

# 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



Bezirkshauptmannschaft Villach-Land  
Liegt dem Bescheid vom 24.05.2017, Zahl  
VL3-BAU-138/2007(026/2017) zugrunde.

Für den Bezirkshauptmann:  
Mag. Nadja Kaldisch-Kopeinigg  
Villach, 24.05.2017



MARKTGEMEINDE

TREFFEN AM OSSIACHER SEE

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN 2016



1700650

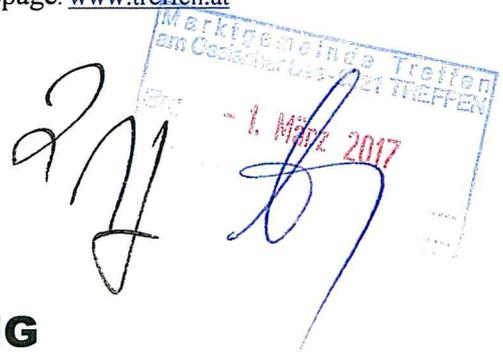


# MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

9521 Treffen / Kärnten

e-mail: [treffen@ktn.gde.at](mailto:treffen@ktn.gde.at) Homepage: [www.treffen.at](http://www.treffen.at)

Az.: 2-031-3-2017/UNC



## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See vom 16.02.2017, Az. 2-031-3-2017/UNC, mit welcher für die als Bauland gewidmeten Flächen ein

### textlicher Bebauungsplan

erlassen wird

Aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GPIG 1995, LGBl. Nr. 88/2005, in der geltenden Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

### § 1

#### GELTUNGSBEREICH

- 1.) Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Flächen.
- 2.) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

### § 2

#### GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

- 1.) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in Abhängigkeit zur Bauungsweise wie folgt festgelegt:
  - a) bei offener Bauungsweise mit 500 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bauungsweise mit 350 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bauungsweise mit 250 m<sup>2</sup>

- 2.) Die in Abs. 1 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 – 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985 (idFdg LGBl. Nr. 31/2015) über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) Bestehende Grundstücke, welche das Ausmaß nach Abs. 1 nicht erreichen und eine Baulücke in einer sonst geschlossenen Bebauung darstellen, können bebaut werden, wenn die Schließung dieser Baulücke zur Schaffung eines geordneten Ortsbildes erforderlich ist und für das geplante Bauvorhaben sonstige baurechtliche Bestimmungen und Bestimmungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.
- 4.) Bei der Ermittlung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Teilflächen desselben Grundstückes, die als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie in einem unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, in dem Ausmaß dem Baugrundstück zugeschlagen werden, sodass das Baugrundstück das Höchstausmaß der angrenzenden Baugrundstücke nicht übersteigt.
- 5.) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- 6.) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z. B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser-, Stromversorgung oder Abwasserentsorgung.

### **§ 3**

#### **BAULICHE AUSNUTZUNG VON BAUGRUNDSTÜCKEN**

- 1.) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstückgröße (§ 2), festgelegt.
- 2.) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B1800 idgF. zu erfolgen. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßflächen einzurechnen - der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- 3.) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenunterkante mehr als 1,0 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

- 4.) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften i.d.g.F. gegeben sind.
- 5.) Garagen, Wintergärten und Nebengebäude sind bei Berechnungen der Geschößflächenzahl einzubeziehen. Sie sind dann bei der Berechnung nicht einzubeziehen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Gestaltung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,5 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

Ausgenommen davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragen, Zu- und Abfahrten sowie Müllsammelplätze und überdachte Fahrradabstellplätze. Gartenhütten bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sind nicht in die GFZ-Berechnung einzubeziehen.

