
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung 01/2024 vom 14.03.2024, Zahl: 031-3/VO-03/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HAUPTSTRASSE 90“

erlassen 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. 0634-0379 vom 16.11.2023
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 04.12.2023

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 749/2 der KG Seeboden (73212), mit einer Gesamtfläche von ca. 908 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.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) angegeben. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschosfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die Bruttogeschosfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschosses und errechnet sich wie folgt:
- Bei oberirdischen Geschossen 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 Kellergeschossen bzw. Geschossen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosshöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.
 - Das Dachgeschos, ausgenommen Spitzböden, reine Dachböden udgl., wird in der GFZ-Berechnung als Bruttofläche (inkl. Mauerwerk) seiner Nutzfläche berücksichtigt.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 1,25 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (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) Ausgenommen von der Berechnung der GFZ sind untergeordnete Zubauten, wie z.B. Wintergärten, Windfänge udgl.. Des Weiteren sind einmalig davon ausgenommen angebaute oder alleinstehende Nebengebäude bis zu einer Bruttogeschosfläche von insgesamt 40 m², die keine Wohn- oder Aufenthaltsräume enthalten.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
 - a) Als **offene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden oder bestehen.
 - b) Als **halboffene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude zumindest an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, insoweit die geforderte Raumhöhe gemäß geltenden Bauvorschriften erreicht wird.
- (2) Die Geschoßhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschoßes und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes bzw. der Dachunterfläche. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,5 m zugrunde gelegt; Mehrhöhen werden als weitere Geschoße berechnet.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 Vollgeschoßen festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (5) Flugdächer und sonstige Überdachungen gelten nicht als Geschoß, wenn diese in einer offenen bzw. nicht raumbildenden Bauweise errichtet werden.

§ 7

Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform für den nordseitigen an der Hauptstraße befindlichen Hauptbaukörper wird das Walmdach festgelegt, dessen Dachneigung zwischen 35 Grad und 40 Grad zu betragen hat.
- (2) Für untergeordnete Baukörper, Zubauten und Nebengebäude wird keine Dachform festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen max. bis zu 1,0 m zur öffentlichen Straße oder öffentlichen Fläche herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens 5,0 m vom äußeren Gehsteig- und bzw. Fahrbahnrand – Staufläche – für Garagen und baulichen Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt, zu betragen.
- (5) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen gemäß Abs. (5) – 5 m – kann verringert werden, wenn vor der Garage oder dem Einfahrtstor gleich verlaufend zur Grundgrenze eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m auf Eigengrund vorhanden ist.
- (6) 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.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Am Baugrundstück sind mindestens 12 KFZ-Stellplätze nachzuweisen.
- (3) 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 35 m² der Grundfläche.

III. ABSCHNITT

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.

Der Bürgermeister
Thomas Schäfauer