zur Einfriedung des Planungsgebietes müssen eine Transparenz von mindestens 20% der Zaunfläche aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Im Bebauungsbereich A ist entlang der südlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze eine lineare Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorzusehen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Rangersdorf in Kraft.

Rangersdorf, am 16. Juli 2024

Der Bürgermeister:
Josef Kerschbaumer

