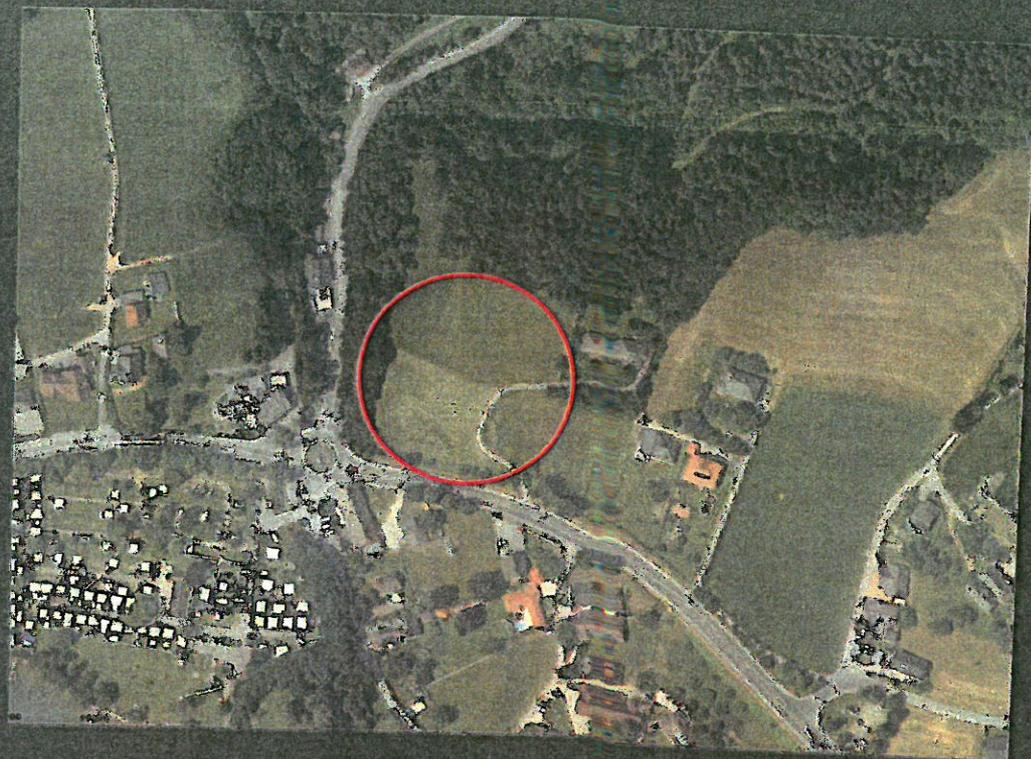


Lagler, Wurzer & Knappingger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE
KEUTSCHACH AM SEE
TEILBEBAUUNGSPLAN
"SEGERFELD KEUTSCHACH"

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND

Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des

12. JAN. 2017

Bescheides vom

Zahl: *KL3-BAH-356/2016*

Für den Bezirkshauptmann:

(Plassnig)



Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN „SEGERFELD KEUTSCHACH“

Teilbebauungsplan gem. K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995
idgFdG. 24/2016, §§ 24 - 27

Parzellen Nr.: 734, KG Keutschach

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



BEARBEITUNG
Mag. H. Wurzer
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Geographie

19.10.2016

Gemeinde Keutschach am See

Teilbebauungsplan „Segelfeld Keutschach“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Keutschach am See vom 19.10.2016, mit der ein Teilbebauungsplan in schriftlicher und zeichnerischer Form (Anlage 1) erlassen wird

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, dem Rechtsplan (Anlage 1) sowie dem Erläuterungsbericht.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 i.d.F.d.G., LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

TEILBEBAUUNGSPLAN

§ 1

Begriffsbestimmung

Gebäude

Überdeckte und an mindestens 5 Seiten umschlossene Bauwerke. Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports) und Ähnliches gelten nicht als Gebäude. Der Begriff umschlossen umfasst auch den geschlossenen Charakter (wie z.B. bei Lattungen).

Carport – überdachter Stellplatz

Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude lt. Definition „Gebäude“) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt.

Bruttogeschoßfläche

Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschöß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen; der Flächenanteil (z.B. Balkon, Dachvorsprung oder Ähnliches) außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Gesamtgeschoßfläche (von Außenmauer zu Außenmauer) zur Fläche des Baugrundstückes.

Anschließend projektiertes Gelände

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (gewachsenes Gelände) gegenüber.

