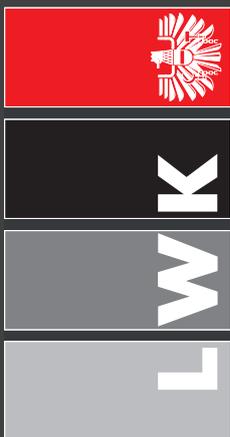


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



Im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde
Seeboden am M. S. veröffentlicht am 23.01.2025
unter ID Nr. 242 (VO) + 243 (Beilage)

In Rechtskraft seit 24.01.2025

GZ 031-3/VO-04/2024

GR 02/2024_25.04. TOP 11)

MARKTGEMEINDE SEEBODEN
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„AM RAIN“

MARKTGEMEINDE

Seeboden
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„AM RAIN“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51

Parzelle Nr.: 82/9
KG Seeboden (73212)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNG**

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



PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

MÄRZ 2024

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 25.04.2024, Zahl 031-3/VO-04/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

„AM RAIN“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 27.03.2024
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0375 vom 27.02.2024
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 27.03.2024

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 82/9, KG Seeboden, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.065 m².

II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 2.500 m².

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschosßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit maximal 0,25 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (3) In die Berechnung der GFZ einbezogen werden nur Geschosßflächen von Räumen, die von mindestens 5 Seiten umschlossen sind.
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Geschosßflächen, 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.
- (6) Keller- und Tiefgeschosße, sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als die halbe Geschosßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschosßanzahl

- (1) Die Geschosßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) dargestellt und mit 3 oberirdischen Geschosßen festgelegt.
- (2) Auf die Geschosßzahl sind alle Geschosße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.

§ 7

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Hauptdachform wird das Walmdach mit einer Dachneigung bis maximal 15° festgelegt. Untergeordnete bauliche Anlagen (Carports, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Garagen etc.) können auch andere Dachformen aufweisen.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie Carports und offene Parkplatzüberdachungen, wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (3) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Für alle übrigen Bereiche in denen keine Baulinien festgelegt sind, gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die Kärntner Bauvorschriften.
- (5) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Straßenbreite gemessen vom seitlichen Asphalttrand muss mindestens 4,0 m breit als ebene Fahrbahnfläche ausgeführt werden.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und auf diesem oder angrenzenden/benachbarten Grundstücken 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 2,0 m. Die Herstellung eines abgetreppten Mauerwerkes ist zulässig. Nach einer Höhe von 2,0 m ist ein

(Rück-)Versetzen der Mauer um mindestens 1,5 m notwendig. Stützmauern entlang der Straßengrundgrenze sind von dieser Regelung ausgenommen.

- (2) Die Geländegestaltung darf insgesamt ein ortsbildverträgliches Ausmaß nicht überschreiten.

III. ABSCHNITT

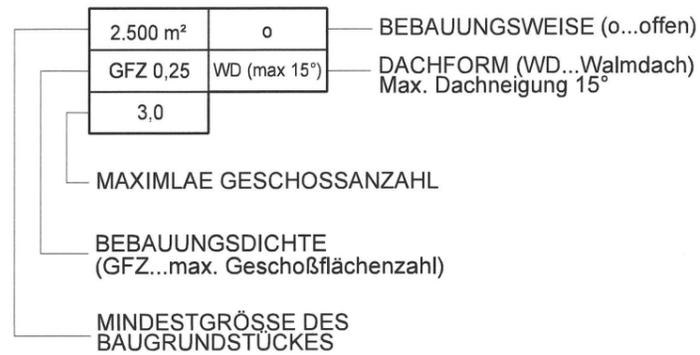
§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.

Der Bürgermeister
Thomas Schäfauer

TEILBEBAUUNGSPLAN



- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- N NICHT BEBAUBARER GRÜNSTREIFEN
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 25.04.2024, Zl.: 031-3/VO-04/2024

