



Gemeinde Fresach
Zahl: 031-2/3/2025

GEMEINDE FRESACH
Dorfplatz 160, 9712 Fresach
☎ 04245 2060 FAX 04245-5131
E-Mail: fresach@ktn.gde.at,
www.fresach.at, UID: ATU59364413



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Fresach vom 29.09.2025, Zl. 031-2/3/2025, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 30.01.2026, Zl. 07-RO-32-4610/2025-11, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„ROSENWEG“

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBI. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 55/2024, in Verbindung mit § 52 wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 25.09.2025
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 25.09.2025
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0712-031 vom 25.09.2025
- d) Das Gesamtkonzept der Beilage 1 vom 13.11.2024
- e) Die Geländeschnitte A-A, B-B, C-C der Beilage 2 vom 13.11.2024

§ 2

Wirkungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Fresach.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fresach wird folgend geändert:

1a/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 133 und 135, beide KG Fresach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 4.415 m².

1b/2024

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 135, KG Fresach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 414 m².

1c/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 127/3, 128/3, 134 und 135, alle KG Fresach, von bisher „Grünland - Erholungsfläche“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 3.621 m².

1d/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 126, 127/1, 127/3, 128/3, 134 und 135 alle KG Fresach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 1.259 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird bei
 - a) offener Bebauungsweise mit 350 m²
 - b) halboffener Bebauungsweise mit 300 m²
 - c) geschlossener Bebauungsweise mit 250 m²festgelegt.
- (2) Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die minimal und maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) dargestellt.
- (3) 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.
- (4) Bei Geschoßen ist jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände zu liegen kommt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

§ 7

Geschossanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen und beträgt maximal 3,0 Geschosse.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über dem projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Das oberste Dachgeschoss ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

§ 8

Äußere Gestaltung, Dachformen

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach festgelegt.

- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (3) Nebengebäude und Teile des Hauptgebäudes sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.
- (4) Die Summe der Traufenlänge aller Gauben/Erker eines Gebäudes darf 50 % der Traufenlänge des bezogenen Daches nicht überschreiten.
- (5) Die Ausführung der Fassaden hat sich durch die Wahl heller Farben (Pastelltöne) oder der Verwendung von Holz und Stein als Materialität dem umgebenden Bestand anzupassen.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (3) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen, Stiegen, Rampen usw.).
- (4) Untergeordnete Baukörperteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie maximal um 1,50 m überragen.
- (5) Balkone und Terrassen dürfen in einem Höchstausmaß von 2,50 m die Baulinie überragen.
- (6) Stützwände sind zu begrünen, erforderliche Absturzsicherungen dürfen max. 1,50 m hoch sein.
- (7) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom projizierten Gelände, dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 13,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dem nicht entgegenstehen.
- (8) Die in Abs. 7 festgelegten Bestimmungen gelten auch für Abstandsflächen zu Erschließungsstraßen, wenn gleichzeitig nachgewiesen wird, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses entsteht.

- (9) Balkon- und Terrassenüberdachungen dürfen bis zu 1,50 m in die Abstandsflächen von Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden auf Nachbargrundstücken ragen.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Zufahrtsstraße (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird mit mindestens 6,0 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, verordnet.
- (2) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Zuzüglich sind 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen.
- (4) Die Zufahrtsstraßen dürfen eine maximale Steigung von 13 % nicht überschreiten.

§ 11

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) Innerhalb des Wirkungsbereiches dieser Verordnung ist einmalig ein Dorfplatz mit einer Mindestgröße von 100 m² zu errichten. Dabei ist eine fachgerechte Bepflanzung mit mindestens einem standorttypischen Baum herzustellen und attraktive Spiel- und Sitzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

§ 12

Technische Vorgaben

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Leerverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

§ 13

Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern

- (1) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern sind so auszuführen, dass sie im ausreichenden Maß und auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche sowie belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden.
- (2) Die Dimensionierung der Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern ist in einem Entwässerungskonzept zu beschreiben oder im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

§ 14

Zonierung (Zeitliche Abfolge der Bebauung)

- (1) Zur Sicherstellung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in Bebauungszonen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung. Die Freigabe der nachfolgenden Bebauungszone erfolgt erst, wenn in der vorgereichten Zone auf mindestens 75 % der Bauparzellen der Rohbau eines Wohngebäudes fertiggestellt ist.

§ 15

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Fresach in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Gerhard Altziebler