
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung 01/2024 vom 14.03.2024, Zahl: 031-3/VO-01/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HAUPTSTRASSE 37 (NEUVERORDNUNG 2024)“

geändert wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- 1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a) Der schriftliche Verordnungstext vom 11.03.2024
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0360 vom 15.01.2024
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 15.01.2024

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 219/9 und 219/13, beide KG Seeboden (73212), im Ausmaß von ca. 2.059 m².

II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung Rechtsplan (Anlage 1) ersichtlich gemacht.

- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und wenn deren Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschosßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 1,00 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschosßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschosßes und errechnet sich wie folgt:
 - Bei oberirdischen Geschosßen durch die Messung von Außenmauer (äußerste Begrenzung) zu Außenmauer (äußerste Begrenzung), wobei fünfseitig umschlossene Bereiche (z. B. Loggien) mit eingerechnet, Terrassen und Balkone sowie Sonnenschutzdächer jedoch nicht in die Berechnung einbezogen werden.
 - Bei Kellergeschosßen wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosßhöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.
- (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) Betriebsspezifisch erforderliche Anlagen wie z.B. Klimageräte, Geländer, Brüstungen, Lifttürme usw. können auch das Dach des obersten Geschosßes überragen, wenn dadurch die Belichtungsverhältnisse bei einem angenommenen freien Lichteinfall von 45° für die Nachbargrundstücke nicht verschlechtert werden.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 Vollgeschoßen festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Das Erdgeschoss wird auf max. 4,50 m und die Obergeschosse werden auf max. 4,00 m festgelegt.

§ 7

Dachform

- (1) Als Hauptdachform wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Untergeordnete Baukörper, Nebengebäude usw. sind auch mit anderen dazu passenden Dachformen möglich.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Baulinien mit Anbaupflicht sind Baulinien, an die das Gebäude herangebaut werden muss.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie Carports und offene Parkplatzüberdachungen, wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (4) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen max. bis zu 1,0 m zur öffentlichen Straße oder öffentlichen Fläche herangebaut werden.

- (5) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (6) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (7) Das in der Anlage 1 dargestellte Carport darf mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,5 m bis zur Grundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und auf diesem oder angrenzenden/benachbarten Grundstücken 25% an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
 - b) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen (z.B. Cafes) wird je 10 m² oder fünf Sitzplätzen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - c) Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (jeweils ohne Lagerräume) ist je 30 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - d) Bei Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogeriemarkt, Bäckerei etc.) wird je 15 m² Nutzfläche (jeweils ohne Lagerräume) ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - e) Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist je 30 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - f) Bei Industrie- und Gewerbebetrieben wird je 60 m² Nutzfläche oder drei Beschäftigten ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - g) Für Lagerhäuser ist je 100 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - h) Bei Fremdenverkehrsbetrieben (z.B. Hotels, Pensionen etc.) werden pro Gäste- und Personalbett mindestens 0,5 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben.

- i) Für Veranstaltungsstätten ist je 10 m² Nutzfläche oder 10 Plätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - j) Bei Freibädern wird je 100 m² Nutzfläche oder 10 Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - k) Für Sportanlagen ist je 20 Sitz- oder Stehplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - l) Bei Badeanstalten und Hallenbädern wird je 10 m² Nutzfläche oder fünf Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - m) Für Tennisplätze sind je Platz vier PKW-Stellplätze vorzusehen.
 - n) Bei Schulstätten wird je Klasse mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - o) Für Krankenanstalten ist je Krankenzimmer oder drei Betten ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - p) Bei Pflege- und Altersheimen u. ä. wird je 80 m² Nutzfläche mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - q) Bei Heimen für Schüler und Lehrlinge ist je 80 m² Nutzfläche oder acht Heimplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - r) Bei Kirchen wird je 10 Sitzplätzen mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - s) Für Friedhöfe ist je 750 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - t) Bei Kindergärten werden je Gruppenraum 1,2 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
 - u) Für Horte ist je Gruppe oder 15 Plätze ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - v) Bei Tankstellen werden je Waschplatz oder Servicestand 0,1 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
- (3) Betriebsinterne Lagerräume werden bei der jeweiligen Nutzflächenberechnung des Abs. 5 nicht in die Parkplatzregelung miteinbezogen.
 - (4) Die geforderten Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in dessen Nähe zu errichten oder dauerhaft nachzuweisen.
 - (5) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten; mindestens jedoch 10 % der Grundstücksfläche.
- (2) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

Multiplikationsfaktor Art der Fläche in m²

- | | |
|-----|--|
| 1,0 | begrünte Freifläche - gewachsener Boden |
| 0,7 | begrünte Dächer – intensive Begrünung mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung); |
| 0,3 | begrünte Dächer – extensive Begrünung mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung); |
| 1,0 | begrünte Retentionsmaßnahmen |
| 1,0 | naturnahe Teichwasserflächen |
| 0,6 | begrünte Fassadenbereiche - tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam; |
| 0,3 | trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünung Wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam. |
- (3) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 11

Zäune und Einfriedungen

- (1) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

III. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten/Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt der „Teilbebauungsplan Hauptstraße 37“ (GZ 031-05/2010 vom 18.11.2010) außer Kraft.

Der Bürgermeister
Thomas Schäfauer