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



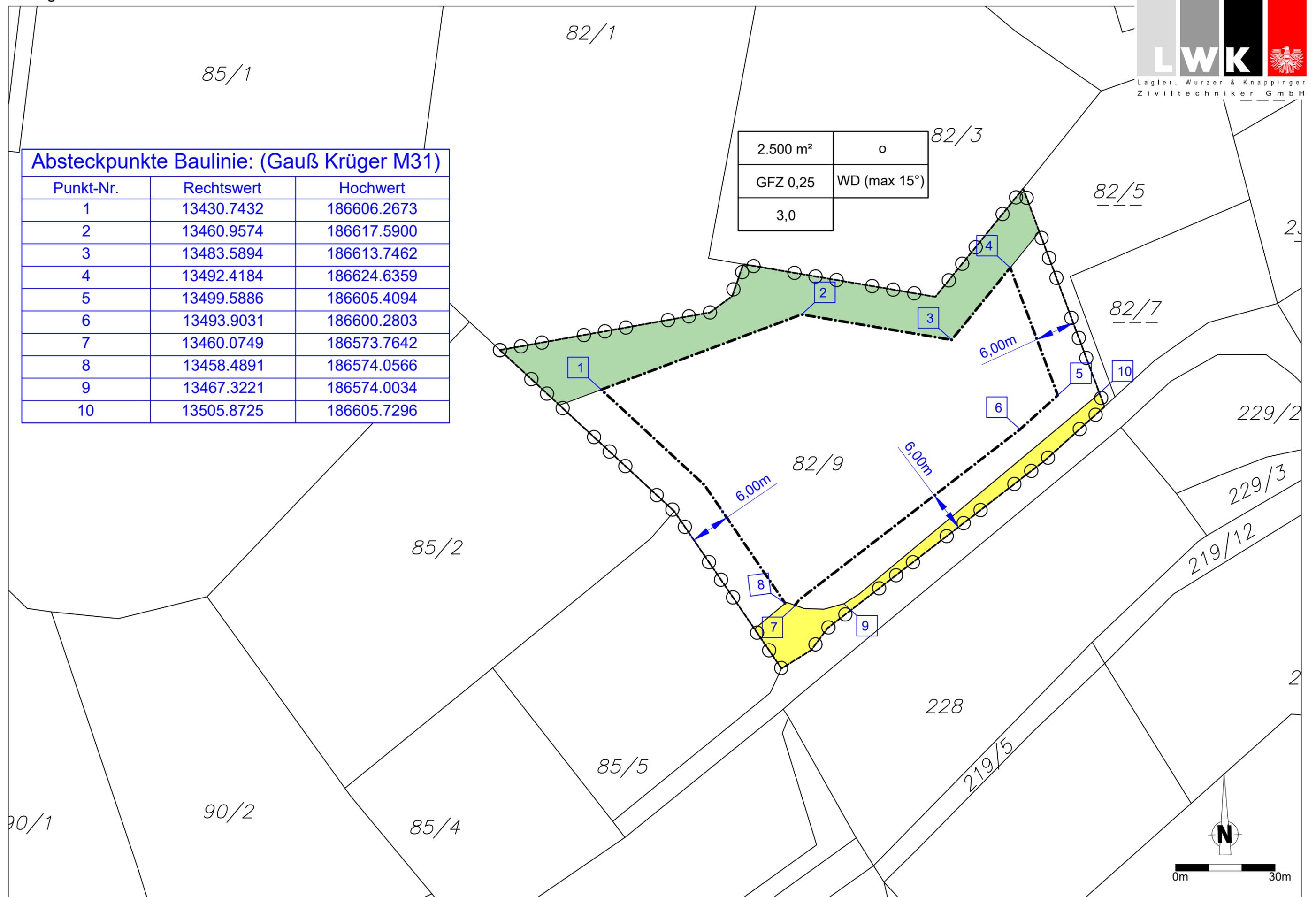
 <p>LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc</p>
---	--	--

Marktgemeinde SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE	Plan Nr.: 0634-0348
Projekt "AM RAIN"	Maßstab: 1:1000
Plan RECHTSPLAN	Gezeichnet: L. PUCHER, BSc
	Bezeichnung: ANLAGE 1
	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
	Stand: 28.02.2024
	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	13430.7432	186606.2673
2	13460.9574	186617.5900
3	13483.5894	186613.7462
4	13492.4184	186624.6359
5	13499.5886	186605.4094
6	13493.9031	186600.2803
7	13460.0749	186573.7642
8	13458.4891	186574.0566
9	13467.3221	186574.0034
10	13505.8725	186605.7296

2.500 m ²	o
GFZ 0,25	WD (max 15°)
3,0	



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan

“AM RAIN“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie 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 und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- 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;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. 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.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im westlichen Bereich der Ortschaft Seeboden.

