

## V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Keutschach am See vom 23.7.98  
mit der ein textlicher Bebauungsplan für Gebietsteile des Gemeinde-  
gebietes von Keutschach am See erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 (Bebauungsplan) des Gemeindeplanungsge-  
setzes 1995 - K-GplG 1995, LGBI. Nr. 23/1995 in der Fassung des Ge-  
setzes LGBI. Nr. 134/1997 wird verordnet:

### § 1 Begriffsbestimmung

1. Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken, die im Flächenwid-  
mungsplan als Bauland ausgewiesen, oder sonstige zur Bebauung  
bestimmte Gebiete werden als Baugrundstück bezeichnet.
2. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Ge-  
schoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Ge-  
samtgeschoßfläche (von Außenmauer zu Außenmauer) zur Fläche des  
Baugrundstücks.

Zur Gesamtgeschoßfläche zählt

- a) die Summe der Fläche jener Geschoße, die über mindestens die Häl-  
fte ihrer Flächen mehr als einen Meter über das umliegende Gelände  
herausragen, einschließlich allfälliger Nebenge-  
bäude;
- b) die Flächen von Wohnungen und Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ab  
einer Raumhöhe von 2 m.
- c) ~~In die Berechnung der Geschoßflächenzahl sind mit dem Baugrund-~~  
~~stück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann~~  
~~einzubeziehen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grund-~~  
~~stücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzuberück-~~  
~~sichtigenden Anschlußgrundstücken überbaut werden und die Widmung~~  
~~mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.~~

Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind,  
gelten als nicht zusammenhängend.

3. Bei der Bebauungsart wird unterschieden zwischen:

- offener Bauweise: das Gebäude ist mit keiner Außenmauer an die Baugrundstücksgrenze gebaut. (z.B. Einfamilienhausbebauung.)
- halboffener Bauweise: das Gebäude ist zumindest mit einer Außenmauer an die Baugrundstücksgrenze gebaut, (z.B. Doppelhaus.)
- geschlossener Bauweise: das Gebäude grenzt an zwei gegenüberliegenden Seiten an die Baugrundstücksgrenze, (z.B. Zeilenbebauung, Reihenhaus).

4. Bei der Festlegung der Höchstzahl von Geschossen werden die talseitig in Erscheinung tretenden Geschosse, unabhängig von deren Nutzung herangezogen.

Das sind Geschosse deren Decke talseitig im Durchschnitt 1,80 m über dem Gelände liegt.

## § 2 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Keutschach am See als Bauland ausgewiesenen Grundflächen.

(2) Für Baulandflächen, für die bereits ein Teilbebauungsplan vorliegt, gelten im Falle abweichender Bestimmungen die Regelungen des Teilbebauungsplanes.

## § 3 Größe von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 250 m<sup>2</sup> bestimmt.

## § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) In den einzelnen Widmungskategorien wird die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Geschosßflächenzahl wie folgt festgelegt:

| WIDMUNGSKATEGORIEN | Geschosßflächen-<br>zahl |
|--------------------|--------------------------|
| a) Dorfgebiete     | bis 0,6                  |
| b) Wohngebiete     | bis 0,6                  |
| c) Kurgebiete      | bis 0,7                  |

- d) Gewerbegebiete bis 0,7
- e) Geschäftsgebiete bis 0,7
- f) gemischte Baugebiete bis 0,7

- 2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehende Gebäude, deren GFZ die im Abs. 1 überschreitet, darf durch Umbauten und Zubauten keine weitere Erhöhung der GFZ eintreten.
- 3) Wenn eine Bebauung von Grundstücken vorgesehen ist, die nur zum Teil als Bauland festgelegt sind und dieser Teil nicht das Ausmaß der Mindestgröße von Baugrundstücken im Sinne des § 3 aufweist (Punktwidmung) ist für die Berechnung der GFZ das Mindestausmaß von Baugrundstücken heranzuziehen.
- 4) Abweichend von Abs. 3 ist die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig, wenn es sich um Gebäude und sonstige bauliche Anlagen handelt, die sich auf Grundstücken befinden, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sofern die Grenzen der Widmung mit den Grenzen der tatsächlich bebauten Grundfläche übereinstimmen oder nur geringfügig davon abweichen und die Geschoßfläche um höchstens 15 % und die Kubatur um höchstens 20 % vergrößert wird.

