



V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Köttmannsdorf vom 19.12.2023, Zahl: A-2023-1179-00330 mit der der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ durch den Teilbebauungsplan „Ille-Wiese – Neufassung 2023“ ersetzt wird.

Aufgrund der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird der Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ vom 21.12.2021, Zl. A-2021-1179-00333 wie folgt neu verordnet:

§1

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für den Bereich der Ille-Wiese in Köttmannsdorf und umfasst den in der zeichnerischen Darstellung (2023_TB_01.1) dargestellten Planungsraum.

Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im 2023_TB_01.1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:
 - bei offener Bauweise mit 600 m²
 - bei halboffener Bauweise mit 400 m²
 - bei geschlossener Bauweise mit 300 m²
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen Abs (1) gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche im öffentlichen Interesse der Gemeinde Köttmannsdorf dienen (z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und ähnliche).

§3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt in der Bebauungszone 1 0,7 und in den Bebauungszonen 2 und 3 0,6.

- (3) Wohnobjekte dürfen in der Bebauungszone 1 mit einer maximalen Wohnnutzfläche von 600m² je Wohnobjekt errichtet werden.
- (4) In der Bebauungszone 2 dürfen Wohnobjekte mit bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden.
- (5) In der Bebauungszone 3 dürfen ausschließlich Einfamilienhausobjekte errichtet werden.
- (6) Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet.
- (7) Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen, jedoch muss der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes sowie einer Loggia in die Berechnung miteinbezogen werden.
- (8) Jener Teil des Geschoßes 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.
- (9) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzuberücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
- (10) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Baulinien (§6), Verkehrsflächen (§7), und Grünanlagen (§9), im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

§4 Bebauungsweise

Im Planungsraum wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§5 Anzahl der Geschoße

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die maximale Geschoßanzahl wird in der Bebauungszone 1 mit maximal 3 Geschoßen festgelegt. Kellergeschoße eines Gebäudes, welche talseitig nicht mehr als die Hälfte aus dem projektierten Gelände ragen, zählen nicht als Geschoß.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl in der Bebauungszone 2 wird mit 2 Geschoßen festgelegt. Kellergeschoße eines Gebäudes, welche talseitig nicht mehr als die Hälfte aus dem projektierten Gelände ragen, zählen nicht als Geschoß.
- (4) Für die Bebauung in der Bebauungszone 3 wird die Geschoßanzahl wie folgt festgelegt: Wenn das Kellergeschoß talseitig zur Gänze aus dem angrenzenden, projektierten Gelände ragt, wird die maximale Geschoßanzahl talseitig mit maximal 3 Geschoßen und hangseitig mit maximal 2 Geschoßen festgelegt. Die Geschoße über dem Kellergeschoß sind um mind. 3,0 m zurückversetzt in Richtung Hang zu errichten.

§6 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.

- (3) Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen dürfen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsfläche einbezogen werden.
- (4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise, sofern die nachfolgenden Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude
 - a. mit sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt, festgelegt (Abstandsfläche).
 - b. Ergibt sich aus dem Absatz (4) lit. a) ein Grenzabstand von weniger als 3,0 m zur Nachbargrundgrenze, so ist ein Abstand von mindestens 3,0 m vorzuschreiben.
 - c. Als Traufenhöhe ist die Verschneidung (Schnittpunkt) zwischen Außenmauer und Dachschräge anzunehmen. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.
- (5) Dachvorsprünge dürfen die Baulinie maximal um 1,30 m überragen.
- (6) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie für Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,0 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5 m festgelegt.
- (7) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach (Neigung maximal 5 Grad) und einer maximalen Länge von 10,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (8) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.
- (9) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,0 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
- (10) Eine Überschreitung der Baulinien ist für Carports in den straßenseitigen Einfahrtbereichen möglich. Diese können bis auf 0,5 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (11) Einfriedungen (Zäune) in Anbindung zu einer Verkehrsfläche lt. §7 dieser Verordnung sind zur Gänze auf eigenem Grund und Boden zu errichten. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (12) Bei Einfahrten ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann.
- (13) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zur Aufschließungsstraße verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle).
- (14) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- (15) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§7 Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Aufschließungsstraßen sind im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 6,0 m zu betragen und ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Aufschließungsstraßen sind jene Straßen, die zur verkehrsmäßigen Erschließung von neu gebildeten Parzellen oder Parzellenteilen neu angelegt oder im Anschluss an schon bestehende Straßen erweitert werden.

- (4) Lage und Ausmaß des Gehweges ist in der zeichnerischen Darstellung im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Die Mindestparzellenbreite der Gehwege beträgt 4,0 m.
- (5) Bei Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (6) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés und dergleichen ist für je 20 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (7) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen und Büros udgl. ist je 35 m² Büro- oder Verkaufsfläche mindestens 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (8) Bei sonstig genutzten baulichen Objekten ist die Anzahl der erforderlichen Parkplätze durch die Baubehörde festzulegen.
- (9) Die Ausführung der Gehwege hat überwiegend in sickerfähigen Materialien zu erfolgen.
- (10) Die Oberfläche von PKW-Abstellplätzen sind differenziert zu gestalten. Mindestens 50% der PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen.

§8

Dachformen, Dachneigung

- (1) Im Planungsraum sind Satteldächer und Walmdächer als Dachformen zulässig. Nebendächer dürfen auch als Flachdach oder Pultdach errichtet werden.
- (2) Die Dachneigung wird ab einem Vollgeschoß mit max. 45 Grad und ab zwei Vollgeschoßen mit max. 30 Grad festgelegt.
- (3) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für die Anbringung einer Photovoltaik- und/bzw. Solaranlage vorzusehen.
- (4) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind am Baugrundstück ausschließlich in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.

§9

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) In der Bebauungszone 1 sind begleitend zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20,0cm sowie für je 5 PKW-Abstellplätze oder Carport-Abstellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 20,0cm auf Eigengrund zu pflanzen.
- (4) In der Bebauungszone 1 ist ein zentraler, parkähnlich gestalteter Spielplatz mit einer Grundfläche von mindestens 400 m² zu errichten.
- (5) Die in der Bebauungszone 3 mit einem Bepflanzungsgebot belegte Fläche ist mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen.
- (6) Baugrundstücke dürfen eingefriedet werden. Die Gesamthöhe darf max. 1,5 m betragen, davon dürfen betonierte Sockelausmauerungen eine Sichthöhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (7) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 25 % transparent ausgebildet werden.

§ 10
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Ille-Wiese“ vom 21.12.2021, Zl. A-2021-1179-00333 außer Kraft.



Der Bürgermeister


Ing. Josef Liendl