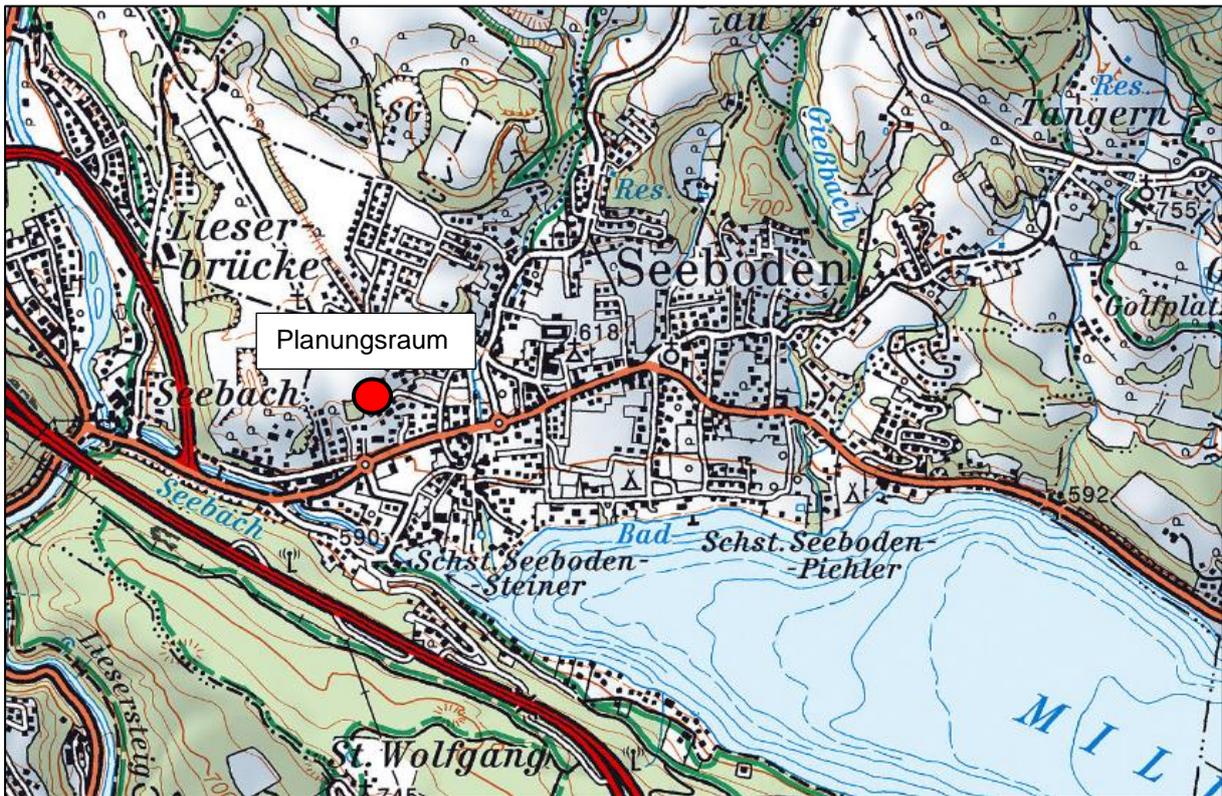


Abbildung 1: Lage im örtlichen Kontext (Quelle: KAGIS)

3 PLANUNGSRAUM

Beim Planungsraum handelt es sich um eine unverbaute innerörtliche, teilweise mit Wald bestockte, landwirtschaftliche Fläche. Das Gelände des Planungsraumes ist stark modelliert und steigt nach Nordwesten mit einer Neigung von ca. 25° relativ steil an. Der maximale Höhenunterschied am Grundstück beträgt ca. 24 m.

Erschlossen wird die gegenständliche Parzelle von der südöstlich verlaufenden Gemeindestraße „Am Rain“. Die nächstgelegene Haltestelle (Seeboden/Millstätter See Moserhof) befindet sich in einer Entfernung von 470 m. Der Planungsraum ist an den Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsbereich sowie an das Stromnetz angeschlossen.

