

Zahl: 85/4/2015-I

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See vom 23. September 2015, Zahl: 85/4/2015-I, mit der ein Bebauungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen in der Gemeinde Techelsberg am Wörther See erlassen wird.

Auf Grund des § 24, Abs. (1) des Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der derzeit geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Planungsraum

- (1) Diese Verordnung ist für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Techelsberg am Wörther See als Bauland gewidmeten Flächen wirksam.
- (2) Von den Bestimmungen des Absatzes (1) ausgenommen sind jene Bereiche der Gemeinde Techelsberg am Wörther See, für welche bereits rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen. Sollten solche Teilbebauungspläne durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung.
- (3) Das Gebiet I umfasst das Gemeindegebiet nördlich der Autobahntrasse.

Das Gebiet II umfasst das Gemeindegebiet südlich der Autobahntrasse.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

- (1) Das Ausmaß von Baugrundstücken wird in den Bebauungsgebieten I und II mit mindestens 500 m² festgelegt.
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gemäß Abs. (1) festgelegten Mindestgröße möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist.
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. (1) und (2) gelten 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, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.
- (4) Bei Grundstücken, die für Zwecke des Gruppenwohnbaues (§ 12, Abs. 1, lit. b) des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 – K-WBFG 1997, LGBl. Nr. 60/1997, in der derzeit geltenden Fassung) Verwendung finden, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m² festgelegt. Beim Gruppenwohnbau ist sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene Bebauung möglich.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl GFZ = das Verhältnis der Summe der Brutto-Geschossflächen zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke wird
 - a) im Wohngebiet und im Dorfgebiet mit der Ausnutzungszahl von 0,5
 - b) im Kurgebiet und im Kurgebiet mit der Sonderwidmung - sonstiger Freizeitwohnsitz - mit der Ausnutzungszahl von 0,6
 - c) im Kurgebiet - rein - mit der Ausnutzungszahl von 1,2
 - d) im Gewerbegebiet mit der Ausnutzungszahl von 0,7 festgelegt.
- (2) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die im Kataster vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
- (3) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen des § 7 über Parkplätze und Abstellflächen, § 5 über Baulinien und § 9 Grünflächen erfüllt werden können.
- (4) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleine Erweiterungen im Ausmaß von maximal 10 m² Nutzfläche, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen (z.B. Windfang, Bad, WC etc.) zulässig, wobei die Kriterien des Ortsbildes und des umliegenden Objektbestandes zu berücksichtigen sind.
- (5) Garagenobjekte, Carports, Nebengebäude, Strandbars, Pavillons etc. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt sofern deren zusammenhängende verbaute Fläche eine Größenordnung von insgesamt 40 m² nicht überschreitet. Ab dieser Größenordnung wird die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung herangezogen.

§ 4

Bebauungsweise, Geschossanzahl und Geschosshöhe:

- (1) Als Bebauungsweise wird in den Gebieten I und II (mit Ausnahme jener Baulandflächen, welche für den Gruppenwohnbau bestimmt sind) die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Beim Gruppenwohnbau ist sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene Bebauung möglich.

- (3) Die zulässige Geschossanzahl richtet sich prinzipiell nach
 - a) der Beurteilung des Ortsbildes
 - b) dem umliegenden Objektbestand und
 - c) der Grundstücksgröße nach der im § 3 festgelegten baulichen Ausnutzung.
- (4) Die maximale Geschosszahl wird (jeweils nach Berücksichtigung der unter § 4 Abs. (3), lit. a), b) und c) angeführten Beurteilungskriterien) im Bebauungsgebiet I und II mit maximal 3 1/2 Geschossen festgelegt
- (5) Die maximale Geschosszahl bei Mehrfamilienwohnhäuser wird (jeweils nach Berücksichtigung der unter § 4 Abs. (3), lit. a), b) und c) angeführten Beurteilungskriterien) im Bebauungsgebiet I und II..... mit maximal 4 1/2 Geschossen festgelegt.
- (6) Die maximale Geschosszahl für Objekte, die ausschließlich für Zwecke des Fremdenverkehrs dienen, wird (jeweils nach Berücksichtigung der unter § 4 Abs. (3), lit. a), b) und c) angeführten Beurteilungskriterien) im Bebauungsgebiet I und IImit maximal 5 1/2 Geschossen festgelegt.
- (7) Die Geschosshöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschosses und der Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschosses bzw. der Dachunterfläche. Der Geschossanzahl sind die Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt; Mehrhöhen werden als weitere Geschosse berechnet.

§ 5

Für die Baugebiete I und II gelten nachstehende Festlegungen von Baulinien bzw. Abständen:

- (1) Baulinien entlang von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und mit Bescheid vorzuschreiben, wobei
 - a) die Kriterien des Ortsbildes und
 - b) der umliegende Objektbestandzu berücksichtigen ist.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit dem Abstand von mindestens 4.00 Meter, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze festgelegt. In besonders gelagerten Fällen und in Fällen, wo die mappenmäßige Weggrenze mit dem Wegverlauf in der Natur nicht übereinstimmt, ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen, wobei
 - a) die Kriterien des Ortsbildes,
 - b) der umliegenden Objektbestand und
 - c) der Wegverlauf in der Naturzu berücksichtigen ist.

- (3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie entlang von Erschließungsstraßen nach bereits vorhandenen Abständen (Bauflichtungen) zu richten, wobei die Kriterien des Ortsbildes und der umliegende Objektbestand zu berücksichtigen ist.
- (4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise, sofern die nachfolgenden Absätze nicht gegenteiliges besagen, für alle Gebäude
 - a) mit sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt, festgelegt. (Abstandsfläche)
 - b) Ergibt sich aus Abs. (4) lit. a) ein Grenzabstand von weniger als 3.00 Meter zur Nachbargrundgrenze ist ein Abstand von mindestens 3.00 Meter anzunehmen.
 - c) Als Traufenhöhe ist die Verscheidung (Schnittpunkt) zwischen Außenmauer und Dachschräge anzunehmen. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.
- (5) Für Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern, einer maximalen Länge von 10.00 Meter und einer maximalen Traufenhöhe von 3.50 Meter über dem angrenzenden Gelände wird der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze mit mindestens 1.50 Meter festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (6) Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze und überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach, mit einer maximalen Länge von 10 Meter und einer maximalen Traufenhöhe von 3.50 Meter über dem angrenzenden Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- (7) Bei gemeinsamen Bauvorhaben zweier Grundstückseigentümer, bei welchen die gemeinsame Grundgrenze überbaut werden soll, sind die Absätze 4 bis 6 dann nicht anzuwenden, wenn derartige Objekte den Interessen des Ortsbildes, des Landschaftsbildes, der Sicherheit und Gesundheit sowie des Lichteinfalles nicht widersprechen.
- (8) Die Baulinie für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird mit einem Abstand von 5,50 Meter von der Grundgrenze festgelegt, sofern diese Verkehrsfläche die im § 6 Absatz (1 und 2) geforderte Breite aufweist. Weist die Verkehrsfläche die geforderte Breite jedoch nicht auf, so ist für die Berechnung des Abstandes von 5,50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht.
- (8a) Die Baulinie für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird mit einem Mindestabstand von 1.00 Meter (inklusive Dachvorsprung) von der Grundgrenze festgelegt, sofern diese Verkehrsfläche die im § 6 Absatz (1) geforderte Breite aufweist. Weist die Verkehrsfläche die geforderte Breite jedoch nicht auf, so ist für die Berechnung des Mindestabstandes von 1.00 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht.

- (9) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie herangerückt werden muss.
- (10) Die Baulinie für Einfriedungen, Sockelmauerwerk oder Stützmauern, welche neben einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, werden sofern diese Verkehrsfläche die geforderte Breite im Sinne des § 6 Absatz (1 und 2) dieser Verordnung aufweist, im Anschluss an die mappenmäßige Grundgrenze (zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt.
Weist die Verkehrsfläche die geforderte Breite jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht.
Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (10a) Die Baulinie für Einfriedungen, Sockelmauerwerk oder Stützmauern, welche entlang von Nachbargrundstücken errichtet werden, wird im Anschluss an die mappenmäßige Grundgrenze (zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt.
Erfordern die öffentlichen Interessen oder die Kriterien des Ortsbildes bzw. der umliegende Objektbestand einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.
- (11) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor dem Einfahrtstor angeordnet werden kann. In besonders gelagerten Fällen oder bei Errichtung einer elektrischen Toranlage kann von einer Zurückversetzung des Einfahrtstores Abstand genommen werden.
- (12) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. in einem Höchstmaß von 1.30 Meter vorragen.
- (13) Unterirdische Überschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- (14) Bei Altbeständen, bei denen die Baulinien bereits überschritten sind, sind Um- und Zubauten nur zulässig, wenn Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.
- (15) Bei Grundstücksteilungen von bereits bebauten Grundstücken können die vorgenannten Mindestabstände unterschritten werden, sofern Interessen der Sicherheit oder sonstige öffentliche Interessen einer solchen Maßnahme nicht entgegenstehen.
- (16) Bei Nebenobjekten im Seeuferbereich, die ausschließlich als Erweiterung des Angebotes von Fremdenverkehrsbetrieben dienen (z.B. Strandbars, kleine Pavillons, Sonnendächer etc.) können die unter § 5, Abs. (4) festgelegten Mindestabstände unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Lage, Form und den Verwendungszweck des Objektes keine Interessen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. der Gesundheit oder der Sicherheit verletzt werden.

