



Marktgemeinde Sachsenburg

A-9751 Sachsenburg, Marktplatz 12

Tel. 04769/2925, Fax: 04769/2925-20, E-Mail: sachsenburg@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Sachsenburg

vom 22.12.2025, Zahl: 031-2/231/2025

mit welcher ein

Genereller Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Sachsenburg erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 17/2025, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, die durch einen rechtswirksamen Teilbebauungsplan (§ 48 K-ROG 2021) oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (§ 52 K-ROG 2021) belegt sind.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet Anlage 1 (Bauzone A - Ortszentrum).

§ 2

Bauzonen

- (1) Das Bauland im Gemeindegebiet wird in drei Bauzonen, für die unterschiedliche Bebauungsbedingungen gelten, eingeteilt:
 - a) Bauzone **A** – Ortszentrum (Anlage 1);
 - b) Bauzone **B** – Wohn- und dörfliche Siedlungsgebiete, alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Bauzone A oder C angehören;
 - c) Bauzone **C** – Gewerbe- und Industriegebiete, alle als Bauland Industriegebiet, Bauland Gewerbegebiet oder Bauland Sondergebiet mit gewerblicher Zweckbestimmung gewidmeten Flächen.

§ 3

Bebauungsbedingungen für die Bauzone A Ortszentrum (siehe Anlage 1)

- (1) Bebauungsweise, Mindestgröße der Baugrundstücke und bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ausgedrückt durch die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ):
 - a) offene Bauweise 500 m² GFZ 0,8;
 - b) halboffene Bauweise 350 m² GFZ 1,0;
 - c) geschlossene Bauweise 250 m² GFZ 1,5.

- (2) Geschößanzahl:
 - a) maximal 3 Vollgeschöße;
 - b) Dach- und Kellergeschoße sind möglich, sofern diese nicht als Vollgeschöß gelten.

- (3) Dachformen:
 - a) Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdachformen auszubilden;
 - b) die zulässige Dachneigung beträgt 15 bis 45°;
 - c) bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauten darf die Dachform und Dachneigung frei gewählt werden.

- (4) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen nach § 6 (Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen), § 7 (Gestaltung von Außenlagen) und § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zu beachten.

§ 4

Bebauungsbedingungen für die Bauzone B Wohn- und dörfliche Siedlungsgebiete

alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Bauzone A oder C angehören

- (1) Bebauungsweise, Mindestgröße der Baugrundstücke und bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ausgedrückt durch die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ):

a) offene Bauweise	500 m ²	GFZ 0,5;
b) halboffene Bauweise	350 m ²	GFZ 0,6;
c) geschlossene Bauweise	250 m ²	GFZ 0,8.
- (2) Geschosßanzahl:
 - a) maximal 2 Vollgeschosße;
 - b) Dach- und Kellergeschosße sind möglich, sofern diese nicht als Vollgeschosß gelten.
 - c) in Hanglagen ist ein zusätzliches talseitig freistehendes Vollgeschosßes erlaubt.
- (3) Dachformen:
 - a) Sattel- und Walmdach mit Dachneigung 15 bis 45°;
 - b) Pultdach mit Dachneigung 5 bis 15°;
 - c) Flachdach mit Dachneigung maximal 5°.
- (4) Grünflächenanteil:

mindestens 30 % des Baugrundstücks.
- (5) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen nach § 6 (Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen), § 7 (Gestaltung von Außenlagen) und § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zu beachten.

§ 5

Bebauungsbedingungen für die Bauzone C Gewerbe- und Industriegebiete

alle als Bauland Industriegebiet, Bauland Gewerbegebiete oder Bauland Sondergebiet mit gewerblicher Zweckbestimmung gewidmeten Flächen

- (1) Bebauungsweise, Mindestgröße der Baugrundstücke und bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ausgedrückt durch die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ):
offene Bauweise 500 m² BMZ 5,0.
- (2) Bauhöhe:
 - a) maximal 15,0 m;
 - b) wobei eine Überschreitung für betriebsnotwendige Aufbauten und Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß erlaubt ist.
- (3) Dachformen:
flachgeneigte Dachformen mit Dachneigungen bis maximal 15°.
- (4) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen nach § 6 (Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen), § 7 (Gestaltung von Außenlagen) und § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zu beachten.