Von Nutzungseinschränkungen, wie z.B. Gefahrenzonen der WLV oder BWV, Schutz- oder Schongebiete wie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Quellschutzgebiete udgl. ist die der Planungsraum nicht betroffen.

Im näheren Umfeld um den Planungsraum sind die Nachbargebäude in einer annähernd gleichen bzw. etwas niedrigeren Geschosigkeit von zwei Geschossen und ähnlichen Dichtewerten ausgeführt. Ähnlichkeiten weisen auch die Dachformen in der Umgebung auf, die meist Satteldächer und im Norden angrenzend, vereinzelt Walmdächer sind.

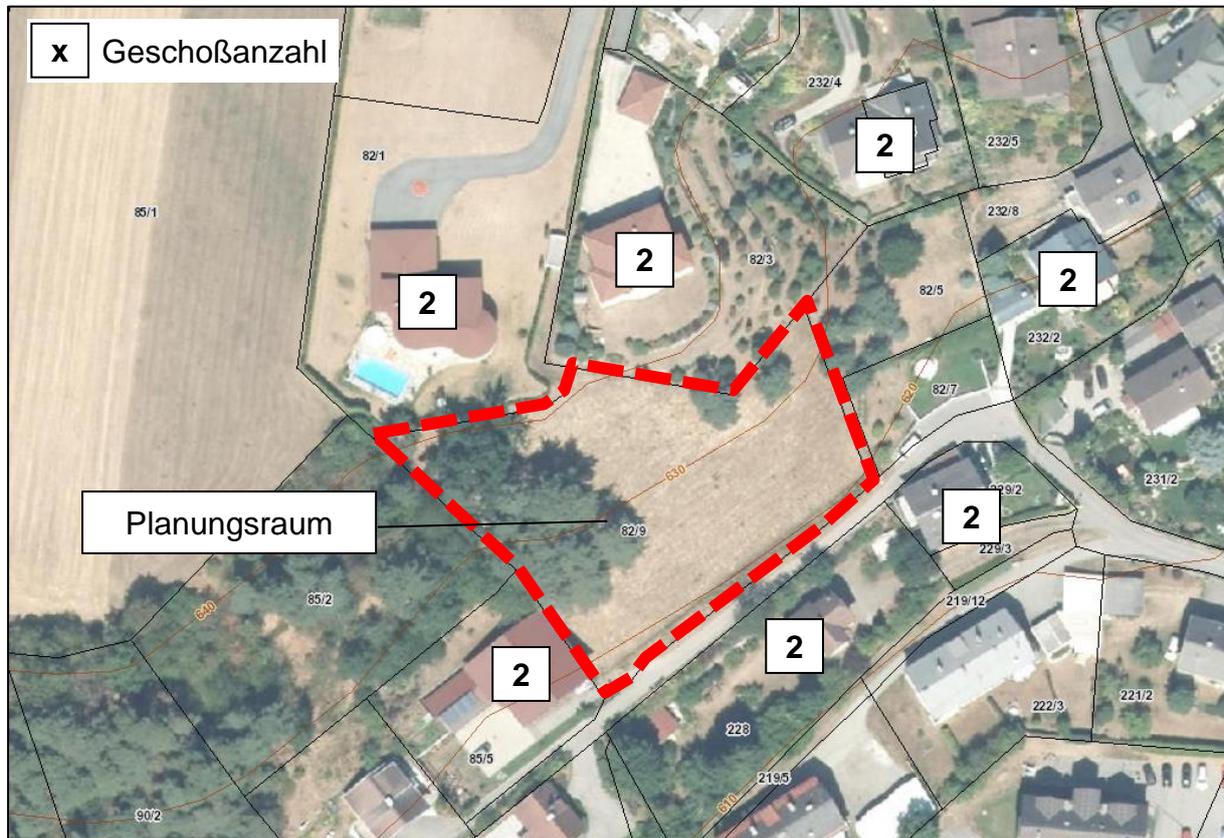


Abbildung 2: Lage am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Aufgrund der steilen Lage wurde ein geologisches Gutachten eingefordert. Grundsätzlich ist laut diesem die Bebaubarkeit gegeben. Aufgrund des unterschiedlich setzungsempfindlichen Untergrunds müssen baugrundverbessernde Maßnahmen in Form von Bodenauswechslungsmaßnahmen und Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden.

