



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32/37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND  
9010 Klagenfurt/WS, Völkermarkter Ring 19

Zahl: *KL 3-BAU-375/2016*

Genehmigt im Sinne **des rechtskräftigen**  
Bescheides der **Bezirkshauptmannschaft**  
Klagenfurt vom **25. MAI 2016**

Klagenfurt/WS, am **27. MAI 2016**  
Für Den **Bezirkshauptmann:**

*(Plassnig)*



## GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE

NEUFASSUNG DES  
TEILBEBAUUNGSPLANES  
„RÖMERWEG NORD /2015“

*Beschlussexemplar*

Völkermarkt, März 2016  
(15.03.2016)

# **TEILBEBAUUNGSPLAN**

## **„Römerweg Nord /2015“**

[Neufassung]

**Verordnung des Gemeinderates vom 15.03. 2016**

**Zahl: 484/8/14-T-T**

**Angeschlagen am: 13.01.2016**

**Abgenommen am: 11.02.2016**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>13</b>

---

# I. Verordnung

---

## **Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee**

**vom 15.03.2016,**

**Zahl: 484/8/14-T-T,**

**mit der der Teilbebauungsplan „Römerweg Nord“ durch den Teilbebauungsplan „Römerweg Nord /2015“ ersetzt wird**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, wird verordnet:

### **1. Abschnitt - Allgemeines**

---

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/10, 204/11, 204/12, 204/13, 209/1, 209/2, 213, .116, .199, 202/3, .211, 202/4, .212, 202/5, .213, 201, 202/1, .214, .200/1, 282, 283, 281, .70/2, .70/1, .71 der Katastralgemeinde Drasing, mit einer Gesamtfläche von 29.878m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 700m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

### § 3

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschosflächenzahl angegeben (stellt eine Verhältniszahl zwischen der Bruttogeschosfläche und der Grundstücksgröße dar) und wird mit **0,5 festgelegt**.
- (2) Die Bruttogeschosfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante der überbauten Flächen, einschließlich der Loggien und Balkone sowie der Dachterrassenflächen ergibt.
- (3) Garagen, Carports, Nebengebäude, Wintergärten, Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet.
- (4) 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.
- (5) Dachgeschosse, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen wird.
- (6) Bei Grundstücken, auf denen die bauliche Ausnutzung bereist erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden im Ausmaß der vorhandenen Geschosflächenzahl zulässig.

## **§ 4**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

## **§ 5**

### **Geschossanzahl / Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die zu berücksichtigende maximale Geschoßanzahl ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Die Geschossanzahl wird mit zwei Vollgeschossen (EG+1) oder mit einem Vollgeschoß (EG) und einem talseitig freistehenden Kellergeschoß (KG) festgelegt.
- (4) Kellergeschoße, die auf keiner Seite mehr als 0,50m über dem fertigen Niveau umgebender befestigter oder freier Flächen liegen, sind generell zulässig.
- (5) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe inkl. Deckenstärke von mehr als 3,5 m zählt bei der Festlegung der Geschosse als zwei Geschosse.

## **§ 6**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0m zu betragen.

Davon ausgenommen ist der Stichweg zum Grundstück 202/3 über die Parzelle 204/9, dieser wird mit einer Parzellenbreite von mindestens 5,0m festgelegt. Die Wendeanlage am Ende des Stichweges ist gemäß RVS (Umkehrplatz für PKW) anzulegen.

- (3) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (4) Die Abstellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,5 m und einer Länge von mindestens 5,0 m vorzusehen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Es werden ausschließliche Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Für Garagen und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern bis zu einer maximalen Länge von 10m und einer maximalen Traufhöhe von 2,50m gemessen vom angrenzenden Urgelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50m festgelegt, wobei eine eventuelle notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (5) Eine Überschreitung der Baulinien ist für Carports in den straßenseitigen Einfahrtbereichen möglich. Diese können bis auf 1,0m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (6) Einfriedungen (Sockel plus Einfriedungselement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,5m zur Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (7) Steinschichtungen / Stützmauern müssen von den jeweiligen Grundgrenzen jeweils 0,5m entfernt sein. Eine Ausnahme stellen die Einmündungsbereiche zu Verkehrsflächen dar.

## § 8

### Dachform und Dachneigung

- (1) Für Satteldächer und Walmdächer ohne Aufmauerung (Fußfette auf Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses) wird eine max. Dachneigung von 20° festgelegt. In der Bauzone 2 sind auch Satteldächer und Walmdächer ohne Aufmauerung (Fußfette auf Oberkante Rohdecke) mit einer Dachneigung von min 35° und max. 42° zulässig.
- (2) Für Pultdächer ohne Aufmauerung (Fußfette auf Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses) wird eine max. Dachneigung vom max. 10° festgelegt.
- (3) Als Dachform sind auch Flachdächer zulässig.



### 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

#### § 9

#### Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Römerweg Nord“ vom 24.08.2007, Zahl: KL3-BAU-167/2007 (003/2007) außer Kraft.

Die Bürgermeisterin:



Hilde Gaggl

Krumpendorf a. W., am 15.03.2016

## II. Erläuterungen

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf a. W. vom 15.03.2016, Zahl: 484/8/14-T-T, mit der der Teilbebauungsplan „Römerweg Nord“ durch den Teilbebauungsplan „Römerweg Nord/2015“ ersetzt wird.

Der Gemeinderat hat am 28.08.2007 den Teilbebauungsplan „Römerweg“ beschlossen, der am 24.09.2007 von der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt genehmigt worden ist. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 1,7ha ist es notwendig geworden, einen neuen Teilbebauungsplan „**Römerweg Nord/2015**“ (Neufassung) für das gegenständliche Gebiet auszuarbeiten.

Der Bürgermeister der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee hat am 14.08.2014, für den neuen Geltungsbereich eine befristete Bausperre erlassen.

### **Rechtliche Grundlage:**

*Gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. 23/1995 idF. LGBl. Nr. 85/2013 § 23 (1) hat der Gemeinderat mit Verordnung vor der Erlassung oder Änderung eines textlichen Bebauungsplanes (§ 24 Abs 2) für das gesamte Gemeindegebiet, vor der Erlassung oder Änderung eines Teilbebauungsplanes (§ 24 Abs 3) für die davon betroffenen Teile desselben eine befristete Bausperre zu verfügen, wenn sonst die Durchführung der Bebauungsplanung wesentlich erschwert oder die beabsichtigte Wirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt würde.*

*§ 23 (2) Eine befristete Bausperre ist jedenfalls zu verfügen, wenn eine der Voraussetzungen nach § 24 Abs 3 lit b und c vorliegt, die eine Verpflichtung zur Erlassung eines Teilbebauungsplanes begründet.*

### **Erläuterung:**

Die Gemeindevertretung beabsichtigt den Teilbebauungsplan „Römerweg Nord“ (Zl. 1390/6/06) zu ergänzen bzw. räumlich zu erweitern um so für den gegenständlichen Bereich die gleichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Die befristete Bausperre wurde demnach zu dem Zweck verordnet, um die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Zweck möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit den präzisierten Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet werden kann.

Die Absicht dieser Bebauungsplanung (Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Erweiterungsbereiches) besteht somit darin, den bestehenden Bebauungscharakter in diesem Ortsteil von Krumpendorf beizubehalten. Demgemäß geht es um die Schaffung einer Grundlage (Verordnung) mit eindeutig definierten Bebauungsbestimmungen zur Sicherstellung eines harmonischen Bebauungsbildes unter Bezugnahme der vorhandenen Bebauung (u.a. Baumassenstrukturierung) und des bestehenden Ortsbildes. Folglich wird Vordergründig der Geltungsbereich erweitert, die Bebaugbedingungen werden hingegen nur in einem untergeordneten Ausmaß adaptiert, da der Bebauungscharakter beibehalten werden soll.

### **Erläuterungen zu den Bebauungsbedingungen:**

---

#### **Zu § 1: Geltungsbereich**

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nördlichen Bereich von Krumpendorf, südlich der Autobahn A2 in einer Hanglage. Das Areal ist mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut. Ferner ist auch noch eine entsprechende Durchgrünung vorhanden. In der Natur handelt es sich um nach Süden geneigte Flächen. Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee ist dieses Areal als Bauland-Wohngebiet festgelegt.

#### **Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf.

#### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche der einzelnen Geschosse zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Geschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschosse, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien, Dachterrassen und Balkone. Sonnenschutzdächer und Terrassen werden nicht berücksichtigt.

Garagen, Nebengebäude udgl. sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

#### **Zu § 4: Bebauungsweise**

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

#### **Zu § 5: Anzahl der Geschöße**

Mit der Limitierung der Geschossanzahl von 2,0 sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche und vor allem eine maximale Höhenentwicklung erreicht werden, die der bestehenden Siedlung bzw. dem gegenwärtigen Baucharakter angepasst ist.

Dass Geschosshöhen ab 3,50m für zwei Geschosse gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung weiters einschränken.

#### **Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzungsfunktionen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Mit der Festlegung von zusätzlichen Parkflächen auf dem Grundstück 202/3, KG Drasing sollen in diesem Bereich auch Besucherparkplätze geschaffen werden, die in der Form so nicht vorhanden wären (funktionales Erfordernis).

#### **Zu § 7: Baulinien**

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Ferner besteht keine Anbauverpflichtung an die Baulinien. Außerhalb der im Plan dargestellten Baulinien können Nebengebäude, Carports, Einfriedungen und dergleichen errichtet werden, lt. der Bestimmung § 7 Abs. 3.

#### **Zu §8: Dachform und Dachneigung**

Die Dachform und Dachneigung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Hauptziel der Festlegungen im § 8 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes. Mit der Berücksichtigung des Bebaubestandes sind in der Bauzone 2 auch steilere Dachformen zulässig.

### III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

---

- ⊙ Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)



- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE
- SD DACHFORM: SD=SATTELDACH, FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH, WD=WALMDACH
- 6,0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- Baubereich - Widmung Bauland Wohngebiet
- Fläche für den ruhenden Verkehr und für Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Müllplatz)

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Gebäudehöhe
Dachform und Dachneigung	

PROJEKT:

TEILBEBAUUNGSPLAN  
NEUFASSUNG (ERWEITERUNG) - "RÖMERWEG NORD /2015"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE KRUMPENDORF A. W.  
HAUPTSTRAÙE 145  
9201 KRUMPENDORF

PROJEKT:	DATEI:	DATUM:
JR025	*tbpl-römerweg(beschluss)	15.03.2016
MASZTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 01	sije