§ 6

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Für neu zu errichtende Erschließungsstraßen wird die Mindestgrundstücksbreite mit 6,0 m festgelegt.
- (2) Erschließungen von Baugrundstücken als Stichstraße über 50,0 m Länge sind am Ende mit einem Wendeplatz mit mindestens 12,5 m Breite und 150,0 m² Umkehrfläche bzw. in der Funktionalität nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) auszugestalten.
- (3) Die Anzahl der PKW-Abstellplätze ist wie folgt auf Eigengrund nachzuweisen:
 - a) 2 je Ein- und Zweifamilienhaus
 - b) 1,5 je Wohnungseinheit bei Mehrfamilienhäuser
 - c) 1 je 40 m² Verkaufsfläche in Geschäftslokalen
 - d) 1 je 30 m² Nutzfläche Ordinationen, Büro- und Dienstleistungsräume
 - e) 1 je 10 m² Nutzfläche bei Gast- und Veranstaltungsstätten
 - f) 1 je 3 Betten in Beherbergungsbetrieben
 - g) 1 je 2 Arbeitsplätze bei Gewerbe- und Industriebetrieben
- (4) Der Stellplatznachweis nach Abs. 3 kann in begründeten Fällen in einer Entfernung von bis zu 250 m, gemessen von der Baugrundstücksgrenze, erbracht werden.
- (5) Vor Garagen und Einfahrtstoren ist eine PKW-Staufläche im Abstand von mindestens 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze vorzusehen.

§ 7

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über anschließendem Gelände nicht überschreiten, sofern es sich nicht um funktionale Schutzzäune für öffentliche Einrichtungen, Sportanlagen oder Betriebe handelt.
- (2) Der Mindestabstand von baulichen Einfriedungen zum Straßenrand ist nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 2017 idgF vorzusehen.
- (3) Das dauerhafte Aufstellen von Containern, Tiny Houses, Wohnwaggons und Kleinwindkraftanlagen ist nur zulässig, wenn die Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzt werden.

§ 8

Definitionen und Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstück (auch Bauplatz) ist ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück, welches zum Bauen geeignet ist. Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen, einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen und die Grundstücksgrenzen an- oder überbaut sind.
- (2) Baugrundstücksgröße ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks oder mehrerer Grundstücke eines einheitlichen Bauvorhabens laut Grundstücksverzeichnis im Grundbuch. Generell ausgenommen von der Mindestgröße der Baugrundstücke sind Grundstücke, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bebaut sind oder Grundstücke, die für infrastrukturelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse dienen. Ebenfalls ausgenommen von der Mindestgröße der Baugrundstücke sind Grundstücke, auf denen nur Gebäude gemäß § 7 Abs. 1 K-BO (Mitteilungspflichtige Vorhaben) ohne Aufenthaltsräume errichtet werden.
- (3) Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Vollgeschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.
 - a) Neben- und Garagengebäude sowie Wintergärten und sonstige geschlossene Zu- und Anbauten sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen.
 - b) Keller- oder Untergeschoße sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, wenn die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,5 m aus dem anschließenden Urgelände ragt, ausgenommen Kelleraußenstiegen und Zufahrten.
 - c) Dachgeschoße sind bei der GFZ miteinzubeziehen, wenn sie in Sinne des Abs. 8.c) als Vollgeschoß gelten. Dabei sind alle Grundflächen im Dachgeschoß, die eine Außenhöhe von mehr als 2,3 m, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut aufweisen, zu berücksichtigen. Grundflächen in Dachgeschoßen, die nicht als Vollgeschoß gelten, bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
 - d) Terrassenflächen, Kelleraußenstiegen, Lichtschächte u.ä. außerhalb des Gebäudeumrisses sowie von der Außenwand ausragende Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge u.ä. bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
 - e) Nachträgliche Wärmeschutzsanierungen und bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, wie Liftanlagen, Rampen u.ä. von Bestandsobjekten bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
- (4) Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstücks, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Zur Bemessung sind alle raumbildenden Bauten und Anlagen heranzuziehen.
- (5) Bebauungsweisen geben die Art und Weise an, wie Gebäude einander zugeordnet sind. Es wird unterscheiden zwischen der