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPTEPT

Der nordwestliche Teil des Planungsraums ist im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See 2020 mit einer Wohnfunktion ersichtlich gemacht. Im Süden zeigt die Signatur eine Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung) an. Die nördlich gelegenen Einfamilienhäuser befinden sich auf einem Plateau, sodass eine Wohnentwicklung Richtung Westen auf Grundlage der Erstellung eines Bebauungskonzeptes /bzw.-Planes erfolgen kann.

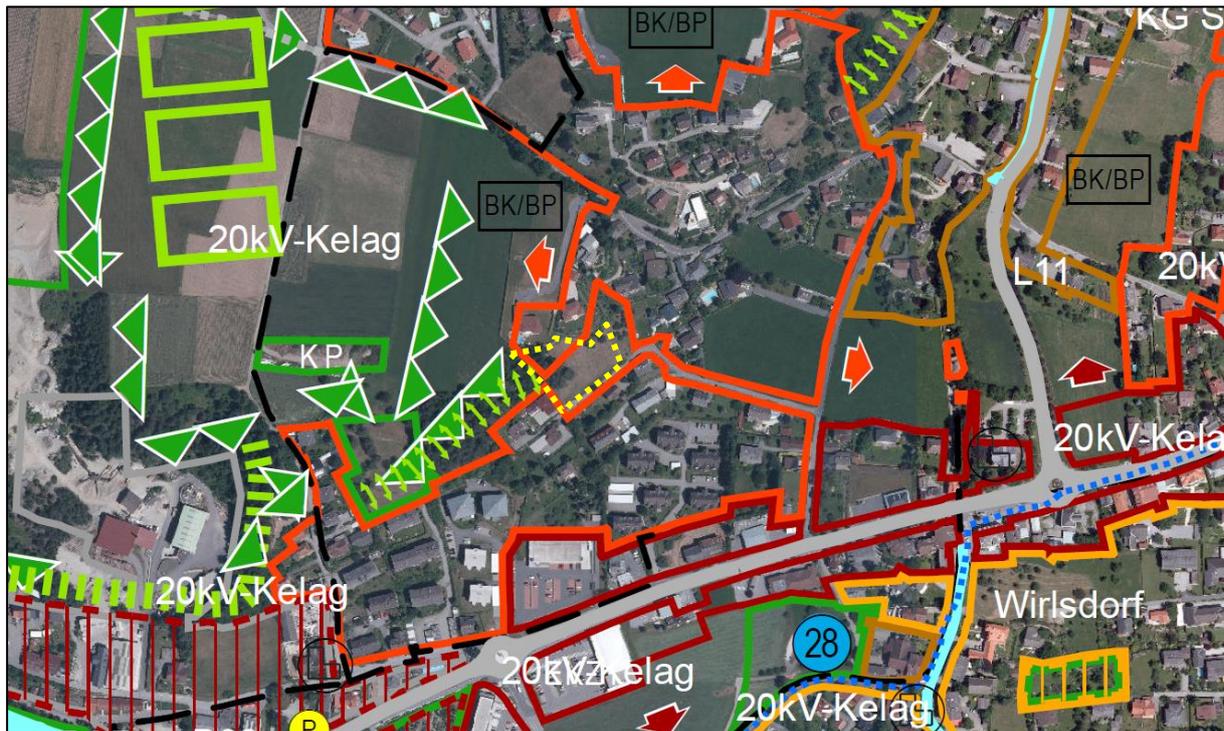


Abbildung 3: Ausschnitt des ÖEK 2020 (Quelle: LWK)

	A2	Wohnfunktion (z.B. Wohngebiet, Kurgebiet KG)
	A4	Zentralörtliche Funktion (z.B. Geschäftsgebiet)
	E5	Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)
	E11	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild*
	C202	Entwicklungsrichtung Wohnfunktion
	C302	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtl. Situation)

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die betroffene Parzelle des Planungsraumes sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen. Die westlich angrenzende Fläche gehören derselben Widmungskategorie an. Im Süden angrenzend befindet sich die Erschließung mit der Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

