

# GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHER SEE

9 2 0 1 K R U M P E N D O R F / A U S T R I A · H A U P T S T R A S S E 1 4 5  
Tel. 04229/2343-0, Fax 04229/2343-99, e-mail: krumpendorf@ktn.gde.at

Allgemeiner Bebauungsplan - Seite 1

## Verordnung

### Allgemeiner Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörther See, Zl. 891/3/08-II vom 26.08.2008 mit welcher der allgemeine Bebauungsplan, Verordnung vom 19. März 1993, Zl. 87/3/93-II geändert mit Verordnungen vom 14. April 1994, Zl. 196/12/94-I, vom 19. August 1996, Zl. 773/2/96-I und vom 30. März 1998, Zl. 191/3/98-II geändert wird

Gemäß §§ 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, wird verordnet:

#### Artikel I

Die Verordnung des allgemeinen Bebauungsplanes vom 19. März 1993, Zl. 87/3/93-II in der Fassung der Verordnung vom 30. März 1998, Zl. 191/3/98-II wird wie folgt geändert.

§ 1 lautet:

#### „§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Baulandflächen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird. Soweit jedoch in Teilbebauungsplänen Regelungen nach § 25 Abs. 1 Gemeindeplanungsgesetzes nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung
- (3) Bei Aufhebung von Teilbebauungsplänen, tritt dieser Bebauungsplan in Wirksamkeit.“

§ 2 lautet:

#### „§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
  - a) bei offener Verbauung für Grundstücke, die als "Ferien- oder Wochenendhäuser" gewidmet sind, mit ..... 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei offener Verbauung für Erst-(Haupt-)wohnsitze mit ..... 700 m<sup>2</sup>
  - c) bei halboffener Verbauung mit ..... 500 m<sup>2</sup>
  - d) bei geschlossener Verbauung mit ..... 500 m<sup>2</sup>

- (2) a) Bei Grundstücken, die bereits bebaut und kleiner als die unter Abs. 1 angeführten Mindestgrößen sind, sind widmungsgemäße Baumaßnahmen im Ausmaß des Bestandes zulässig.
- b) Bei bestehenden unbebauten Baugrundstücken, die kleiner als die unter Abs. 1 angeführten Mindestgrößen sind, ist eine Bebauung zulässig, soweit sie dem Ortsbild nicht abträglich ist und durch das geplante Bauvorhaben baurechtliche Bestimmungen und die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 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) Wenn es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes für notwendig erachtet wird, ist die Mindestgröße der neu zu bildenden Grundstücke entsprechend zu erhöhen.
- (5) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine geringfügige Unterschreitung der nach Abs. 1 a) bis d) festgelegten Mindestgrößen (maximal 5%) zulässig, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. Die Zulässigkeit ist anhand eines konkreten Bebauungsantrages zu prüfen.“

§ 3 lautet:

### „§ 3 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschossflächen, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf
  - a) im **Bauland-Wohngebiet** .....max. 0,6
  - b) im **Bauland-Geschäftsgebiet** .....max. 1,0
  - c) im **Bauland-Dorfgebiet** .....max. 0,4
  - d) im **Bauland-Kurgebiet** ..... max. 0,6
  - e) im **Bauland-reines Kurgebiet** und im **Bauland-Kurgebiet** welche mit Objekten bebaut sind oder werden, welche nachweislich fremdenverkehrsmäßig genutzt werden ..... max. 0,8nicht überschreiten.
- (2) a) 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, jedoch keinerlei Erweiterungen, zulässig.
- b) Für bestehende Objekte im Bauland-Geschäftsgebiet, bei denen die bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) bereits überschritten ist oder durch geplante Um- und Ausbauten überschritten wird, sind Baumaßnahmen zulässig, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes (Ausnahme untergeordnete Bauteile wie zusätzliche Fenster, kleine Gaupen, Dachflächenfenster etc.) nicht verändert wird.
- c) Im Bauland-Kurgebiet, Bauland "reines Kurgebiet", sowie Bauland-Wohngebiet und Bauland-Dorfgebiet gelegene Grundstücke welche mit Objekten bebaut sind, welche nachweislich fremdenverkehrsmäßig genutzt werden und bei denen die bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) bereits überschritten ist oder durch geplante Um- und Ausbauten, welche ebenfalls nachweislich dem Fremdenverkehr dienen, überschritten wird, sind Baumaßnahmen zulässig, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes (Ausnahme untergeordnete Bauteile wie zusätzliche Fenster, kleine Gaupen, Dachflächenfenster etc.) nicht verändert wird.
- (3) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 6 (Stellplätze), 7 (Baulinien) und 8 (Grünflächen) erfüllt werden können.