Regelgeschoßhöhe, Vollgeschoß

Die Regelgeschoßhöhe (Raumhöhe) beträgt 3,50 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Geschoßfußbodens bis zur Oberkante des unmittelbar darüber liegenden, fertigen Geschoßfußbodens. Dachgeschoße gelten als Vollgeschoße, wenn die Fußpfettenoberkante über 1,00 m, gemessen von der Rohfußbodenoberkante zu liegen kommt.

Bauhöhe

Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt.

Traufenhöhe/Schattenpunkte:

Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließend projektierten Gelände. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung oder einem Geländer die Oberkante der Brüstung oder des Geländers für die Berechnung heranzuziehen.

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 734, KG Keutschach, mit einer Gesamtfläche von ca. 18.425 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Anlage 1 (Rechtsplan - Plan-Nr. 0412-030, vom 14.06.2016) über die festgelegten Bebauungsbedingungen sowie in der Beilage 1 (Gestaltungskonzept).

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 700 m² festgelegt.
- (2) Die Bestimmung des Abs.1 gilt 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 und Ähnliches.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschößflächen zur Baugrundstücksgröße, angegeben.
- (2) Die maximale Geschößflächenzahl ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und beträgt 0,50.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschößflächenzahl - GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem mit zu berücksichtigten Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung nicht als zusammenhängend.

- (5) Geschoße, welche an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen. In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschoßhöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorragt, unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (6) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten, überdachte Stellplätze etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996- K-BO handelt.

Wird die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996-K-BO festgelegte Größe des jeweiligen Objektes überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objektes in die Bruttogeschößfläche einzurechnen.

- (7) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen udgl.
- (8) Bei Dachräumen, unabhängig der Nutzung und unabhängig davon ob diese ausgebaut sind oder nicht, ist jener Teil der Geschößfläche einzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0 Meter beträgt.
- (9) Je Objekt dürfen maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Offene Bebauung:
Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Nebengebäude udgl., welche den Bestimmungen des § 7 Abs. 6 entsprechen, sind von den Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die zulässige Anzahl der Geschoße beträgt maximal 2,0 Geschoße.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
 - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen,
 - b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Für alle übrigen Baulinien wird festgelegt, dass die Abstandsfläche für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln ist und mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe (5/10) festgelegt wird.

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern.

- (3) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind

untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit a bis d Kärntner Bauvorschriften – K-BV nicht zu berücksichtigen.

Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. 2 lit c Kärntner Bauvorschriften – K-BV angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird.

- (4) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist ein Mindestbestand von 3,00 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten.
- (5) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mehr als 5 Grad Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m einmalig an einer Grundgrenze und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m, gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (6) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze und überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach (bis zu max. 5 Grad Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m einmalig an einer Grundstücksgrenze und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren einmalig an einer Grundgrenze festgelegt werden kann.
- (7) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (8) Die Baulinien für überdachte Stellplätze udgl. welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 0,50 m (Dachkante), gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.

- (10) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderung der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz mit einer Mindestdtiefe von 5,00 m und Breite von 2,50 m bzw. 2,50 m Mindestdtiefe und Breite von 6,50 m vor dem Einfahrtstor vorzusehen ist.

Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.

- (11) Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand von Baulinien, so kann unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsverhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (3) Am Ende von Sackstraßen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen.
- (4) Festlegung der Mindestzahl von Pkw-Abstellplätzen für Wohnungen:
- bis zu einer Größe von 60 m²: ein Pkw-Abstellplatz,
 - bei mehr als 60 m²: zwei Pkw-Abstellplätze.

§ 9

Grünflächenzahl, Oberflächengestaltung

- (1) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird im Ausmaß von mindestens 30 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes festgelegt.

- (2) Geländekorrekturen sind talseitig so durchzuführen, dass ohne künstliche Stützkonstruktionen und ausschließlich mit natürlichen Böschungswinkeln das Auslangen gefunden wird.

§ 10

Zonierung/zeitliche Abfolge

- (1) Zur Sicherstellung einer bestimmten zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in drei Baustufen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung der Baustufen. Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 75-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

§ 11

Dachformen und Dachneigung

- (1) Die Bereiche für die festgelegten Dachformen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Es wurden sowohl Bereiche festgelegt, in denen das Walmdach für das Hauptgebäude vorgeschrieben wird, als auch solche, in denen das Flachdach festgelegt ist.

- (2) Die Ausbildung der Dachkonstruktion des Walmdaches hat mit einer Dachneigung von 17 ° bis 25 ° zu erfolgen.
- (3) Freistehende Nebengebäude sind von diesen Festlegungen nicht berührt.
- (4) Die Ausrichtung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass sich
- die Hauptfirstrichtung über die Längsachse des Gebäudes und /oder
 - die Längsachse des Gebäudes weitestgehend parallel zu den Höhenschichten orientiert.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten (Kärntner Landeszeitung) in Kraft.

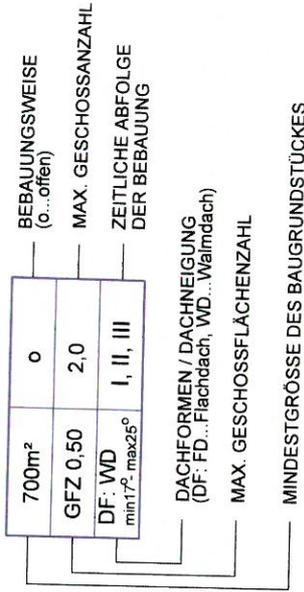
Der Bürgermeister

Karl Dovjak

Karl Dovjak



TEILBEBAUUNGSPLAN



----- BAULINIE

----- GRUNDSTÜCKSGRENZE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

⊖-⊖-⊖ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN UND WEGEN MIT ANGABE
DER BREITE IN METER

○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Keutschach am See vom 19.10.2016

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



**Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege**
A-9524 Villach, Europastrasse 8
Telefon: ++43 5044 3393
Telefax: ++43 5044 3393-79
e-mail: office@w-k.at

**Mag. Würzer & Partner
Ziviltechniker GmbH**

DIPL. ING. G. LAGLER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
MAG. H. WÜRZER
MAG. S. LIEB
DIPL. ING. D. SCHALLER
B. GRITZNER
P. ZAUCHENBERGER

Plan Nr.: 0412-030

Maßstab: 1:1000

Geschnit.: ZAUCHENBERGER

Bezeichnung: ANLAGE 1

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 14.06.2016

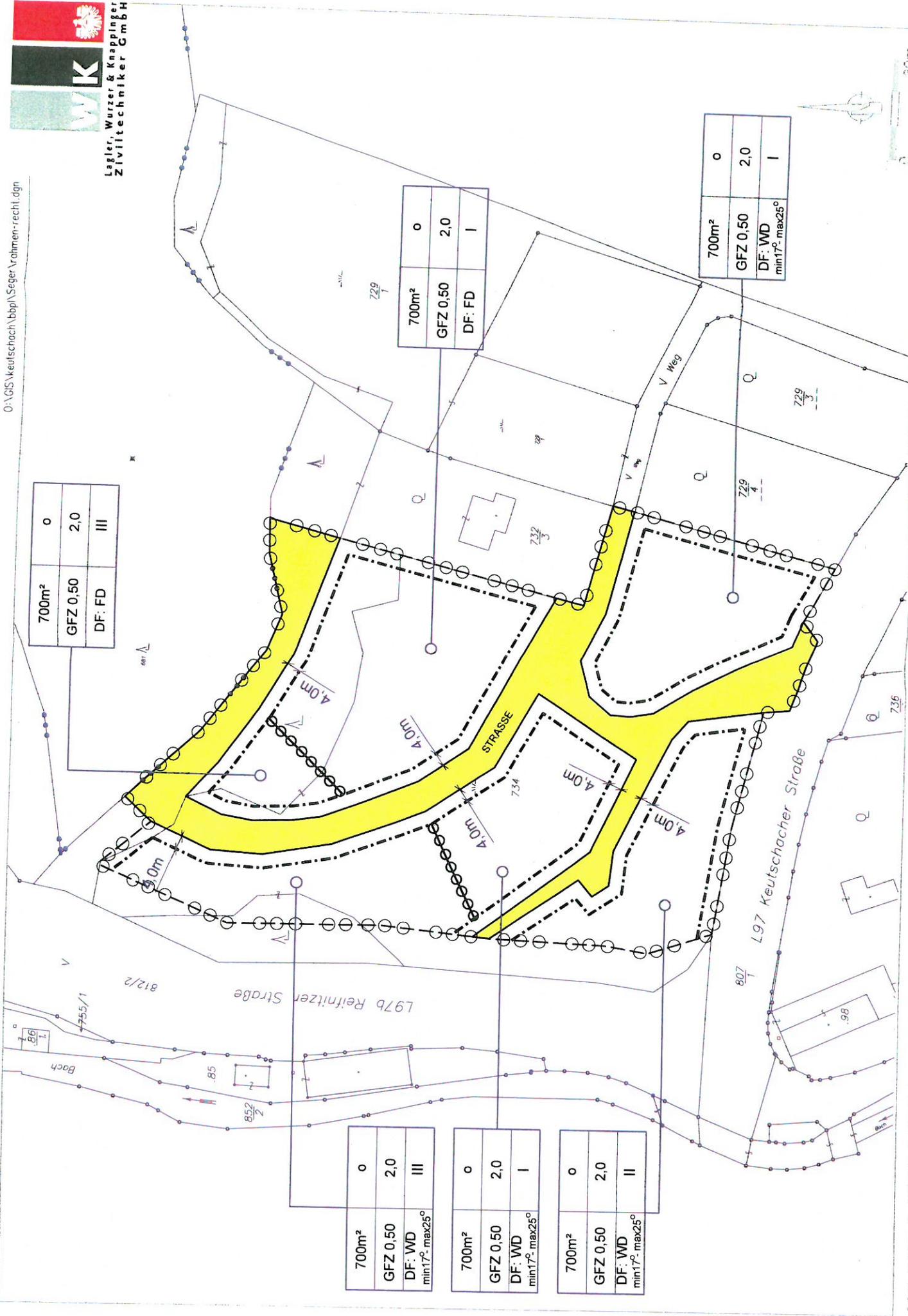
Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

KEUTSCHACH AM SEE

Projekt
"SEGERFELD KEUTSCHACH"

Plan
RECHTSPLAN



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplanung "Segersfeld Keutschach"

1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 24/2016.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft (3-fach) und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf.

Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 24/2016 kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. c).

Aufgrund § 25 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idgF LGBl. 24/2016 sind in den Teilbebauungsplan die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs. 1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Der vorliegende grafische Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen als der allgemeine textliche Bebauungsplan. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Teilbebauungsplanes wurde die Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

2 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung sind:

- Eine geordnete ortsbildgerechte Verbauung.
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

Die betroffene Parzelle ist im gültigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Kurgebiet“ bzw. „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Planungsraumes ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet festgelegt. Seitens der Aufsichtsbehörde wird zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung die Erstellung eines Teilbebauungsplanes mit Ausweisung von Zonen für eine zeitliche Abfolge der Bebauung gefordert.

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 ECKDATEN

Das zu begutachtende Areal betrifft eine Teilfläche der Parzelle Nr. 734, KG Keutschach, mit einem Gesamtausmaß von ca. 18.425 m².

Geplant ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit ca. 16 Einfamilienhäusern.

3.2 NUTZUNG

Die Fläche stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte, mäßig nach Südwesten (östlicher Bereich nach Süden, westlicher Bereich nach Westen) geneigte Fläche dar, die keine fernwirksamen Elemente enthält, jedoch auf das Ortsbild sehr wohl einen Einfluss hat. Die Raumbegrenzung übernimmt im Süden die L 97 Keutschacher Straße, im Westen die L 97b Reifnitzer Straße. Nach Norden hin schließt Wald an. Östlich des Planungsraumes befinden sich ganz im Norden Wald, südlich davon Einfamilienhäuser.

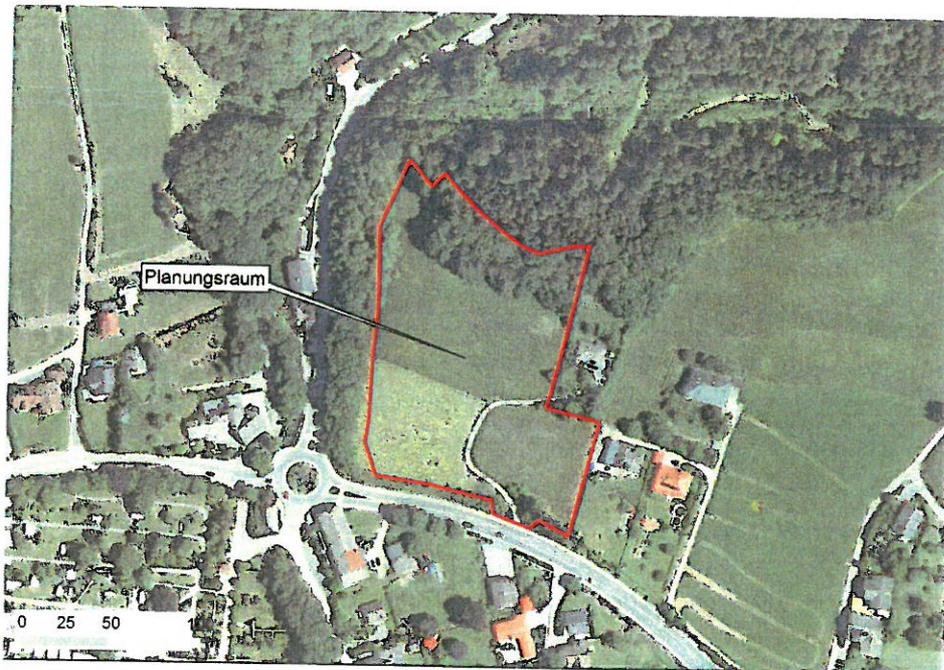


Abbildung 1:
Luftbild, Quelle:
KAGIS

3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das derzeit noch rechtskräftige Örtliche Entwicklungskonzept, datiert aus dem Jahre 1992, ist bereits 24 Jahre alt. Im Siedlungsleitbild dieses Konzeptes ist der Planungsraum nicht als Baulandpotenzial ausgewiesen.

Das Entwicklungskonzept wird derzeit überarbeitet, wobei der Entwurf bereits von der Aufsichtsbehörde abgenommen worden ist.

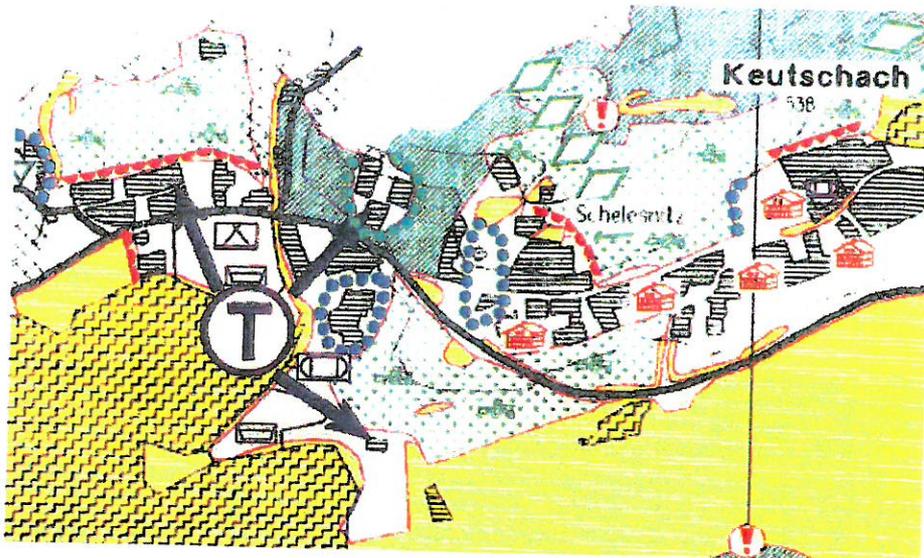


Abbildung 2:
Siedlungsleitbild
Quelle: Öek der
Gemeinde
Keutschach
(1992)

Im Entwurf des neuen Örtlichen Entwicklungskonzeptes (noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet jedoch innerhalb der Siedlungsgrenzen.

3.3.2 Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan ist eine Teilfläche der betroffenen Parzelle Nr. 734, KG Keutschach, als „Bauland - Kurgebiet“ ausgewiesen. Die andere Teilfläche ist als „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ ausgewiesen; diese Fläche teilt die als „Bauland – Kurgebiet“ ausgewiesenen Flächen in vier im Planungsgebiet nicht zusammenhängende Teilflächen.

Die Verkehrserschließung ist durch die Widmung ganz klar vorgegeben. Der überwiegende Teil des Planungsraumes ist als Aufschließungsgebiet festgelegt.

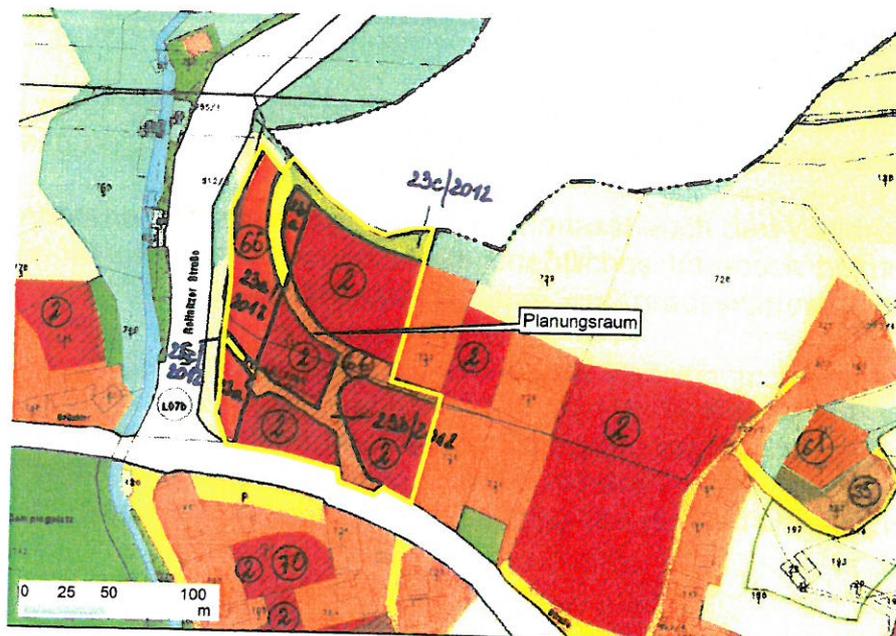


Abbildung 3:
Widmungs-
information
(Quelle: UAbt. 3
FRO-Amt d. Ktn.
Landesregierung)

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.4.1 Biotopkartierung

Für den westlichsten Teil der Parzelle Nr. 734, KG Keutschach, weist die Biotopkartierung von 2010 ein Biotop aus (Biotoptyp „Baumhecke“). Dieses Biotop liegt zum Großteil außerhalb des Planungsraumes direkt an dessen westlicher Grenze; ein kleinerer Teil befindet sich jedoch innerhalb des Planungsraumes (siehe auch Abbildung 4 und Kapitel 3.4.2).

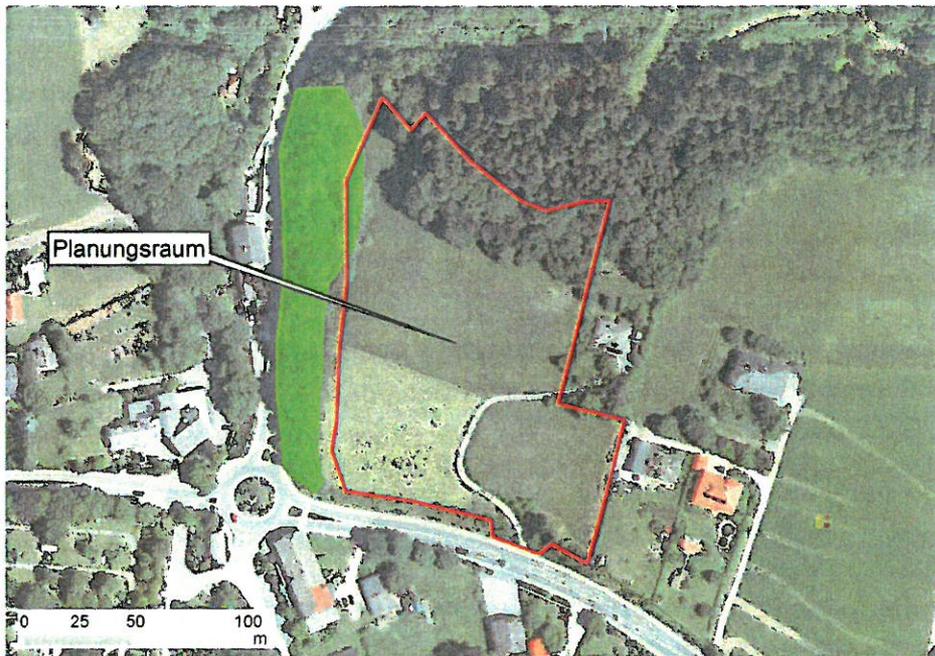


Abbildung 4:
Biotopkartierung
(nur das
Planungsgebiet
betreffende
Biotope) (Quelle:
KAGIS)

3.4.2 Wald

In einer Besprechung vom 21.02.2012 hat die Bezirksforstinspektion (BFI) einer Erweiterung des damaligen Baulandes nur Richtung Westen zugestimmt.

Der nun bestehende Planungsraum umfasst auch den Waldsaum im Norden. Mit der Widmung hat die Gemeinde ein öffentliches Interesse bekundet, welches für eine Rodungsbewilligung eine der notwendigen Voraussetzungen darstellt.

Eine Baulanderweiterung hat in diesem Bereich nicht stattgefunden, sondern es wurde nur die Erschließungsstraße an den Waldrand situiert, sodass keine Änderung hinsichtlich der Standortsicherheit für potenzielle Gebäude eintritt. Eventuelle bauliche Maßnahmen im Bereich des Dachstuhls oder der obersten Geschosdecke werden im Rahmen der Bauverhandlung von der BFI vorgeschrieben werden.

3.4.3 Schutz- und Schongebiete

Es befinden sich keine Schutz- und Schongebiete innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

3.4.4 Gefahrenzonen

Es sind keine Gefahrenzonen bzw. HQ100-/HQ30-Überflutungsgebiet der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 „Kompetenzzentrum für Umwelt, Wasser und Naturschutz“, UAbt. 8SchWW „Schutzwasserwirtschaft“ für den Planungsraum ausgewiesen.

3.5 GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird direkt an das öffentliche Straßennetz (L 97 Keutschacher Straße) auf Höhe der Parzelle Nr. 736/2, KG Keutschach, angebunden.

3.6 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG, STROM UND TELEKOMMUNIKATION

Die Wasserversorgung ist durch das öffentliche Gemeindewasserversorgungsnetz gesichert, die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telefonanschluss ist gegeben.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem Südhang, der nach Westen hin immer stärker nach Westen abkippt. Durch die exponierte Lage ist auch eine gewisse Fernwirksamkeit der Gebäude für Keutschach gegeben. Gleich westlich des Planungsgebietes gibt es einen steilen Abbruch zur L 97b Reifnitzer Straße hin.

Geplant ist die Errichtung einer Einfamilienhausanlage mit ca. 16 Häusern, die an der Ostgrenze an die vier bereits bestehenden Einfamilienhäuser anschließt. Diese wird direkt von Süden – von der L 97 Keutschacher Straße – erschlossen. Die Erschließungsstraße windet sich bis zu einem Umkehrplatz am höchsten Punkt des Planungsraumes empor, sodass großteils eine beidhüftige Bebauung möglich ist.

Durch die an die Hanglage angepasste Straßenführung wirkt auch die Anordnung der Einfamilienhäuser organisch.

Mit der Straßenführung wird auch gewährleistet, dass bestehende Stichstraßen zu einem Ringstraßensystem zusammengeführt werden und auch Fußwegverbindungen zum Wanderweg entlang der L 97b Reifnitzer Straße offengehalten werden.

Die Bebauungsbedingungen wurden sowohl auf die beabsichtigte Bebauung als auch auf die vorhandene Struktur der Umgebung abgestimmt. Abweichend vom

Textlichen Bebauungsplan wurde die GFZ auf 0,50 reduziert, die offene Bauweise und Zonen mit einheitlicher Dachform festgelegt.

Mit zunehmender Exponiertheit der Gebäude im Rahmen der Hangbebauung soll die Höhe der Objekte selbst durch eine flache Dachkonstruktion herabgesetzt werden.

Aufgrund der Größe des Planungsraumes wird eine zeitliche Abfolge der Bebauung festgelegt. An erster Stelle steht die Bebauung im Anschluss an die bereits bestehenden Objekte. Dies soll von Anbeginn an der Siedlung zu einem kompakten Erscheinungsbild verhelfen.

Die einzelnen Parzellen können mit Objekten bebaut werden, die dem Erscheinungsbild und der ortsüblichen Ausprägung hinsichtlich Kubatur und Geschosßanzahl angepasst sind. Auf Mehrgeschosßwohnbau wird in diesem Bereich bewusst verzichtet und die Anzahl der Wohnungen je Parzelle auf maximal zwei Einheiten limitiert.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Größe von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann.

Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück gezeichnet. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der GFZ mit 0,70 des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes entspricht nicht den Intentionen, den Hang am Übergang zur freien Landschaft derart dicht zu bebauen, sodass die GFZ auf 0,50 beschränkt worden ist. Selbst bei einer Parzellengröße im Bereich des Mindestausmaßes erlaubt die Festlegung noch die Errichtung von zwei relativ großzügigen Wohnungen in einem Objekt.

Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschoße mit mehr als 2,00 m Höhe und Kellergeschoße, die mehr als die Hälfte der Geschosßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich.

zu § 5: Bebauungsweise

Es entspricht der unmittelbaren Umgebungsbebauung, auch im konkreten Fall ausschließlich die offene Bebauungsweise festzulegen. Nebenobjekte (z.B. Garagen) sind davon ausgenommen.

zu § 6: Geschoßanzahl

Die Exponiertheit der Objekte aufgrund der Hangbebauung hat dazu geführt, die Geschoßanzahl abweichend vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan auf zwei Vollgeschoße herabzusetzen.

zu § 7: Baulinien

Die 5/10 Abstandsregelung, welche entgegen den Kärntner Bauvorschriften (6/10 Regelung) geringfügigere Abstände zur Grundgrenze zulässt, entspricht praktikableren Bebauungsmöglichkeiten.

