

GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE



**TEILBEBAUUNGSPLAN
RÖMERWEG/SCHURIANWIESE – 3. ABÄNDERUNG**

GRUNDPARZELLEN 136/3, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 629 TLW.,
640 TLW., ALLE KG 72104 DRASING

VERORDNUNG

PLANUNGSGEBIET AUF KATASTER

ERLÄUTERUNGEN

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

VERFASSER:

RAUMPLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Miebtaler Straße 18 | 9020 Klagenfurt
Tel.: 0463/59 58 57 | Fax: 0463/59 58 57-5
e-mail: office@di-kaufmann.at
internet: www.di-kaufmann.at

KLAGENFURT, AM 10.01.2017
GZ: 12045-VO-09

VERORDNUNGSEXEMPLAR
LT. GR-BESCHLUSS VOM 10.11.2016

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, ZI 277/14/13-T, vom 10.11.2016, mit der die Verordnung des Teilbebauungsplanes Römerweg/Schurianwiese – 2. Abänderung, geändert wird.

Gemäß §§ 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

Artikel I

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Römerweg/Schurianwiese – 2. Abänderung, Zahl 113/3/14-T vom 21.05.2014, wird wie folgt geändert.

§ 1 lautet:

„§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Der Planungsraum, der durch den Bebauungsplan erfasst wird, erstreckt sich auf die Parzellen: 136/3, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 629 tlw., 640 tlw., alle KG 72104 Drasing, Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Zahl: 12045-TBPL vom 09.06.2016) festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee erlassenen textlichen Bebauungsplanes.
- (4) Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, Verordnung vom 16.03.1993, ZI. 87/3/93-II, zuletzt geändert mit Verordnung vom 26.08.2008, ZI. 891/3/08-II, bewilligt mit Bescheid vom 20.01.2009, welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben voll inhaltlich aufrecht.“

§ 2 lautet:

„§ 2 Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m².
- (2) Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Grundstücke für die Errichtung von Einfriedungen oder von infrastrukturell bedingten Baulichkeiten wie z.B. Trafostation, Pumpstation, Zufahrten und dergleichen.
- (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 3 lautet:

**„§ 3
Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die Bestimmung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt durch Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschossflächenzahl ist der Wert des Quotienten aus der Bruttogesamtgeschossfläche der entstehenden Baulichkeiten dividiert durch die Grundstücksfläche. Garagen, Carports, Loggien und Nebengebäude sind in die Berechnung einzubeziehen.
- (3) Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind alle Bruttogeschosflächen von Außenkante zu Außenkante des/der Bauobjekte heranzuziehen.
- (4) Die max. zulässige Geschossflächenzahl im gesamten Planungsgebiet wird mit 0,5 festgelegt.
- (5) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschosfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m – gemessen von OK Erdgeschossfußboden – aus dem Urgelände hervorragt.
- (6) Bei Dachgeschossen ist jener Teil in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen, welcher 1,40 m oder mehr Raumhöhe aufweist
- (7) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 4 lautet:

**„§ 4
Bebauungsweise**

- (1) Im Planungsgebiet wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die Bebauungsweise ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 5 lautet:

**„§ 5
Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhenentwicklung der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im Projektgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss gemäß §5, Abs. 4 dieser Verordnung erlaubt.
- (3) Als max. Regelgesamthöhe der Geschosse werden 3,50 m festgelegt.

- (4) Von Kellergeschossen ist es möglich, 50 % einer Ansichtsfläche aus dem projektierten Gelände ragen zu lassen. Die Gesamtummantelung des Kellergeschosses darf bis zu 30 % seiner Fläche im Bezug zum projektierten Gelände frei stehen.
- (5) Die Geschossanzahl ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 6 lautet:

„§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite von neu anzulegenden Verkehrsstraßen beträgt 6,00 m.
- (2) Entlang der zu errichtenden Verkehrsstraße sind 5 öffentliche PKW-Abstellplätze (Längsparkplätze) anzulegen.
- (3) Im Nordwesten des Planungsgebietes (Römerweg) sind insgesamt 8 öffentliche PKW-Abstellplätze anzulegen.
- (4) Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsstraßen und die Lage der öffentlich nutzbaren Parkplätze sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 7 lautet:

„§ 7 Baulinien

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit dem aufgehenden Mauerwerk eines Gebäudes herangebaut werden, sofern alle anderen rechtlichen und technischen Voraussetzungen erfüllt sind.
- (3) Außerhalb der Baulinien ist die Errichtung von Baulichkeiten und Mauern zur Gartengestaltung und zur Errichtung von Einfriedungen (siehe § 11, (1) bis (5)) erlaubt.
- (4) Wenn vor einem Carport kein Einfahrtstor errichtet wird, können Teile dieses Carports die straßenseitige Baulinie um bis zu 2,00 m überschreiten.
- (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 8 lautet:

„§ 8 Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach und das Flachdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung bei Satteldächern und Walmdächern ist zwischen 25° und 35° auszubilden.
- (3) Die max. zulässige Attikahöhe bei Flachdächern – gemessen ab Rohdecke Oberkante – beträgt 1,00 m.
- (4) Die Dachform ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.“

§ 9 lautet:

„§ 9 Firstrichtung

- (1) Bei Sattel- und Walmdächern ist der First in der Längsachse des Hauptbaukörpers auszubilden.“

§ 10 lautet:

„§ 10 Dachdeckung

- (1) Bei der Wahl der Dachformen Walmdach und Satteldach ist kleinteiliges und entspiegeltes Deckungsmaterial in dunkelroten, braunen oder grauen Farbtönen in Anwendung zu bringen. Blechdachvarianten als Dachhaut für Pultdächer müssen ebenso entspiegelt sein und wahlweise in den Farbtönen dunkelrot, braun oder grau errichtet werden. Davon nicht betroffen sind der Einbau oder der Aufbau von Solar- oder Photovoltaikanlagen.“

§ 11 lautet:

„§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen (Zäune, Zaunsockel) sind zur Gänze auf eigenem Grund zu errichten.
- (2) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen entlang der Verkehrsfläche eine Sichthöhe von 50 cm nicht überschreiten.
- (3) Aufbauelemente müssen mindestens zu 25 % transparent ausgebildet sein und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel plus Aufbauelemente) von 1,50 m nicht überschreiten.

- (4) Die Höhe der Steinschichtungen/Stützmauern dürfen in Summe nicht mehr als 50 % des maximalen Höhenunterschiedes eines Grundstückes betragen. Ab einer sichtbaren Mauerhöhe von 2,00 m ist eine zu bepflanzende Abstufung in einer Tiefe von 1,50 m vorzunehmen.
- (5) Absturzsicherungen und Einfriedungen, welche auf Steinschichtungen/Stützmauern aufgesetzt werden, dürfen nicht aus Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien bzw. Beton ausgeführt werden, müssen mindestens zu 25 % transparent ausgebildet werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.“

§ 12 lautet:

„§ 12 Farbgebung

- (1) Die Nullfarbe (Hauptfarbe) eines Objektes zur Fassadengestaltung ist matt oder halbmatt laut ÖNORM auszuführen und darf einen Hellbezugswert (HBW) von 70 % nicht unterschreiten.“

§ 13 lautet:

„§ 13 Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Art der Nutzung von Gebäuden im Planungsgebiet ist Wohnen bzw. der Wohnnutzung dienliche Einrichtungen.“

§ 14 lautet:

„§ 14 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt gemäß § 26 Abs. 5 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GpLG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016 am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.“

Krumpendorf am Wörthersee, am 2017

Die Bürgermeisterin

Hilde Gaggl

Erläuterungen

1. Lage im Raum – örtliche Situation

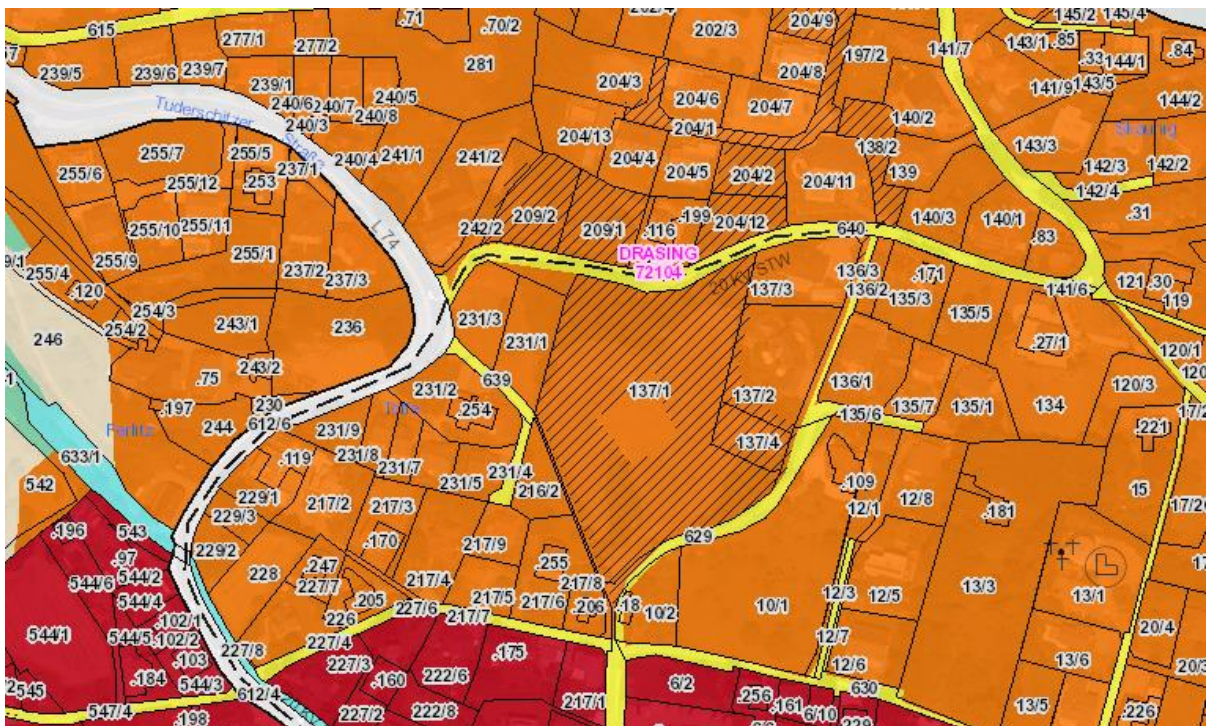
Das Planungsgebiet umfasst die Grundparzellen 136/3, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 629 tlw., 640 tlw., alle KG 72104 Drasing und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 17.847 m².