- (4) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartenhütten etc. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern deren verbaute Fläche eine Größenordnung von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ab dieser Größenordnung wird die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung herangezogen.
- (5) Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen werden nicht berücksichtigt.
- (6) Jener Teil der Geschosse eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (7) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung mit einbezogen und wie unter Abs. 1 berechnet.“

§ 4 lautet:

#### **„§ 4 Bebauungsweise**

Als Bebauung ist die **offene, halboffene und geschlossene** Bebauung zulässig“

§ 5 lautet:

#### **„§ 5 Anzahl der Geschosse**

Die Anzahl der Geschosse richtet sich

- a) nach der umliegenden Bebauung (Objektsbeständen)
- b) nach der Beurteilung des Ortsbildes
- c) der Grundstücksgröße und nach der im § 3 festgelegten baulichen Ausnutzung.“

§ 6 lautet:

#### **„§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Für Wohneinheiten sind je 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer 0,8 PKW-Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Abstellplätze.
- (3) Bei Gaststätten, Restaurants, Café's und usw. pro 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz. Bei Sitzterrassen und Gastgärten pro 15 m<sup>2</sup> Fläche ein Stellplatz.
- (4) Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von PKW-Abstellplätzen für je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche neben der Bewertung nach Abs. 3 nicht gestellt.

- (5) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben ist je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (6) Die in dieser Verordnung festgelegte Anzahl von PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu- Zu- und Umbauten sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
- (7) Für Bauvorhaben, die speziellen gewerblichen und anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen (wie z.B. Sportplätze, Großeinkaufsmärkte etc.) muss die Anzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (8) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 7,0 m zu betragen.
- (9) Bei besonders gelagerten Fällen (Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, Privatstraßen etc.) kann die im Abs. 8 angeführte Mindestbreite verringert werden.
- (10) Die Breite von Gehwegen und Promenaden wird mit mindestens 2,5 m festgelegt. Sollte die Errichtung eines Gehweges, Radweges etc. beabsichtigt sein, ist die unter Abs. 8 angeführte Mindestbreite entsprechend zu erhöhen.
- (11) Einfahrten sind trichterförmig auszuführen und so zu gestalten, daß die Abstellung zumindest eines PKW vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grund sicher gestellt ist.
- (12)
  - a) Die Baulinie für Einfriedungen (Zäune), welche neben den in Abs. 8 bis 10 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, wird - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund festgelegt.
  - b) Weisen diese Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Festlegung nach Abs. 8 bis 10 entspricht.
- (13) Gemauerte oder betonierte Sockelausmauerungen dürfen entlang der Verkehrsflächen eine Sichthöhe von 50 cm nicht überschreiten. Aufbauelemente sind aus Holz, Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel plus Aufbauelemente) von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen,
  - a) die Sicherheitsinteressen bei öffentlichen Gebäuden (Kasernen etc.) dienen
  - b) für Sportanlagen (z.B. Tennisanlagen) und ähnliche Einrichtungen.Die Höhe dieser Einfriedungen ist anlässlich der Bauverhandlung (der jeweiligen Funktion entsprechend) festzulegen.
- (14) Stellplatzgrößen für PKW
  - a) Bei senkrechtparken ist eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5,00 m vorzusehen.
  - b) Bei längsparken ist eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 6,00 m vorzusehen“.

§ 7 lautet:

## **„§ 7 Baulinien**

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich des Bauverfahrens festzulegen, wobei
  - a) Kriterien des Ortsbildes und
  - b) der umliegende Objektbestandzu berücksichtigen sind.

- (2) Für Garagen- und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern bis zu einer maximalen Länge von **10,0 m** und einer maximalen Traufenhöhe von 2,50 m gemessen vom angrenzenden Urgelände wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (3) Die im Abs. 2 angeführten Gebäude und überdachten Stellplätze mit Flachdach, mit einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m gemessen vom Urgelände und einer Gesamtlänge bis zu maximal **10,0 m** können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (4) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1,2 und 3) gelten die Bestimmungen des § 4 ff der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 58/1985, i.d.g.F.“

§ 8 lautet:

### **„§ 8 Grünflächen**

Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Ist ein Bestand von Bäumen und Sträuchern vorhanden, so ist dieser nach Möglichkeit zu erhalten.“

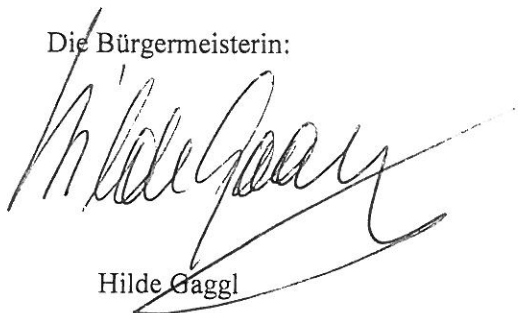
§ 9 entfällt.

### **Artikel II**

Diese Verordnung tritt gemäß § 26 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005 mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Krumpendorf am Wörther See, 19. November 2008

Die Bürgermeisterin:



Hilde Gaggl