

## Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Resort Bodensdorf - West“

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See vom 19.10. 2021, Zahl: 031-2/5/2021 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Resort Bodensdorf - West“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### *1. Abschnitt - Allgemeines*

---

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 910/2 und für eine Teilfläche des Grundstückes 910/15 der Katastralgemeinde 72337 Steindorf mit einer Gesamtfläche von 6.650m<sup>2</sup>.
- (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 Punkten

##### **18a/2020**

die Umwidmung des Grundstückes 910/2 der Katastralgemeinde Steindorf (72337) im Gesamtausmaß von 6.445m<sup>2</sup> von derzeit Bauland Wohngebiet - Aufschließungsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet,

und

##### **18b/2020**

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 910/15 der Katastralgemeinde Steindorf (72337) im Ausmaß von 205m<sup>2</sup> von derzeit Bauland Wohngebiet in Bauland Geschäftsgebiet

festgelegt wird.

## *3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen*

---

### **§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 1.000m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

#### **§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl, das ist das Verhältnis der Summe der Brutto-Geschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (3) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) die Bezugshöhe in der Bauzone 1 510,40müA, in der Bauzone 2 509,70müA und in der Bauzone 3 509,00müA überragt.
- (5) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone und das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern sowie überdachte Stellplätze.
- (6) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,8 festgelegt.

#### **§ 5 - Bebauungsweise**

- (1) Im Planungsraum ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.

#### **§ 6 - Anzahl der Geschoße**

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl der Obergeschoße in der jeweiligen Bauzone ist in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 (Nutzungsschablone) festgelegt.

- (2) Als Untergeschoße gelten Geschoße, deren Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) in der Bauzone 1 die absolute Höhe von 510,40m über Adria, in der Bauzone 2 die absolute Höhe von 509,70m über Adria und in der Bauzone 3 die absolute Höhe von 509,00m über Adria nicht überragen. Ausgenommen hiervon sind Hauseingänge und Garagen- bzw. Tiefgarageneinfahrten.
- (3) Die maximal zulässige Südost-Erstreckung des obersten Geschoßes (3. OG) in der Bauzone 1 ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer Baulinie festgelegt. Dieses Geschoß ist zumindest an drei Seiten zurückversetzt zu errichten - an der Nordwestseite um mind. 1,0m und an der Südwestseite um mind. 2,0m. Für die Südostseite ist eine entsprechende Baulinie festgelegt. Die Ausführung ist schematisch in den Rasterfeldern dargestellt. Geländer- und Terrassenkonstruktionen dürfen die Außenmauer im Nordwesten um 1,0m, im Südwesten um 2,0m und im Südosten die Außenmauer bzw. Baulinie um 10,0m überragen.
- (4) Ein Geschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,2m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

#### **§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird über eine Gemeindestraße, dem Fischerweg, erschlossen.
- (2) Die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen innerhalb und außerhalb der Baulinien ist zulässig.
- (3) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

#### **§ 8 – Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02) ersichtlich gemacht.
- (2) Mit der Außenwand eines Gebäudes kann an die Baulinien herangebaut werden sofern in den landesrechtlichen oder bundesrechtlichen Vorschriften (zur Bahnstrecke) nicht größere Abstände vorgeschrieben sind.

(3) Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idgF dürfen die Baulinie um max. 0,8m überragen.

(4) In den Bauzonen kennzeichnen innerhalb der festgelegten Baulinien Rasterfelder (schematische Darstellung der Grundrisse der Gebäude ohne Maßangabe; Proportionen und Ausrichtung siehe §9) das maximal zulässige, bebaubare Flächenausmaß pro Geschoßebene für ein einzelnes freistehendes Gebäude. Davon ausgenommen ist das 3. Obergeschoß in der Bauzone 1.

Rasterfelder sind innerhalb der Bauzone, unter Einhaltung der Abstandsflächen untereinander, frei verschiebbar und stellen nicht die absolute Lage sowie die Grundrisslösung dar.

(5) Außerhalb der Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Garten- und Freiflächengestaltung (z.B. Einfriedungen, Böschungsbefestigungen), Parkplatzgestaltung sowie bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Trafo, Einhausungen für Mülltonnen, Wärmepumpenanlage udgl.) zulässig. Ebenso von der Baulinie nicht berührt sind überdachte Rampen zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß sowie sonstige untergeordnete Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis maximal 3,5m Gebäudehöhe und bis maximal 25,0m<sup>2</sup> verbaute Grundfläche. Diese untergeordneten Gebäude dürfen bis auf 1,0m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

(6) Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung des Abstandes kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

(7) Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) sind an keine Baulinien gebunden und sind im Bedarfsfall im Zuge der Bauverhandlung unter Berücksichtigung immissions- und emissionstechnischer Bedürfnisse für den Anrainerschutz und unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes festzulegen.

(8) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien (u.a. Tiefgarage) sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

## **§ 9 - Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung der Flachdächer darf maximal 5° und der Pultdächer max. 8° betragen.
- (3) Bei Satteldachausbildung beträgt die max. Firsthöhe in der Bauzone 1 und 2 10,0m sowie in der Bauzone 3 7,0m und wird vom Niveau der Erdgeschoßfußbodenoberkante (§6 Abs.2) gemessen.
- (4) Für Nebengebäude und dgl. sowie für untergeordnete Bauteile oder Anbauten an das Hauptgebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (5) Die Ausrichtung der Hauptgebäude in der Bauzone 1 wird mit Nordwest - Südost festgelegt. Das Längen – Breiten Verhältnis der Baukörper hat mindestens 3:1 zu betragen. Als Vorbau ausgebildete Stiegenhäuser bleiben in der Ermittlung der Proportionalität unberücksichtigt.
- (6) In der Bauzone 2 und 3 ist keine durchgehende Bebauung zulässig, es ist je Bauzone nur ein selbstständiges Objekt vorzusehen.
- (7) Hinsichtlich der äußeren Gestaltung ist ein positives Gutachten der Ortsbildpflegekommission erforderlich.

## **§ 10 – Freiraumgestaltung und Grünanlagen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht unterbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen (Zäune, Hecken) dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten.

- (4) Eventuelle Geländeanschüttungen sind mit einem maximalen natürlichen Böschungswinkel von 2:3 (H:T) auszuführen.

#### ***4. Abschnitt - Schlussbestimmungen***

---

##### **§ 11 - Inkrafttreten**

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

Der Bürgermeister

Georg Kavalari

Zeichnerische Darstellungen:

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1 000)
- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1 000)