§ 6

Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Verkehrsflächen (Fahrbahnen) in den Bebauungsgebieten I und II hat den jeweiligen Verkehrserfordernissen zu entsprechen, darf jedoch nicht weniger als 5.50 m betragen.
- (2) Bei besonders gelagerten Fällen (topographische Verhältnisse, Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, Privatstraßen etc.) kann die im Absatz (1) vorgeschriebene Mindestbreite verringert werden, muss jedoch mindestens 4.00 m betragen.
- (3) Sollte die Errichtung eines Geh- oder Radfahrweges beabsichtigt werden, ist die im Abs. (1) angeführte Mindestbreite entsprechend zu erhöhen.
- (4) Bei bereits bestehenden Verkehrsflächen (Aufschließungsstraßen bzw. Wegen) kann eine Unterschreitung der in Abs. (1) angeführten Straßenbreite bei Grundstücksteilungen dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Parkplätze und Abstellflächen

- (1) Bei Wohnungen bis 60m² ein Abstellplatz.
- (2) Bei Wohnungen über 60m² zwei Abstellplätze.
- (3) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze.
- (4) Bei Gaststätten, Restaurants, Kaffees und dergleichen pro 10 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze. Sollten die erforderliche Anzahl der Parkplätze auf Eigengrund nicht vorhanden sein, können Fremdf Flächen herangezogen werden, sofern gegenüber der Baubehörde ein entsprechender Nachweis (Vertrag, Vereinbarung, etc.) über deren Benützung als Parkfläche vorgelegt werden kann.
- (5) Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von Parkplätzen für je 10m² Gastraumfläche nicht gestellt.
- (6) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben bis 100m² mindestens 3 PKW Abstellplätze, jedoch mindestens 1 PKW Abstellplatz pro Geschäftslokal.
- (7) Die in dieser Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
- (8) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.

- (9) Für Bauvorhaben, die speziellen gewerblichen und anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen (wie z.B. Sportplätze, Einkaufsmärkte, Geschäftslokale mit überörtlicher Bedeutung etc.) muss die Anzahl der Parkplätze gesondert errechnet werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.

§ 8

Dachform und Dachfarbe

- (1) Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten dem umliegenden Bestand tunlichst anzugleichen.
- (2) In besonders gelagerten Fällen, wie bei Gemeinschaftswohnanlagen, bei Errichtung von Gebäuden ausnahmslos für Zwecke des Fremdenverkehrs, bei Hallen, Türmen und kleinen Anbauten, können Ausnahmen gestattet werden, sofern nicht Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Ortsbildes entgegenstehen.

§ 9

Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden.
- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:
- a) Wohnbauten, Hotels, Pensionen, Heime für Schüler, Lehrlinge, Altersheime, Schulen Kindergärten, Horte etc.....30 % des Baugrundstückes.
 - b) Büros, Verwaltungsgebäude, Gaststätten, Restaurants etc.
..... 15 % des Baugrundstückes.
 - c) Industrie- Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.
..... 10 % des Baugrundstückes.
- (3) Entlang von Verkehrsflächen und Gehwegen ist die Höhe von Einfriedungen unter Bedachtnahme auf die Interessen der Verkehrssicherheit im Bauverfahren festzulegen. Sträucher, Bäume, lebende Zäune und ähnliches sind vom Straßenrand (inklusive mindestens 50 cm Bankette) so weit zu pflanzen, dass sie im ausgewachsenen bzw. geschnittenen Zustand nicht in das Lichtprofil der Straße hineinragen.

§ 10

Schlussbestimmungen

Mit Rechtswirksamkeit dieser Verordnung werden die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See vom 14.11.2002, Zl.: 162/5/2001-I-III und vom 25.10.2007, Zl. 162/17/2001-2007-I-III und vom 16.12.2010, Zl. 122/6/2010-I, außer Kraft gesetzt.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Techelsberg am Wörther See am 23. September 2015 beschlossen und wird diese mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt in der Kärntner Landeszeitung wirksam.

Techelsberg a. WS., am 23. September 2015

Der Bürgermeister:

Johann Koban