



Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Bezirk Völkermarkt • Kärnten • Sitz: A-9143 St. Michael ob Bleiburg 111
Telefon 04235/2257 • Telefax 04235/2257-22 • e-mail: feistritz-bleiburg@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg vom 18.12.2023, Zahl: 031/4/3-22-2023,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 06.06.2024, Zahl: RO-23-17273/2024-21,
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„St. Michael Süd – Pfarrpfründe/Erweiterung 2023“
erlassen wird

Aufgrund des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung
des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstücke 813/13 und für Teilflächen der Grundstücke 813/1, 813/8 und 813/12 der Katastralgemeinde St. Michael mit einer Gesamtfläche von 5.181m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Bebauungsbedingungen) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird folgend geändert:

6a/2023

Umwidmung des Grundstückes 813/13 und von Teilflächen der Grundstücke 813/1 und 813/8, alle KG St. Michael im Ausmaß von 4.790m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Dorfgebiet

- (1) Innerhalb des Planungsraumes wurde der Flächenwidmungsplan der Markgemeinde Feistritz ob Bleiburg für die als Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche gewidmeten Teilfläche der Parzelle 813/12 der Katastralgemeinde St. Michael im Gesamtausmaß von 391m² nicht geändert.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 800 m² zu betragen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes sind ausschließlich jene Flächen zu berücksichtigen die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind.
- (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 der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschosflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt 0,30.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Brutto-Geschoßfläche ist diejenige Fläche, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer inkl. Vollwärmeschutz und Loggien ergibt. Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in der Berechnung nicht einbezogen.
- (4) Garagen und Wintergärten sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen
- (5) Nebengebäude, Gartengerätehütten, überdachten Stellplätze, Überdachungen udgl. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern es sich um Mitteilungspflichtige Vorhaben gemäß §7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 handelt. Wird die, im §7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 festgelegte Größe überschritten, so ist die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung heranzuziehen.

- (6) Die Grundflächen von Kellergeschoßen sind, unabhängig einer Nutzung, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschoßes) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,50m über dem natürlichen verglichenen Gelände hervorragt.

Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat im Planungsraum grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen (gilt für Hauptgebäude).

Eine halboffene Bebauungsweise für Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach § 8 Abs. (3) ist jedoch zulässig (gilt für Nebengebäude u. dgl.), wenn die gegenseitige Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.

§ 6 - Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und der Bauhöhe bestimmt.
- (2) Ein Geschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Geschoße zulässig. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (4) Für die Baugrundstücke wird die Fußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) des Erdgeschoßes maximal 0,50m höher als das angrenzende Niveau des natürlichen verglichenen Geländes festgesetzt.
- (5) Die Firshöhe ist mit maximal 9,0m über dem verglichenen natürlichen Gelände festgelegt.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7,0m zu betragen und ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 8 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstückes, innerhalb derer 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 (K-BV) idgF erfolgen kann.
- (3) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a. Untergeordnete Gebäude und sonstige Nebengebäude (z.B. Garagen, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carport) mit einer Baukörperlänge vom maximal 10,0m und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,2m, welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5 m. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.
 - b. Untergeordnete Anbauten oder freistehende Kleinobjekte bis 25m² Grundfläche, die eine Firsthöhe von 3,0m nicht überschreiten, dürfen mit ihrer äußersten Dachbegrenzung bis auf 1,5m an die straßenseitige Grundgrenze herangerückt werden.
- (4) Gebäude lt. Abs. (3a) dürfen mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung) weitgehend ident sind.

- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) unabhängig davon ob ein Einfahrtstor errichtet wird oder nicht.
- (6) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.
- (7) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum öffentlichen Weg verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle)
- (8) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 9 - Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Baugrundstücke dürfen eingefriedet werden. Die Gesamthöhe darf max. 1,5m betragen, davon dürfen betonierte Sockelausmauerungen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 25% transparent ausgebildet werden.

§ 10 – Dachform/Dachneigung/Firstrichtung/Dachfarbe/Fassadengestaltung

- (1) Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel-, Teilwalm- und Walmdächer zugelassen, nur Untergeordnete Teile können als flachgeneigte Dächer oder Flachdächer ausgeführt werden.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 40°.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 40 % der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Traufenkante ist unter den Gaupen durchgehend auszuführen.
- (4) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.
- (5) Bei allen Dachformen sind graue, rote, rotbraune bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen (ausgenommen Kollektoren) verursachen dürfen.
- (6) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (7) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für die Anbringung einer Photovoltaik- und/bzw. Solaranlage vorzusehen.
- (8) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind am Baugrundstück ausschließlich in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.
- (9) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 11 – Schutzmaßnahmen gegen eine Gefährdung durch Oberflächenwässer

Im Geltungsbereich sind Auflagen zum Schutz vor Oberflächenwässer im Zuge des Bauverfahrens unter Berücksichtigung der OIB-Richtlinien zu berücksichtigen bzw. festzulegen.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 – Inkrafttreten

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

St. Michael ob Bleiburg, 26.06.2024

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Hermann Srienz

Anlage:

Plan 01 - Umwidmungsplan M 1:1000

Plan 02 - Teilbebauungsplan M 1:1000