Das Planungsgebiet liegt mitten im Ortsbereich von Krumpendorf und ist im Süden – ausgehend von der durchführenden Bundesstraße westlich des Krumpendorfer Hofes – über den Komauerweg erreichbar. Eine weitere fahwegmäßige Zufahrt ist über die Moosburger Straße bzw. über den Römerweg gegeben.

In der Natur handelt es sich um ein zusammenhängendes Grundstück mit Südlage, welches im oberen Drittel von einer Steilböschung in westöstlicher Richtung mit einem Höhenunterschied bis zu 7,00 m durchzogen wird.

2. Flächenwidmung/Flächennutzung

Im gesamten Planungsgebiet besteht die Widmung Bauland Wohngebiet. Die unbebauten Flächen des Projektgebietes sind mit einem Aufschlieβungsgebiet belegt. Die zwei nordöstlichen Grundparzellen sind mit Wohnobjekten aus der jüngsten Bauperiode bebaut.



Zur besseren Übersichtlichkeit der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes entfällt in der Plandarstellung die Kennzeichnung des Aufschlieβungsgebietes im Projektgebiet.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee wird darauf hingewiesen, dass in zentrumsnahen Bereichen wirtschaftlich mit den Grundstückspotentialen umgegangen werden soll. Die beabsichtigte Nutzung ist Wohnen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Projektgebietes ist durch das bestehende Straßennetz und die in jüngster Zeit neu errichtete Aufschließungsstraße vollständig gegeben. Diese westöstlich verlaufende Aufschließungsstraße wurde planmäßig hergestellt. In gegenständlicher Verordnung entfällt daher der §1, Abs. 3, des Teilbebauungsplanes Römerweg/Schurianwiese – 2. Abänderung.

5. Ver- und Entsorgung

Bezüglich Versorgung mit Wasser und Strom stehen die örtlichen Versorgungsnetze zu Verfügung. Das Grundstück liegt im Entsorgungsbereich des örtlichen Kanalnetzes.

6. Plangrundlage des gegenständlichen Teilbebauungsplanes

Aktueller Kataster und Naturaufnahme vom 14.01.2014 und 03.09.2015, Vermessungsbüro Oberessel, GZ: 0331-13-VS-TE und 0331-3-15.

7. Begründung der 3. Abänderung

Die vorliegende Abänderung ist wie folgt zu begründen:

1. Richtigstellung der Grundstückszuschnitte und des Verlaufes der neu errichteten Fahrstraße.
2. Bildung eines weiteren Baugrundstückes im nordwestlichen Projektgebiet im Sinne einer möglichst flächensparenden Raumordnung.
3. Konkretisierung einzelner Formulierungen in der Verordnung.

Die vorliegende Abänderung des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplanes Römerweg/Schurianwiese steht durchaus im öffentlichen Interesse.

8. Verordnungsexemplar

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Auflagefrist ist eine Einwendung eingelangt. Die Behandlung der Einwendung (Stellungnahme vom 02.11.2016, bzw. Email vom 03.11.2016, Verfasser: Raumplanungsbüro Kaufmann, DI Johann Kaufmann) hat folgende Ergänzung zu den Erläuterungen des Teilbebauungsplanes ergeben:

Erläuterung zu § 10 Dachdeckung:

Der Einbau oder der Aufbau von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen darf maximal den Giebel von Walm- und Satteldächern, die oberste Dachkante von Pultdächern oder die Attika von Flachdächern um maximal 1,00 m überragen.

Das vorliegende Verordnungsexemplar (Verordnungstext, Erläuterungen und zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes) mit Datum 10.01.2017 berücksichtigt die oben angeführte Ergänzung, welche als raumordnungsfachlich geringfügig einzustufen ist. Eine neuerliche Kundmachung des Entwurfes zum Teilbebauungsplan war aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat den Teilbebauungsplan in seiner Sitzung am 10.11.2016 einstimmig beschlossen.