

**MARKTGEMEINDE
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„FAAKERSEE - OSTUFER“

gemäß K-ROG 2021, idF. LGBl. Nr. 17/2025,
§ 48 in Verbindung mit § 51

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

MÄRZ 2025

Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See

Zahl: 030/DIKel/st/24/TBPL-Ostufer

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 03.04.2025,
Zl. 030/DIKel/st/24/TBPL-Ostufer, mit der der Teilbebauungsplan

"FAAKER SEE - OSTUFER"

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 48 in Verbindung mit § 51, Kärntner
Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), idF. LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 06.03.2025
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0711-0347 vom 06.03.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 1 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Faak und Latschach am Faakersee.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) zu entnehmen.

- (2) Als Baugrundstücke gelten jene Grundstücksflächen innerhalb des Planungsraumes, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See als Bauland bzw. Grünland – Campingplatz ausgewiesen sind.

§ 4

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Baulinie wird so festgelegt, dass der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4,00 m beträgt, gegenüber den Grundstücksgrenzen ist der Abstand nach §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften idgF (Abstandsflächenregelung) festzulegen.
- (4) Bei Gebäuden mit 1,5 Geschoßen hat der Abstand zur Grundgrenze mindestens 1,50 m zu betragen. Der Dachüberstand hat max. 0,75 m (inkl. Regenrinne) zu betragen.
- (5) Bei Gebäuden mit einem Geschoss hat der Abstand zur Grundgrenze mindestens 1,00 m zu betragen. Der Dachüberstand hat max. 0,50 m (inkl. Regenrinne) zu betragen.
- (6) Bei Nebengebäuden und Carports bis zu einer Gebäudehöhe von 3,50 m hat der Abstand zu öffentlichem Gut und Privaterschließungsstraßen mindestens 2,00 m (gemessen von der Dachaußenkante) zu betragen.
- (7) Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, wie Garagen und überdachte offene Abstellplätze mit einer Gebäudehöhe bis max. 3,50 m, (bei Flachdächern bis Oberkante Attika und bei Satteldächern bis Schnittpunkt Mauerflucht – Dachlinie), dürfen in den Abstandsflächen errichtet werden.
- (8) In Grünland – Campingplatz ist die Errichtung von betriebsspezifisch notwendigen Nebengebäuden, wie Sanitärgebäude, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliche, außerhalb der Baulinie zulässig.
- (9) Sind auf einem Baugrundstück nicht an allen Grundstücksgrenzen Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich dieser Grenzen die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben und beträgt
 - a. bei einer Parzellengröße kleiner als 200 m² 0,1 – 0,35.
 - b. bei einer Parzellengröße von 200 m² oder größer 0,1 – 0,45.
 - c. bei Tourismusbetrieben 0,1 – 0,7, sofern dadurch die Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße) ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (3) In Fällen, in denen die bauliche Ausnutzung von Grundstücken, die bereits bebaut sind, gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen und Energieeffizianzanlagen (wie z. B. für Photovoltaik) an Gebäuden zulässig.
- (4) Bei vorhandenen baulich ausnutzbaren Dachgeschoßen von Wohnobjekten können 65% der Bruttoregelgeschossfläche für Aufenthaltsräume verwendet werden, wobei mind. 2/3 der ausgenützten Bruttogeschoßfläche eine Raumhöhe von 2,20 m aufweisen soll. Dies ist in die GFZ-Berechnung nicht einzubeziehen.
- (5) Die Gaubenhöhe hat im rechten Winkel zur Dachhaut gemessen 1,30 m betragen. Die Gaubenlänge hat max. 1/3 der Dachlänge zu betragen.
- (6) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden Urgelände liegt. Die Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.
- (7) Dachböden, das sind Räume über der obersten Decke eines Hauptgeschoßes, welche über eine Stiegenanlage nicht erreichbar sind, zählen nicht zur GFZ.
- (8) Terrassenüberdachungen, Carports udgl. deren Ansichtsflächen in Summe weniger als 50 % geschlossen sind, zählen nicht zur GFZ.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise festgelegt.

§ 7

Maximale Bauhöhe/Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) zu entnehmen und beträgt
 - a. bei Parzellengrößen kleiner als 200 m² 1,0 Geschoße.
 - b. bei Parzellengrößen zwischen 200 und 600 m² 1,5 Geschoße.
 - c. bei Parzellengrößen über 600 m² 2,0 Geschoße.
 - d. bei Tourismusbetrieben 3,0 Geschoße, sofern dadurch die Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bebauungsweise einfügt.
- (2) Die maximale Bauhöhe in der Widmungskategorie Grünland – Campingplatz ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) zu entnehmen und beträgt höchstens 14,00 m.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte über das angrenzende Urgelände herausragen.
- (4) Das oberste Dachgeschoss ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.
- (5) Als Halbgeschoss gilt ein Dachgeschoß, wenn die Kniestockhöhe kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 4 kleiner als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschossfläche ist.
- (6) Aufbauten auf Flachdächern, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als Halbgeschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

§ 8

Fußbodenhöhe

- (1) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens bei Wohnräumen hat max. 70 cm, gemessen ab dem Urgelände zu betragen.

§ 9

Dachform

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig und sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) zu entnehmen. Für Nebengebäude ist das Sattel- oder Flachdach vorzusehen.
- (2) Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern hat zwischen 22 und 38 Grad zu betragen.

§ 10

Dacheindeckung

- (1) Für die Eindeckung der Dächer ist rotes oder graues Hartmaterial zu verwenden.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen können direkt an die Grundgrenze errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung wird mit maximal 1,50 m festgelegt.

§ 12

Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und wird wie folgt festgelegt:

Wohnbauten:

a) mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen	1 Stellplatz
b) mit drei und mehr Aufenthaltsräumen	1,5
c) Einfamilienwohnhäuser	2
d) Wochenendhäuser	1
e) zusätzliche Besucherparkplätze für Mehrfamilienwohnhäuser	
mit 3 – 6 Wohnungen	1
mit 6 bis 12 Wohnungen	2

Ladengeschäfte 1 pro 35 m² Nutzfläche

Gaststätten 1 pro 10 m² Nutzfläche

Hotels und Pensionen	1 pro Fremdenzimmer
Freibäder	1 pro 100 m ² Nutzfläche
Versammlungsstätten	1 pro 10m ² Nutzfläche

- (3) Bei Neuerrichtung von Stichstraßen wird eine Mindeststraßenbreite von 5,00 m festgelegt, zusätzlich ist bei drei oder mehr aufzuschließenden Baugrundstücken ein Wendepplatz einzurichten.

§ 13

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Bebauungs- und Straßenplan „Faakersee-Ost“ beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 25.03.1983 und 28.10.1983, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 24.01.1963, GZ. 7 F 57/62, zuletzt geändert am 23.04.2008, außer Kraft.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Köll-Grund“, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 20.12.1996, Zl. 605/2, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 11.01.1984, GZ. 21.482/3/83-2, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Stand: 06.03.2025