



Gemeinde Feld am See

9544 Feld am See, Rathausstraße Nr. 25

Tel.: +43 (4246) 2280, Fax: +43 (4246) 2280-78

E-mail: feld-am-see@ktn.gde.at

Homepage: www.feld-am-see.gv.at

UID ATU 59364315

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See

vom 18.12.2024

Zahl: 031-3/GBP/2024

mit der ein genereller Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Feld am See erlassen wird

Gemäß der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), idgF. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feld am See als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen, in rechtswirksamen Gestaltungsplänen und in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.
- (2) Das Gemeindegebiet von Feld am See wird ergänzend zum generellen Geltungsbereich in vier spezifische Bebauungszonen gegliedert. Die spezifischen Bebauungszonen 1 bis 3 werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.
- (3) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen 1 bis 4 und die Erläuterungen Kapitel A.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke des amtlichen Katasters, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind. Grundstücke, welche der Verkehrserschließung dienen, gelten nicht als Baugrundstücke.
Zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn diese unmittelbar aneinander grenzen und die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

- (2) Als Punktwidmung gelten Baulandwidmungen, welche punktuell, kleinräumig (kleiner als die für diesen Bereich geltende Mindestgröße von Baugrundstücken) und ohne weiteren Baulandanschluss außerhalb zonaler Baulandfestsetzungen im Flächenwidmungsplan festgelegt sind.
- (3) Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Bruttogeschoßfläche:
Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.
- (5) Baumassenzahl (BMZ):
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Fläche des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (6) Geschoßhöhe:
Die Geschoßhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüberliegenden Geschoßes (siehe Graphik 1) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (7) Dachgeschoß
Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches innerhalb eines Daches über dem letzten Hauptgeschoß (Geschoß mit zur Gänze voller Geschoßhöhe) liegt.
- (8) Teilwalmdach
Als Teilwalmdach gilt eine Dachform, welche zwischen einem Walmdach und einem Satteldach liegt, wie z.B. Krüppelwalmdach oder Halbwalmdach.
- (9) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit dem projektierten Gelände und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt (z.B. Attika) eines Gebäudes ergibt (siehe Graphik 1).
- (10) Lichte Raumhöhe
Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Graphik 1).

(11) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird. Dem projektierten Gelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich der Reduzierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

(12) Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante (siehe Graphik 1).

(13) Hanglage

Als Hanglage gilt, wenn die durchschnittliche Neigung des Urgeländes im Bereich der Bauführung des Gebäudes mindestens 20 Grad beträgt und die Bauführung in diesem Bereich zweckmäßig ist und keine Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

(14) Bebauungszonen

Bebauungszonen bzw. Bauzonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt sind. Spezifische Bebauungszonen werden räumlich abgegrenzt.

Die Bebauungszonen 1 Ortszentrum, 2a,b Seennahbereich und 3 Gewerbezone werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.

Die Bebauungszone 4 Almbereich umfasst das Gemeindegebiet ab einer Seehöhe von 1.400 m über Adria. Bauvorhaben für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude fallen nicht unter die Bestimmungen der Bebauungszone 4.

(15) Siedlungsschwerpunkt

Als Siedlungsschwerpunkt (gegenständlich für die Wohnfunktion) gilt die Festlegung bzw. Abgrenzung gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK). So lange kein ÖEK gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, ist auf Basis des K-ROG 2021 eine gutachterliche Festlegung (Abt. 15 UA fachliche Raumordnung bzw. Ortsplaner) der Siedlungsschwerpunkte zulässig.

(16) Dachgaupe (Gaupe)

Dachgaupen sind Dachfenster in geneigten Dächern mit senkrecht stehenden Fensterelementen zum Zwecke der Belichtung des Dachgeschoßes. Die Dachfläche hat die Dachgaupen einheitlich zu umschließen. Gaupen dürfen weder optisch noch konstruktionsbedingt Teil der Außenfassade des Gebäudes sein und müssen stirnseitig einen Glasflächenanteil von mindestens 50 % aufweisen.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

	generell	Zone 1 Ortskern	Zone 2a,b Seenahbereich	Zone 3 Gewerbe	Zone 4 Almbereich
Mindestgröße in m ²	600	600	800	600	600

- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn diese den Bestimmungen des mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2011 beschlossenen Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet Feld am See entsprochen haben, den öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des generellen Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für 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 der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung wird für die Bebauungszone 3 Gewerbezone (§ 12) durch die Baumassenzahl (BMZ) und für die übrigen Bebauungszonen mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.
- (2) Für die Berechnung der Baugrundstücksgröße von Punktwidmungen ist das Ausmaß der Baulandwidmung zuzüglich eines Grünflächenanteiles maßgebend. Punktwidmung und anrechenbarer Grünflächenanteil dürfen gemeinsam maximal das Flächenausmaß aufweisen, welches der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß § 3 entspricht.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und das Mindestausmaß der baulichen Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

Bebauungszone bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ	GFZ	BMZ	GFZ
	generell	Zone 1 Ortskern	Zone 2a,b Seenahbereich	Zone 3 Gewerbe	Zone 4 Almbereich
maximal zulässig	0,50	0,70	0,40	6,00	0,20
Mindestausmaß	0,10	0,10	keine	keine	keine

- (4) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, wird die maximal zulässige GFZ mit 0,80 festgelegt.
- (5) Eine Ausnutzung der in Abs. (3) und (4) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie z.B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (6) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig eine bewilligungsfreie Maßnahme gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (7) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassenüberdachungen udgl. sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze.
- (8) Geschoße, welche an einem Punkt mehr als 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung zur Gänze in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Von der 90 cm Regelung ausgenommen sind ein externer Kellerabgang in der Breite von maximal 1,50 m, wobei die Stützmauern des Abgangs maximal 30 cm über das projektierte Gelände hervorragen dürfen, und mit Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine Garagenzufahrt bzw. eine Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Breite von maximal 5,00 m.
- (9) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 1), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (10) Für Baugrundstücke, deren GFZ vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bereits überschritten wurde, sind Umbauten udgl. von konsensmäßig errichteten Gebäuden zulässig, solange die Geschoßflächenzahl nicht erhöht wird. Ausgenommen davon (keine Erhöhung der GFZ) sind Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß und eine thermisch erforderliche nachträgliche Außendämmung bis maximal 20 cm Stärke (inkl. Kleber/Unterbau).
- (11) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtet wurden, können auf Baugrundstücken auf denen die maximal zulässige bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, das Dach- und das Kellergeschoß ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe (ausgenommen im technisch erforderlichen Ausmaß für die nachträgliche Errichtung eines Kaldaches) und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt sowie Interessen des Ortsbildschutzes nicht

entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachflächenfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 30 % der Traufenlänge, maximale Länge von 3,0 m pro Gaupe, Rückversatz der Dachkante Gaupe zur Gebäudeaußenwand mindestens 1,00 m) zu verstehen.

- (12) Die Ausnahmebestimmungen Abs. (11) sind nicht in Kombination mit Zubauten udgl. konsumierbar (ausgenommen Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß).

§ 5

Anzahl der Geschoße, Bauhöhen

- (1) Für das Gemeindegebiet werden, mit nachstehenden Ausnahmen, maximal 2,5 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m festgelegt:
- a) Spezifische Festlegungen in den Bebauungszonen 1 Ortskern (§ 10), Bebauungszone 2 Seenahbereich (§ 11), Bebauungszone 3 Gewerbezone (§ 12) und Bebauungszone 4 Almbereich (§ 13).
 - b) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, sind maximal 3,0 Geschoße zulässig.
 - c) In Hanglagen sind dann maximal 3,0 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe (talseitig) von 12,00 m zulässig, wenn das auf die Geschoßanzahl anrechenbare Kellergeschoß (KG) bergseitig maximal 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschoßseitenflächen (Höhe fertiger Fußboden KG zur Höhe fertiger Fußboden EG) zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (eingeschüttet nicht sichtbar sind). Die Einschüttung hat weitgehend verlaufend zu erfolgen (siehe Erläuterung Graphik 1).
 - d) Im Bauland Gewerbegebiet, im Bauland Industriegebiet, im Bauland Sondergebiet und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind die Anzahl der Geschoße bzw. die Bauhöhen entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.
- (2) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) lit. a) bis c) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschoße, wenn zumindest an einem Punkt mehr als 90 cm der Geschoßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (7) gelten sinngemäß auch für die Anrechnung der Geschoßanzahl.

- b) Dachgeschoße als Halbgeschoß, wenn die Kniestockhöhe zwischen 60,00 cm und 1,50 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschoße als Halbgeschoße dann in die Geschoßanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Graphik 1).
 - c) Dachgeschoße ab einer Kniestockhöhe größer als 1,50 m zählen als Vollgeschoß.
 - d) Dachgeschoße zählen zudem als Vollgeschoß, wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt bzw. wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 20 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt und gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschoßes der Rückversatz nicht mindestens 1,00 m beträgt. Der Rückversatz gilt auch für die Dachtraufe bzw. die Dachkante des Vordachs der Gaupe.
 - e) Geschoße mit durchschnittlichen Geschoßhöhen von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bauland Gewerbegebiet, im Bauland Sondergebiet, öffentliche Gebäude und im öffentlichen Interesse liegende Gebäude wie z.B. Veranstaltungsräumlichkeiten, Lobbys von Hotels udgl. welche jeweils funktionsbedingt höhere Geschoßhöhen erfordern sowie generell die Höhe der Dachgeschoße.
- (4) Seitens der Baubehörde sind bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschoßhöhen bzw. Bauhöhen festzulegen, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in das Ortsbild erforderlich ist.
- (5) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Geländehöhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße sowie Geländehöhe der angrenzenden Baugrundstücke
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (6) Ist die Geschoßanzahl bei bestehenden Gebäuden bereits überschritten, so sind Umbauten und Dachgeschoßausbauten gemäß § 4 Abs. (11) zulässig.

§ 6**Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen**

- (1) Die Breite von Siedlungsstraßen hat
 - a) bei bis zu fünf Baugrundstücken mindestens 5,00 m und
 - b) bei mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6,00 m zu betragen.

Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.

- (2) Die Mindestbreite von Gewerbegebietsaufschließungsstraßen wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Eine Erhöhung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Werte ist entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Geh- oder Radweges sowie Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Interesse liegen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens, schwierigen topografischen Verhältnissen, vorhandene Bebauungen und Wegbreiten udgl. können die in Abs. (1) und (2) festgelegten Mindestbreiten bis auf 3,00 m reduziert werden.
- (5) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen.
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze (straßenseitig) ein Mindestabstand von 5,00 m gegeben sein. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf, so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.
- (7) Für überdachte Stellplätze, welche direkt von der angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden, wird der Mindestabstand von 1,0 m (gemessen Dachtraufe – straßenseitige Grundgrenze) festgelegt. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.

- (8) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|---|-----|
| a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus – je Wohneinheit (WE) | 2,0 |
| b) Mehrfamilienwohnhaus | |
| Je WE bis 50,00 m ² | 1,0 |
| Je WE mehr als 50,00 m ² | 2,0 |
| Besucherparkplätze je angefangene 5 WE (1 bis 5 =1, 6 bis 10=2 usw.) | 1,0 |
| c) Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer bzw. Apartment | 1,0 |
| d) Gaststättenbetriebe je angefangene 10 m ² Netto-Gastraumfläche | 1,0 |
| e) Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe
je angefangene 35 m ² Netto-Nutzfläche | 1,0 |
| f) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem
abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben. | |
- (9) Wenn aus der konkreten Nutzung und der betrieblichen Konzeption nachvollziehbar ein geringerer bzw. höherer Bedarf an PKW-Abstellplätzen ableitbar ist, darf die Baubehörde abweichend zu den Bestimmungen Abs. (8) lit. c) bis e) Festlegungen treffen.
- (10) Die PKW-Abstellplätze für Wohneinheiten sind am Baugrundstück bzw. am Eigengrund in maximal 50 m Entfernung zur Grenze des Baugrundstückes nachzuweisen. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in der Bebauungszone 1 Ortskern, in Siedlungsschwerpunkten sowie Dach- und Kellergeschoßausbauten gemäß § 4 Abs. (11).
Für die Ausnahmen und alle übrigen Nutzungen kann der Stellplatznachweis in einer Entfernung von maximal 150 m zur Grenze des Baugrundstückes erbracht werden bzw. ist im begründeten Einzelfall ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.
- (11) Sofern am Baugrundstück mehr als fünf nichtüberdachte PKW-Abstellplätze udgl. errichtet werden sind alle diese Abstellplätze mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigem Unterbau bzw. versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.

§ 7

Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- (1) Als Bauungsweise wird die offene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Als Dachform für Hauptgebäude werden das Satteldach und das Teilwalmdach mit jeweils einer Dachneigung von 15 Grad bis 35 Grad festgelegt. Sonstige Dachformen und abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn diese dem Interesse des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (3) Deckungsmaterialien von geneigten Hauptdächern sind blendarm und in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.