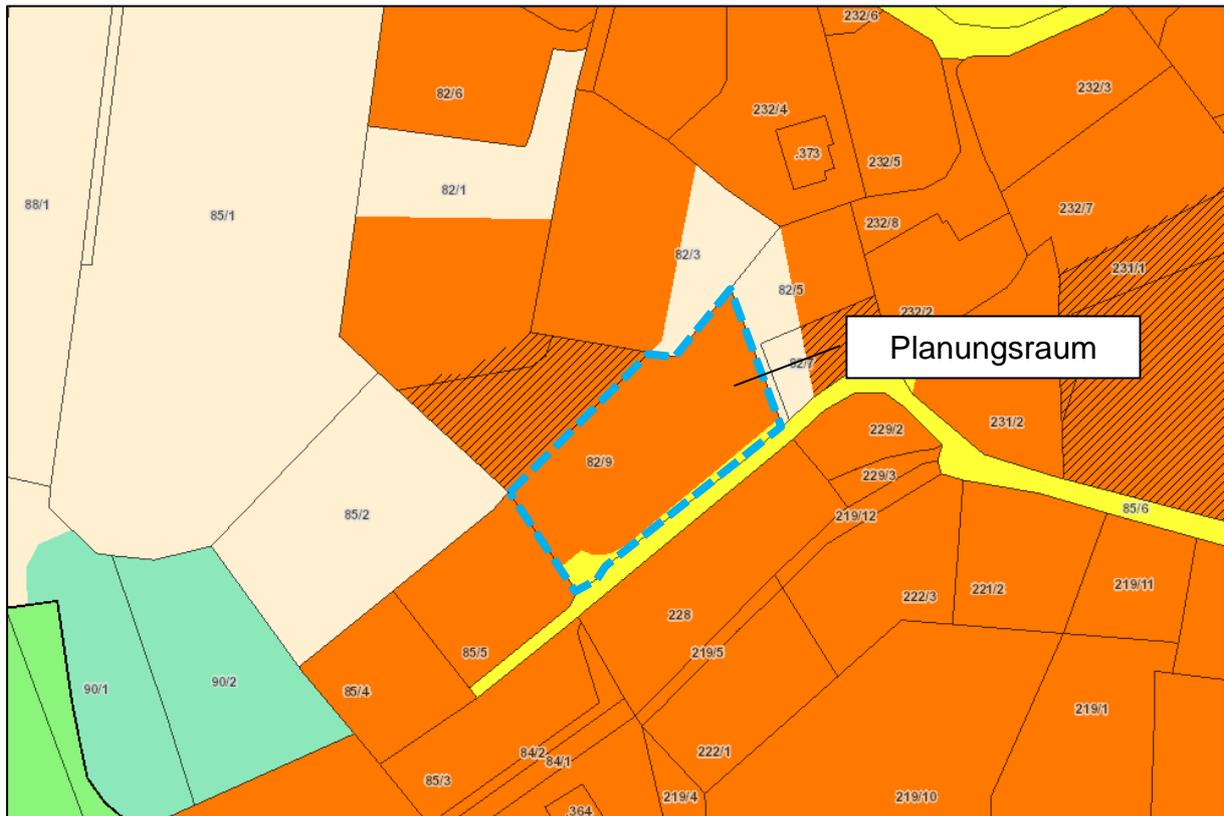


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes (Quelle: KAGIS)

Nördlich des Planungsraumes besteht zudem „Bauland – Wohngebiet“, welches jedoch als Aufschließungsgebiet festgelegt wurde. Östlich grenzen Flächen mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Aufgrund der steilen Geländeform des Grundstückes wird die Mindestgrundstücksgröße abweichend vom allgemein textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See festgelegt.

zu § 4: Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Abweichend zum allgemein textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird eine GFZ von 0,25 festgelegt. Damit soll eine ortsbildverträgliche Bebauung sichergestellt werden.

zu § 5: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Im Gegensatz zum Generellen Bebauungsplan ist für den Hauptbaukörper ausschließlich eine offene Bebauung, welche durch Baulinien definiert ist, möglich.

zu § 6: Bei der Festlegung der Geschoßanzahl wurde unter anderem auf den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand Rücksicht genommen und der im Norden angrenzenden starken Hangneigung.

zu § 7: Mit dem Walmdach soll bewusst ein einheitliches innerörtliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

zu § 8: Die Baulinien wurden so festgelegt, dass eine geordnete Bebauung mit einer Grünzone zu den anrainenden Baugrundstücken festgelegt wird.

Stand: 27.03.2024