



V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental vom 30. Dezember 2021, Zahl: 031-2/2021-03, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“

für die Grundstücke 1098, 1124/1 und 1128, jeweils KG Maria Elend (75311), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird nach erteilter Genehmigung der Kärntner Landesregierung vom 06. Juli 2022, Zahl: 03-Ro-103-1/9-2022, verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
- (2) Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.

Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept dienen der Visualisierung der geplanten Ortserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.

- (3) Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Bebauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R. vom 19. Feber 2016, Zahl: 031/MA/Wu.-

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

10a/2020

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 14.898 m²
von Bauland - Gemischtes Baugebiet und Bauland - Dorfgebiet
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

10b/2020

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 4.865 m²
von Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz und Bauland - Dorfgebiet
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

10c/2020

Umwidmung Grundstück 1128
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 2.711 m²
von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in **Bauland – Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995)**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a. für die offene Bauweise mit 600 m²
 - b. für die halboffene Bauweise 400 m²
 - c. für die geschlossene Bauweise 250 m²
- (2) Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
- (2) Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und

unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

- (4) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
- (5) Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.
- (6) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Nicht jedoch bauliche Anlagen wie Carports udgl.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
- (2) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bebauungsweise ausgeführt werden:
 - a. öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b. eine gemeinsame Bauführung erfolgt bzw. eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt.
- (3) In den Bebauungszonen B1, B4 und B5 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan ist bei gleichzeitiger Bauführung auch die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (4) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
- (5) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf max. 3,0 m betragen.
- (6) Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn das Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet wird. Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese sich zumindest zu 60 % überlappen müssen.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:

- a. Geschosse, die mehr als 1,00 m ihrer Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke, über das anschließend projektierte Gelände hinausragen,
 - b. Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
- (3) Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.
- (4) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme der technischen Aufbauten, gelten als ½ Geschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllung von 45 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
- (5) Für die Bebauungszonen B2, B3, B5 und B6 wird die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m festgelegt. Für die Bebauungszone B4 mit 9,60 m.
- (6) Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt. Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10, LGBl. Nr. 32/1986, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. 73/2021, erfolgen kann.
- (3) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (2) wird wie folgt festgelegt:
- a. Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgelegten Baulinien gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften. Innerhalb der festgelegten Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig.
 - b. Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (jeweils ohne Wohnräume) und sonstige bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports) werden die Baulinien zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mindestens 1,00 m festgelegt, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird. Die Ausnutzung der gegenständlichen Bestimmung ist nur einmal pro Baugrundstück möglich.
 - c. Mit einem gemeinsamen Bauantrag dürfen Vorhaben gemäß lit b) an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.

- d. Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.
- e. Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
- f. Abweichend bzw. ergänzend zu den Festlegungen lit a) bis e) sind für Sonderfälle in Plan 02 Teilbebauungsplan Baulinien für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (inkl. Carports, jeweils ohne Wohnnutzung) festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
- g. In der Bebauungszone B1 können Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
- h. Müllinseln, Fahrradunterstände, Einrichtungen für die Gartengestaltung udgl. sind an keine Baulinien gebunden.

Baulinien für Lärmschutzwände, Tiefgaragenabfahrten udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
- (2) In der Bebauungszone B1 sind je Wohneinheit mindestens 1,7 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Ansonsten sind je Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.
- (3) In der Bebauungszone B1 sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a. Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße,
- b. sonstige örtliche topographische Gegebenheiten,
- c. Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes,
- d. Minimierung von Geländeänderungen.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
- (2) Für eingeschossige Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- (3) Maximal zulässige Dachneigungen:
 - a. Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung bis 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen bis 25 Grad,
 - b. Pultdächer bis 15 Grad.
- (4) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen Farbtönen herzustellen.
- (5) In der Bebauungszone B1 ist das dritte Geschoss gestalterisch differenziert auszubilden.
- (6) Solar- und Photovoltaik Elemente sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren und blendarm auszuführen. Aufständereien sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei die Attikahöhe um max. 50 cm überragt werden darf. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
- (7) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

- (1) Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
- (2) Zaunanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe (inkl. Sockel) von 1,50 m zulässig.
- (3) Die im Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesene Grünfläche Spiel-/Freizeitfläche ist als öffentliche Erholungsfläche (inkl. Kinderspielplatz) zu gestalten.
- (4) Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
- (5) Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

§ 12

Nutzungen

- (1) In den Bebauungszonen B1 bis B5 sind Wohnnutzungen sowie dazugehörigen Nebengebäude udgl. zulässig.
- (2) In der Bebauungszone B6 ist die Errichtung von Gebäuden für die Infrastruktur (z.B. Heizung) bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen für den Siedlungsbereich zulässig.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Guntram Perdacher

Anlage:

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“ – inkl. Lagepläne und Erläuterung