- (4) Die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite darf maximal 60 % der jeweiligen Dachtraufenlänge betragen. Anrechnung von Gaupen auf die Geschoßanzahl siehe § 5 Abs. (3).
- (5) Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.
- (6) Container udgl. sind mit Holz bzw. ortsbildverträglichen gleichwertigen Materialien zu verkleiden. Davon ausgenommen sind z.B. Baustellencontainer, bei welchen temporäre Nutzungen im Vordergrund stehen.
- (7) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen an eine vorhandene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.
- (8) Für die Bebauungszonen 2 Seenahbereich (§ 11) und 4 Almbereich (§ 13) sind Bestimmungen abweichend bzw. ergänzend zu Abs. (1) bis (5) festgelegt.

§ 8 Grünflächen, Geländegestaltung

- (1) In den Baulandkategorien Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kurgebiet und Reines Kurgebiet sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche auszubilden. In allen übrigen Baulandkategorien sowie in den Bebauungszonen 1 Ortskern und 3 Gewerbezone mindestens 15 %.
- (2) Als Grünflächen gelten Gärten und mit Rasen bepflanzte Freiflächen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
- (3) Maximal 20 % der unverbauten Fläche eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden.
Als unverbaut gelten Flächen, die weder überbaut noch überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaut, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt.
Flächen mit Rasenverbundsteinen udgl. auf ungebundenen und versickerungsfähigen Unterbau bzw. Flächen mit versickerungsfähig zumindest gleichwertigen Belag und Unterbau zählen zu 50% als versiegelte Fläche.
- (4) Ist bei Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei bereits bestehenden Baugrundstücken der Grünflächenanteil gemäß Abs. (1) unterschritten bzw. die Versiegelungsfläche gemäß Abs. (3) überschritten, ist keine weitere Unter- bzw. Überschreitung zulässig. Ausgenommen davon sind begründbare Ausnahmefälle

und bei Nachweis eines öffentlichen Interesses wie z.B. für zusätzliche Stellplätze für Dachgeschoßausbauten. Die Ausnahmebestimmungen gelten sinngemäß auch für Neubauten.

- (5) Bei Bauvorhaben mit dem die GFZ 0,60 am Baugrundstück überschritten wird ist ein Grünanlagenplan dem Bauansuchen beizulegen.
- (6) Geländeänderungen sind grundsätzlich nur im geringen und für die Bebauung und Nutzung zweckmäßigen und erforderlichen Ausmaß zulässig. Stützmauern, Steinschichtungen udgl., welche Anschüttungen dienen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, sofern dies für die Bebauung erforderlich ist und mit den umliegenden Geländeausformungen und öffentlichen Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Sicherheit vereinbar sind.
In begründeten Ausnahmefällen, wie insbesondere für die verkehrsmäßige Erschließung und Bebauung von Baulandreserven in Hanglagen zweckmäßig und erforderlich, sind Abweichungen zulässig und im Bauverfahren abzuklären. Nicht zulässig ist eine Geländeabtreppung mit Stützmauern, Steinschichtungen udgl., sofern ein Horizontalabstand von 10,00 m zwischen den Stützmauern udgl. unterschritten wird.
- (7) Bepflanzungen haben überwiegend mit heimischen Arten zu erfolgen. Dies gilt auch für Heckenbepflanzungen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen nur in Leichtbauweise mit einem Luft- und lichtdurchlässigen Anteil von mindestens 30 % (exklusive allfälliger Sockelkonstruktion) und mit einer Höhe von maximal 1,50 m (inkl. sichtbarer Sockelkonstruktion von maximal 0,50 m) errichtet werden.
Die Durchlässigkeit muss gleichmäßig verteilt (vertikal oder horizontal) gegeben sein.
- (2) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Planen, Platten, Textilien udgl. verkleidet werden. Eine Verkleidung ist nur mit PV-Modulen auf der Innenseite des Baugrundstückes und zu Eigengrundflächen zulässig.
- (3) Von den Bestimmungen Abs. (1) und (2) sind Einfriedungen bei funktionalen Erfordernissen für im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Sportanlagen sowie bei funktionalen Erfordernissen für gewerbliche und touristische Einrichtungen wie z.B. für Sport- und Freizeitanlagen, Saunaaußenbereiche ausgenommen. Diesbezügliche Festlegungen haben seitens der Baubehörde mit Bedachtnahmen auf andere

öffentliche Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gesundheit und Sicherheit zu erfolgen.

