

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg a.WS. vom 22. April 2008, Zl.: 24/11/2006-I, mit der die Verbauung der Ufergrundstücke östlich der Ortschaft Saag in Form eines Teilbebauungsplanes geregelt wird

Gemäß § 24 Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBI.Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBI.Nr. 88/2005, wird verordnet:

§ 1.

Planungsraum

(1) Diese Verordnung ist für die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesenen Parzellen Nr. 1025/124, 1025/125, 1025/126, 1025/127, 1025/128, 1025/129, 1025/130, 166/2, 166/3, 166/4, 166/5, 166/6, 166/7, 166/8, 166/9, 166/10, 166/11, 166/12, 166/13, 166/14, 166/15, 166/16, 166/17, 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22, 166/23, 166/24, 166/25, 728/4 und 728/7, alle KG 72185 Tibitsch, wirksam und es dürfen demnach auf diesen Grundstücken die Objekte nur nach den Bestimmungen dieses Teilbebauungsplanes ausgeführt werden.

(2) Weiters gilt als Planungsraum jene Fläche der Parzelle Nr. 1025/1, KG Tibitsch, welche sich zwischen der nördlichen Außenkante der bestehenden Stützmauer des Zufahrtsweges und der nördlichen Grundgrenze der jeweiligen Eigentumsfläche der angrenzenden Grundstücke befindet, sofern hiefür eine Baulandwidmung vorhanden ist.

(3) Bei Parzellen, die bereits mit einem baupolizeilich bewilligten Objekt verbaut sind, ist das vorhandene Gebäude in seinem Ausmaß und seinen Abständen von der Aufschließungsstraße bzw. vom Nachbargrundstück als integrierender Bestandteil dieses Teilbebauungsplanes anzusehen.

(4) Für den Fall des Neubaues, der Änderung eines bewilligten Objektes und der nachträglichen Bewilligung von noch nicht genehmigten, aber bereits bestehenden Bauten, werden nachstehende Verordnungsparagrafen wirksam:

§ 2.

Größe der Baugrundstücke

(1) Als Mindestgröße der im § 1 aufgezählten Grundstücke gelten jene Flächenausmaße, die diese in einem Besitzstand stehenden Grundstücke zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Teilbebauungsplanes aufweisen.

(2) Bei einer eventuellen weiteren Teilung der in einem Besitzstand stehenden und im § 1 bezeichneten Grundstücke, gelten für alle aus dieser Teilung neu entstandenen Parzellen die Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes vom 14.11.2002, Zl.: 162/10/2001-I-III, in dem ein Mindestausmaß der Baugrundstücke im Planungsraum II von 500 m² verlangt wird.

§ 3.

Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksgröße) der im § 1 bezeichneten Grundstücke wird mit 0,8 (Ausnutzungszahl) festgelegt.
- (2) Bei verbauten Parzellen, bei denen die bauliche Ausnutzungszahl durch den Altbestand bereits überschritten wird, dürfen nur außengestalterische Verbesserungen bzw. interne Umbauten durchgeführt werden, ohne jedoch den Grundriss zu vergrößern.

4.

Bebauungsweise und Geschoßanzahl

Als Bebauungsweise wird im Baugebiet II die offene, halboffene und geschlossene Bauweise mit maximal 2-geschoßigen Objekten festgelegt. Die Regelgeschoßhöhe darf je Geschoß 3,30 m nicht überschreiten. Diese Regelung gilt auch für die Oberkante Attika bei Flachdachausbildungen sowie auch für die maximale Firsthöhe bei geneigten Dächern im Obergeschoss.

§ 5.

Baulinien

- (1) Die Baulinie entlang des Seeufers wird mit 1,0 Meter vom Seeufer aus gemessen, festgelegt.
- (2) Die Baulinie entlang der Zufahrtsstraße wird mit 1,0 Meter von der Grundgrenze aus gemessen festgelegt. In diesem Abstand darf ein Dachvorsprung (inklusive Dachrinne) von maximal 0,50 Meter hineinragen.
- (3) Der Abstand von Objekten zum Nachbargrundstück hat, sofern nicht die halboffene oder geschlossene Bebauung zur Anwendung gelangt, mindestens 1,5 m zu betragen.
- (3) Sofern die Zustimmung des angrenzenden Grundeigentümers vorliegt und es den Interessen des Ortsbildes, des Landschaftsbildes, der Sicherheit und Gesundheit sowie des Lichteinfalls nicht widerspricht, kann der Abstand lt. Absatz 2. unterschritten werden.

§ 6.

Dachform und Farbe der Dachhaut

Als Dachform wird für dieses Teilbebauungsgebiet ein Satteldach, Pultdach, Walmdach als auch Flachdach festgelegt. Bei Sattel- Walm- und Pultdächern darf die maximale Neigung nicht mehr als 25 Grad betragen. Die Dachfarbe hat sich dem umliegenden Bestand tunlichst anzugleichen.

Im Falle der bereits erreichten baulichen Ausnutzung nach § 3 Absatz (1) kann ein Flachdach nur dann als KFZ-Abstellplatz genutzt und ausgebildet werden, sofern seeseitig eine fassadenmäßige Verblendung derart erfolgt, dass die Kraftfahrzeuge vom Wörther See aus nicht sichtbar in Erscheinung treten. Eine allfällige Überdachung dieser Stellplätze darf nur in Form einer offenen Carportkonstruktion erfolgen. Die jeweilige Gesamtbeurteilung nach dem Ortsbild ist im Zuge des Bauverfahrens vorzunehmen.

§ 7.

Einfriedungen und lebende Zäune

(1) Einfriedungen inklusive Sichtschutz (Schilfmatten und Ähnliches) entlang der Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,30 Meter (Sockel und Geflecht) nicht überschreiten.

(2) Sträucher für lebende Zäune sind vom Straßenrand so weit entfernt zu pflanzen, dass sie im ausgewachsenen bzw. im geschnittenen Zustand nicht in das Lichtprofil der Straße hineinragen.

§ 8.

Verkehrsflächen

Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 2,5 Meter zu betragen.

§ 9.

Parkplätze und Abstellflächen

Je Grundstück bzw. den darauf befindlichen Wohnungen bis 60 m² ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen über 60 m² sind 2 Abstellplätze (bei Pachtgründen ist das Pachtverhältnis schriftlich nachzuweisen) im Nahbereich des Planungsraumes dauerhaft nachzuweisen.

§10.

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Landeszeitung wirksam.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg a.WS. vom 19. Juni 2006, Zl. 24/4/2006-I, außer Kraft.

Techelsberg am Wörther See, am 22. April 2008

Der Bürgermeister:

Johann Koban

Angeschlagen am:

Abgenommen am: