

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung vom 17.07.2025, Zahl: 031-3/VO-01/2025, mit welcher der Teilbebauungsplan

„RÖMERWEG“

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 01.06.2025
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0391 vom 20.05.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 93/2 sowie der Teilflächen der Parzellen Nr. 93/1 und 94, alle der KG Seeboden (73212), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.181 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) Für die Errichtung von Garagen wird keine Mindestgröße eines Baugrundstückes festgelegt.
- (3) 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die Bruttogeschoßfläche 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 Dachgeschoß, 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 0,95 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 Bruttogeschoßfläche von insgesamt 40 m², die keine Wohn- oder Aufenthaltsräume enthalten.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 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. des höchsten Punktes der Dachunterfläche. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt, Mehrhöhen werden als weitere Geschoße berechnet.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 4 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.

§ 7

Dachform

- (1) Als Hauptdachform wird das Satteldach festgelegt.
- (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) 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) Die erforderlichen Flächen für Feuerwehruzufahrten sowie Aufstellflächen sind gemäß der „Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) 134/17 (F), nachzuweisen. Die in der Anlage 1 – Rechtsplan festgelegte Durchfahrt kann entfallen, wenn der Nachweis anderwärtig erbracht wird. Die Erschließung der oberen Ebene (Hofseite) ist jedenfalls auch bei Verzicht auf die Ausführung der vorgesehenen Feuerwehrdurchfahrt sicherzustellen.
- (3) 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.
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (5) Abstellplätze sind in versickerungsoffener Oberfläche auszuführen und sind mit dem Grünraumkonzept abzustimmen.

§ 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 20 % der Grundfläche.
- (2) Im Rahmen des Bauverfahrens ist ein qualifiziertes Grünraumkonzept beizubringen.

§ 11

Zäune und Einfriedungen

- (1) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind jedoch bereits bestehende und baurechtlich genehmigte Stützmauern.
- (2) Für Einfriedungen, lebende Einfriedungen, Hecken, Zäune und Stützmauern können die Baulinien im Anschluss an die Straßengrundgrenze bzw. Grundstücksgrenze festgelegt werden, sofern die Straßenanlage die geforderte Breite aufweist.

§ 12

Baugestaltung

- (1) Die Ausführung der Fassadengestaltung ist hinsichtlich der Materialien und Farbgebung im Zuge des Genehmigungsverfahrens (Baubewilligung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

III. ABSCHNITT

§ 13

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