- a) offenen Bauweise, wenn Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen (§ 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021),
 - b) halboffenen Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen (§ 48 Abs. 6 Z 3 K-ROG 2021) und
 - c) geschlossenen Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrenze zu Nachbargrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen (§ 48 Abs. 6 Z 1 K-ROG 2021).
- (6) Gelände ist die Oberfläche des natürlich gewachsenen Bodens (Urgelände) oder das projektierte Gelände nach Veränderung des Urgeländes zur Verbesserung der Beschaffenheit des Bauplatzes bzw. für dessen widmungsgemäße Verwendung.
- (7) Hanglage liegt vor, wenn das Urgelände des Baugrundstückes eine Neigung von mindestens 20 % (Verhältnis 1:5) aufweist. Zur Bemessung ist ein repräsentativer Schnitt durch das Baugrundstück vom tiefsten bis zum höchsten Punkt unter Einbeziehung des Bauplatzes maßgebend.
- (8) Geschoße sind durch Decken begrenzte Ausschnitte eines Gebäudes. Die zulässige Höhe von Gebäuden in den Bauzonen A und B wird durch die maximal erlaubte Geschoßanzahl von Vollgeschoßen bestimmt.
- a) Vollgeschoße liegen vollständig über dem Gelände.
 - b) Keller- oder Untergeschoße sind als Vollgeschoße zu zählen, wenn die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,5 m aus dem anschließenden Urgelände ragt.
 - c) Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zu zählen, wenn sie über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Außenhöhe von mindestens 2,3 m, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut, aufweisen.
- (9) Geschoßhöhe ist der vertikale Abstand zwischen der fertigen Fußbodenoberkante eines Geschoßes bis zur fertigen Fußbodenoberkante des nächsten Geschoßes bzw. bis zur Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Dachgeschoßen ist der obere Bezugspunkt aus der gemittelten Höhe zwischen dem Schnittpunkt von der Außenwand mit der äußeren Dachhaut bis zum Firstpunkt heranzuziehen.
- Ab einer Geschoßhöhe von mehr als 3,7 m gilt bei der Ermittlung der Geschoßanzahl ein Geschoß als zwei Geschoße. Ausgenommen von der Geschoßhöhe sind gewerbliche Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen im technisch erforderlichen Ausmaß.
- Im Weiteren sind Geschoßhöhen bei bestehenden Gewölbedecken von der Geschoßhöhenbeschränkung ausgenommen.
- (10) Bauhöhe ist der vertikale Abstand zwischen dem Gelände (siehe Abs. 6) und dem höchsten Punkt eines Gebäudes (Firsthöhe oder Abschluss Attika).

- (11) Bestandsobjekte sind Gebäude und bauliche Anlagen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen und über einen baurechtlichen Konsens verfügen. Sofern Bestandsobjekte die Vorgaben dieses Bebauungsplanes überschreiten, darf innerhalb der Kubatur in einem Umfang um- und ausgebaut werden, der die Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzt.
- (12) Grünflächen sind der unversiegelte oder naturnah ausgestaltete Teil des Baugrundstücks bestehend aus begrünten Freiflächen, versickerungsfähigen Oberflächen, begrünten Dächern mit mindestens 10 cm Aufbau bei extensiver Begrünung sowie aus unterbauten Freiflächen mit mindestens 70 cm fachgerechten Bodenaufbau (Tiefgaragendecken).

§ 9

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Sachsenburg in Kraft.

§ 10

Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten der

Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg, Verordnung des Gemeinderates vom 21.12.1995, Zahl: 031-2/39/1995, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 05.02.1996, Zahl: 314/5/96, zuletzt geändert am 20.12.2019, Zahl: 2/190/2019, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 04.02.2020, Zahl: SP15-RO-450/2020 (003/2020),

Teilbebauungsplan „Albaner-Obergottesfeld“, Verordnung des Gemeinderates vom 08.08.1996, Zahl: 031-2/42/1996, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 23.11.1998, Zahl: 3835/11/96,

Teilbebauungsplan „Kapeller-Areal“, Verordnung des Gemeinderates vom 08.08.1996, Zahl: 031-2/40/1996, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 26.08.1996, Zl. 2429/4/96 und

der Teilbebauungsplan „Oberbucher-Gründe“, Verordnung des Gemeinderates vom 08.08.1996, Zahl: 031-2/41/1996, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 21.10.1996, Zl. 3836/3/96,

außer Kraft.

§ 11

Übergangsbestimmungen

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung sind anhängige Bauverfahren, welche in die Geltungsbereiche der zu ersetzenden Bebauungspläne gemäß § 10 fallen, nach deren jeweiligen Bestimmungen abzuhandeln.

Der Bürgermeister:

Wilfried Pichler