

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See vom 17.12.2025, Zahl: 131-2/16/2025, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.09.2026, Zahl: 07-RO-115-100346/2026-11, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnanlage – Bodensdorf West“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1012/1, 1011 und 1012/2 sowie für eine Teilfläche des Grundstückes 1010, alle KG 72337 Steindorf, mit einer Gesamtfläche von 7.119m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

26/2020 – Teilfläche des Grundstückes 1012/2 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 486m²,

06a/2023 – Teilflächen der Grundstücke 1010 und 1012/1 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 2.460m²,

und

06b/2023 – Teilflächen der Grundstücke 1010 und 1012/1 sowie das Grundstück 1011 KG 72337 Steindorf von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten im Ausmaß von 1.082m².

Teilflächen der Grundstücke 1010, 1012/1 und 1012/2, alle KG 72337 Steindorf, sind im Ausmaß von 3.091m² im Planungsraum bereits als „Bauland – Wohngebiet“ im Bestand ausgewiesen.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 7.000m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschossflächenzahl (GFZ).
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.

- (4) Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 0,6 festgelegt. Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Planungsraumes in der Größe von 7.119m² maßgeblich.
- (5) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,5m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
- (6) Der Dachbereich oberhalb des dritten Geschosses ist bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen, da es sich nicht um Dachräume (Aufenthaltsräume) handelt, die für einen längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind.
- (7) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports) und dgl. sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (9) Gebäude von Versorgungsträgern (wie z. B. Trafostationen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

Es ist die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6 - Anzahl der Geschosse, Bauhöhe

- (1) Die zulässige Geschossanzahl wird mit maximal drei Geschossen festgelegt. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschossdeckendämmung.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als 1,5m ihrer Höhe talseitig über das anschließende projektierte Gelände hinausragen.
- (3) Ein Geschoss umfasst eine lichte Raumhöhe von maximal 3,0m.

§ 7 - Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in Plan 02 dargestellt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
- (2) Aufgrund der Festlegung der Baulinien finden die Abstandsbestimmungen des K-BV keine Anwendung. Ausgenommen davon ist § 6 Abs. 2 K-BV, der sinngemäß hinsichtlich der Baulinien gilt.
- (3) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind untergeordnete Baulichkeiten wie Carports, Einhausungen, Überdachungen für Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten, Gartenpavillons und ähnliche Nebengebäude. Ebenfalls ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Stiegenanlagen, Spielgeräte sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Schrankenanlagen, Trafostationen und dergleichen.

§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die B94 Ossiacher Straße.
- (2) Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz, Carport) ist der planlichen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen im Plan 02 zu entnehmen.
- (3) Für jede Wohneinheit ist bei einer Wohnfläche bis einschließlich 65,0m² ein PKW-Stellplatz, und bei einer Wohnfläche von mehr als 65,0m² 1,5 PKW-Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (4) Es sind Besucherparkplätze im Ausmaß von 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl; vorzusehen.

§ 9 – Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

- (1) Im Planungsraum ist für Hauptgebäude (Wohngebäude) die Dachform Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.
- (2) Die Firstrichtung des Daches ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.

- (3) Die Festlegungen des Abs. 1 gelten nicht für Nebengebäude.
- (4) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaik bzw. Solarthermieranlagen vorzusehen. Diese sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen, Aufständereien sind nicht zulässig.
- (5) Deckungs- und Fassadenmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen (Ausnahme: Glas zur Belichtung, Photovoltaik und Solarthermieranlagen). Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben, das sind Farben die eine extrem hohe Leuchtkraft/Signalkraft besitzen, ausgeschlossen. Die Verwendung von Holz ist zulässig.

§ 10 - Grünanlagen

- (1) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Rasenflächen, Grünbeete, begrünte Dächer sowie befestigte Flächen mit sickerfähigen Materialien können der Grünfläche angerechnet werden.
- (2) Zur Gewährleistung hoher Qualität im Freiraum ist im Bauverfahren ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen und umzusetzen.
- (3) Im Südwesten des Baugrundstückes ist ein Kinderspielplatz zu errichten - die räumliche Lage ist im Plan 02 schematisch dargestellt.
- (4) Die im Plan 02 mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind mit standortgerechten Bäumen – mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Gelände – sowie mit Sträuchern zu bepflanzen.
- (5) Die Oberfläche von nicht überdachten PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen, davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze.
- (6) Im Bereich der PKW-Abstellflächen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18,0cm, gemessen in einem Abstand von 1,0m über Gelände) zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Parkplätze, die sich im Norden des südlichen Gebäudes befinden.
- (7) Die Befestigung von Gehwegen hat mit versickerungsfähigen Materialien zu erfolgen.

- (8) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 35% transparent ausgebildet werden.
- (9) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m festgelegt.
- (10) Die maximal zulässige Höhe von Stützwandkonstruktionen wird mit 1,50m festgelegt.
- (11) Innerhalb des ausgewiesenen Gartens ist eine angemessene Gesamteingrünung durchzuführen. Die Bepflanzung hat fachgerecht zu erfolgen und soll standortgerechte Bäume und Sträucher umfassen. Hinsichtlich der Bebauung sind nur untergeordnete Baulichkeiten entsprechend der Widmungsfestlegung Grünland - Garten zulässig.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung der Gebäude ist ausschließlich dem gemeinnützigen Wohnbau vorbehalten.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See in Kraft.

Der Bürgermeister

Georg Kavalär