- (4) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf, so sind Einfriedungen udgl. von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern verkehrstechnische Interessen dem nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.
- (5) Funktional erforderliche Lärmschutzwände, welche mit einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen sind, sind gesondert im Bauverfahren mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gesundheit und Sicherheit zu regeln.
- (6) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtete Einfriedungen sind, sofern diese den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung nicht entsprechen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.
- (7) Für die Bebauungszone 4 Almbereich (§ 13) sind Bestimmungen abweichend bzw. ergänzend zu Abs. (1) und (3) festgelegt.

§ 10

Bebauungszone 1 Ortszentrum – spezifische Festlegungen

- (1) Es sind maximal 3,5 Geschoße zulässig.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,70 festgelegt.
- (3) Die Ausnutzung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 11

Bebauungszone 2a,b Seenahbereich – spezifische Festlegungen

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt,
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,40 festgelegt.
- (3) Die maximale zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 1.200 m³ festgelegt.
- (4) In der Bebauungszone 2a sind maximal 2,0 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. In Hanglage sind maximal 2,5 Geschoße mit

einer maximalen talseitigen Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig, wenn das Kellergeschoß bergseitig maximal 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschoßseitenflächen (Höhe fertiger Fußboden Kellergeschoß zur Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoß) zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind).

- (5) In der Bebauungszone 2b ist maximal ein Geschöß mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m zulässig.
- (6) Als Dachform für mehr als 1,0 geschoßige Gebäude werden das Satteldach und das Teilwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 40 Grad festgelegt.
- (7) Die Firstrichtung von Hauptgebäuden wird weitgehend rechtwinklig zum See (begradigte Uferlinie) festgelegt.

§ 12

Bebauungszone 3 Gewerbezone – spezifische Festlegungen

- (1) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (BMZ) wird mit 6,00 festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgelegt.

§ 13

Bebauungszone 4 Almbereich – spezifische Festlegungen

- (1) Die Bebauungszone umfasst das Gemeindegebiet ab einer Seehöhe von 1.400 m über Adria. Bauvorhaben für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude fallen nicht unter die Bestimmungen der Bebauungszone 4.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,20 festgelegt.
- (3) Die maximale zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 600 m³ festgelegt.
- (4) Es sind maximal 1,50 Geschöße zulässig.
- (5) Erdgeschoß und Dachgeschoß sind in Holzmassivbauweise zu errichten bzw. es sind die Außenfassaden mit farblich unbehandeltem Holz herzustellen. Die Außenfassade des Kellergeschoßes ist in Naturstein bzw. grau oder weiß gefärbelt auszuführen. Von den Bestimmungen Abs. (4) sind bauliche Lückenschlüsse bzw. bauliche Arrondierungen entsprechend den angrenzenden Bebauungen ausgenommen.

- (6) Glasflächen dürfen den Anteil von 25 % je Fassadenseite nicht überschreiten.
- (7) Tür- und Fensterelemente sind in Holz bzw. in Holzoptik herzustellen und haben dem charakteristischen Orts- und Landschaftsbild des Almbereiches zu entsprechen.
- (8) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad festgelegt. Die Dacheindeckung hat kleinteilig in ortsüblichen Farbtönen zu erfolgen.
- (9) Die maximale Höhe von Einfriedungen wird mit 1,30 m festgelegt. Es sind ausschließlich luft- und lichtdurchlässige Holzzäune, welche für Almgebiete charakteristisch sind, zulässig. Die Zulässigkeit gemauerter Sockel udgl. ist im Bauverfahren entsprechend der konkreten Lage und der Umgebung mit Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes abzuklären.

§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Feld am See) in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23.03.2011, Zahl 031/3/2010/Mo., mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Feld am See erlassen wurde, außer Kraft.
- (3) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Feld am See, Verordnung des Gemeinderates vom 23.03.2011, Zahl 031/3/2010/Mo, weiterzuführen
 - a) wenn diese zur Bauverhandlung bereits ausgeschrieben wurden und
 - b) wenn eine Genehmigungsfähigkeit gemäß der vom Gemeinderat am 07.04.2022, Zahl 031-3/1/2022, beschlossenen und am 20.03.2024, Zahl 031-3/1/2024, verlängerten Bausperre gegeben war.

Die Bürgermeisterin

Michaela Oberlassnig