Die Regelungen für Nebengebäude wurden konkretisiert aufgrund der immer größer und höher werdenden Fahrzeuge. Die Höhe von 3,00 Meter ist vor allem deshalb nötig, da aufgrund der verschärften Schneelastbedingungen die freie Raumhöhe durch die verstärkten Dachkonstruktionen abgenommen hat, viele Fahrzeuge jedoch eine größere Höhe aufweisen als vor 20 Jahren.

zu § 8: Verkehrsflächen

Umkehrplätzen sollen analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbau (RVS) ausgeführt werden. Die Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern. Die Größe der Umkehrfläche wird benötigt, da auch für verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegenden Angelegenheiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz benötigt wird.

Mit den Festlegungen der Anzahl von Stellplätzen sollen den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktions- und leistungsfähigen Straßen- und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.

zu § 9: Grünflächenzahl

Grünanlagen im Sinne dieser Regelung sind Liegeflächen, parkartige Gestaltungen, Gärten und Ähnliches. Gründächer sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung mit einbezogen werden, wenn diese auch begehbar sind.

Die Grünflächen sollen der Gemeinde als Wohngemeinde zuträglich sein. Es liegt im allgemeinen Interesse eine großflächige Versiegelung des Bodens zu vermeiden um auch einen ländlichen Charakter des Gemeindegebietes aufrecht zu erhalten bzw. genügend Versickerungsflächen für den Regen bereit zu halten sowie für das Mikroklima wichtige Grünflächen zu erhalten.

Der immer häufiger zu beobachtende Wildwuchs an Mauern im Bereich einer Hangbebauung zur Schaffung ebener Flächen soll eingedämmt werden und bleibt auf die Bergseite beschränkt und ist in diesem Sinne kaum orts- oder landschaftsbildprägend, zumal die Konstruktion (Mauerwerk, Zyklopensteinschichtung) durch das Haus abgeschirmt wird.

Talseitig sollen Böschungen (meist im Neigungsverhältnis von 2:3 errichtet) die Geländekorrekturen bestimmen.

zu § 10: Zeitliche Abfolge der Bebauung

Die Zonierung der zeitlichen Abfolge der Bebauung soll sicherstellen, dass die Bebauung ausgehend vom baulichen Bestand erfolgt und so eine Kompaktheit der Siedlung sukzessive sichergestellt wird.

zu § 11: Dachformen und -neigung

Um eine Entscheidungsfreiheit für potenzielle Bauwerber zu gewährleisten, werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der topographischen Gegebenheiten zwei Zonen mit unterschiedlicher Dachform ausgewiesen. Im Westen und Süden herrscht das Walmdach vor, im Norden wurde die Dachform auf das Flachdach festgelegt. Damit soll an der Spitze des Kogels den Objekten die Höhe genommen werden.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBl. NR. 24/2007 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG FÜR DEN TEILBEBAUUNGSPLAN „SEGERFELD KEUTSCHACH“

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2007 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Beim bestehenden Teilbebauungsplan handelt es sich um eine Teilfläche der Parzelle Nr. 734, KG Keutschach, mit einem Gesamtausmaß von ca. 18.425 m², welche als „Bauland - Kurgebiet“ bzw. „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt ist.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen.

Die Planungsfläche weist auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden kann.

Die Abgrenzung des Planungsraumes umfasst im geringen Ausmaß auch einen als Biotop ausgewiesenen Streifen. Dabei handelt es sich um die Überkronung einer Wiese durch Laubbäume: Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Biotop, da die Baulinie außerhalb des Biotopes situiert wird.

Im „Bauland Kurgebiet“ sind gemäß § 3 Abs 6 des K-GpIG 1995 idGF. LGBl. Nr. 24/2016 nur jene Nutzungen zulässig, die keine unzumutbaren und damit keine erheblichen Umweltbelastungen erwarten lassen, die durch die Stellungnahmen der öffentlichen Umweltstellen bzw. die für die fachlichen Angelegenheiten des Umweltschutzes und des Naturschutzes zuständigen Abteilungen des Amtes der Kärntner Landesregierung (Abt. 8) bestätigt werden.

Insofern sind bei der Festlegung des Teilbebauungsplanes „Seegerfeld Keutschach“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren vom 19.10.2016 keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

D:\GIS\Keutschach\bbp\Sege\vgst-konzept\rahmen-gest.dgn



Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH



WASSERLEITUNG
BESTAND

KANAL
BESTAND