#### § 5

#### Geschoßanzahl und Bauungsweise

(1) In den einzelnen Widmungskategorien wird die höchstzulässige Zahl der Geschosse und die Art der Bebauung wie folgt festgelegt:

| WIDMUNGSKATEGORIE       | Bauungsweise                    | Geschoße |
|-------------------------|---------------------------------|----------|
| a) Dorfgebiete          | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |
| b) Wohngebiete          | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |
| d) Kurgebiete           | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |
| e) Gewerbegebiete       | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |
| f) Geschäftsgebiete     | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |
| g) gemischte Baugebiete | offen, halboffen<br>geschlossen | 2 + D    |

Ist eine Bebauung bereits vorhanden, richtet sich die Geschoßanzahl nach den bestehenden Objekten.

Bei bebauten Grundstücken, bei denen die Geschoßanzahl bereits überschritten ist, sind Umbauten, Änderungen, Zubauten etc. zulässig, sofern hiedurch keine Erhöhung der Geschoßanzahl bewirkt wird.

## § 6 Baulinien

- 1) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen richten sich nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes.
- 2) Vorbehaltlich der Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes können Einfriedungen an Erschließungsstraßen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Erschließungsstraße eine Mindestbreite von 6 m aufweist.  
Bei schmälere Wegen ist die Einfriedung zumindest 3 m von der Wegachse abzurücken.
- 3) Für Nebengebäude und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 8 m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,80 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt.
- 4) Nebengebäude und überdachte Stellplätze mit Flachdach oder leicht geneigtem Dach und einer Gesamthöhe von maximal 2,80 m und einer Länge von 8 m, können an die Nachbargrundgrenze gebaut werden.
- 5) Unterirdische Überschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hiedurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 6) Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften.

0-5 Grad Flachdach

5-20 leicht geneigt darüber geneigt § 7

Verkehrsflächen

- 1) Bei Neuerrichtung hat die Straßenbreite von Erschließungsstraßen eine Mindestbreite von 6 m zu betragen, wobei der befestigte Bereich (Fahrbahn) dann auf 3,50 m beschränkt bleiben kann, wenn dadurch keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen entstehen und die freie Zufahrt gesichert ist.
- 2) Bei bestehenden Straßen, die eine geringere Breite als 6 m aufweisen, ist der befestigte Bereich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- 3) Sollte die Einrichtung von Geh- und Radwegen beabsichtigt sein, so ist die Mindestbreite entsprechend zu erhöhen.
- 4) Für öffentliche Straßen, die als Sackgasse ausgebildet sind, sind Umkehrplätze anzulegen, die einen Wenderadius von mindestens 8 m aufweisen (kommunale Fahrzeuge), es sei denn, daß diese Umkehrplätze nur zur Aufschließung von höchstens 2 Baugrundstücken dient und die Gesamtlänge dieser Erschließungsstraße nicht mehr als 30 m beträgt.
- 5) Bei der Gestaltung der Verkehrsfläche ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

## § 8

### Parkplätze, Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder

- (1) Privater Stellplatzbedarf ist auf privaten Grundflächen abzudecken. Dabei sind je Wohnung über 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und unter 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz vorzusehen.
- (2) Für Tourismusbetriebe ist je Zimmer 1 Stellplatz nachzuweisen, für Gastgewerbebetriebe je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein Stellplatz.
- (3) Von dieser Regelung nach Abs. 2 sind dann Ausnahmen möglich, wenn nachweislich für die Gäste Alternativen angeboten werden, wie z.B. Zubringerdienste, oder wenn nachgewiesenermaßen ein geringerer oder auch höherer Stellplatzbedarf vorliegt.
- (4) Für je 30 m<sup>2</sup> Büro-oder Geschäftsfläche ist je 1 Stellplatz nachzuweisen.
- (5) Parkplätze und Stellplätze für Fahrräder und sonstige einspurige und mehrspurige Fahrzeuge sind im erforderlichen Umfang bereitzustellen.
- (6) Die privaten Stellplatzflächen müssen auch bei Vollauslastung problemlos befahrbar sein. Sie müssen sichtbar vom öffentlichen Grund abgetrennt sein.
- (7) Ab 10 zusammenhängenden Stellplätzen ist die Verkehrsfläche zu gestalten (z.B. Stellplätze markieren, Bepflanzung).

§ 9  
Inkrafttreten

Die Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.

Mit dem in Kraft treten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Keutschach am See vom 05.07.1993, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Keutschach am See erlassen wurde, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister: W

*Gerhard Reschke*

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt  
9010 Klagenfurt, Volkermarkter Ring 19  
Zahl: 227/93 - III  
Diese Unterlage bildet einen  
wesentlichen Bestandteil des  
Bescheides vom 07. Sep. 1993  
obiger Zahl.

Klagenfurt, am 07. Sep. 1993  
Für den Bezirkshauptmann  
(Kropfitsch)