- 6.) Die Geschößflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

Bauland	Dorfgebiet Wohngebiet Kurgebiet	Gewerbegebiet gem. Baugebiet sonst. Bauland- kategorie (Kur- gebiet rein, Wohngebiet rein, Geschäftsgebiet usw.)	Zone „A“ (Treffen, Sattendorf, Annenheim) in allen Widmungs- kategorien	Zone „B“ (Einöde) in allen Widmungs- kategorien	Zone „C“ (Kanzelhöhe) in allen Widmungs- kategorien	Zone „D“ (Seespitz) in allen Widmungs- kategorien
offene BW	max. 0,6	max. 0,8	max. 0,8	max. 2,0	max. 2,0	max. 1,0
halboffene BW	max. 0,7	max. 0,8	max. 0,8	max. 2,0	max. 2,0	max. 1,0
geschlos- sene BW	max. 0,7	max. 0,8	max. 0,8	max. 2,0	max. 2,0	max. 1,0

- 7.) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung bereits überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleinflächige Erweiterungen, die ausschließlich der Verbesserung des Wohnungsstandards (Sanitäreinrichtungen, Liftschächte usw.) dienen, zulässig. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei Bestandsobjekten sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- 8.) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogeschößfläche mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, die als planerische oder organisatorische Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandsbauten und insgesamt mehr als 12 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der im Absatz 6, Spalte 2 bis 4, festgelegten GFZ-Werte möglich, dies jedoch nur unter der Voraussetzung, wenn als Ergebnis einer Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission dieser Anhebung, öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.

## § 4

### BEBAUUNGSWEISE

- 1.) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- 2.)
  - a) Offene Bauweise ist dann gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
  - b) Halboffene Bauweise ist dann gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
  - c) Geschlossene Bauweise ist dann gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.
- 3.) Die halboffene oder geschlossene Bauweise ist nur zulässig, wenn:
  - gemeinsam gebaut wird,
  - die Zustimmung des Grenznachbarn gegeben ist,
  - ein Gebäude bereits an der jeweiligen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Gebäudes. Im Konsens ist eine Überschreitung möglich.

## § 5

### GESCHOSSANZAHL

- 1.) Die Geschossanzahl wird wie folgt festgelegt:
  - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 2,5 Geschosse, wobei die Kniestockaufmauerung max. 1,80 m (gemessen von Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante oder Mauerknick) betragen darf;
  - b) für Mehrfamilienhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen, bis drei Geschosse, im Bauland (Zone „A“ – Anlage 1 bis 3 und Zone „D“) bis zu 4 Geschossen;
  - c) für Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen in der Zone „C“ (Kanzelhöhe) bis 4,5 Geschosse
  - d) Für sonstige Gebäude und bauliche Anlagen, die nicht unter lit. a) bis c) fallen (z.B. Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Amtsgebäude, Betriebsgebäude und Teile von solchen, Heimen, Schulen, Krankenanstalten etc.) bis zu 3,5 Geschossen.

- 2.) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das im Abs. 1.) festgelegte Ausmaß ist zulässig bei einer Hangbebauung - wenn die Geländeneigung der zu überbauenden Fläche über 20 % liegt - auf maximal 3,0 Geschoße oder wenn die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist.
- 3.) Auf die Geschoßanzahl sind folgende Geschoße anzurechnen:
  - a) Geschoße, die mehr als die Hälfte ihrer Begrenzungsflächen über das angrenzende projektierte Gelände herausragen;
  - b) Zum Ausbau gedachte Dachgeschoße gelten bis zu einer max. Kniestockhöhe von 1,80 m, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis Oberkante Fußpfette (oder Mauerknick), als Halbgeschoß.

Beim Einbau von Dachgaupen darf die außen gemessene Gesamtlänge der Gaupen 50 % der Dachlänge nicht überschreiten, widrigenfalls das Dachgeschoß als Vollgeschoß gilt.
- 4.) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als ein halbes Geschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 45 ° Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

## § 6

### AUSMASS VON VERKEHRSFLÄCHEN

- 1.) Die Breite der Verkehrsfläche hat 6,0 m zu betragen. Die Baubehörde kann
  - a) im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder in, durch eine bereits vorhandene Bebauung, gegebenen Ausnahmefällen eine Reduzierung genehmigen.
  - b) Bei Zutreffen eines der nachstehenden Ausnahmegründe ist eine geringere Verkehrsflächenbreite möglich, diese hat jedoch jedenfalls mindestens 3,0 m zu betragen, wenn
    - ba) die Wegbreite durch eine vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist
    - bb) der einzig vorhandene Zufahrtsweg eine geringere Wegbreite aufweist
    - bc) die Geländegegebenheiten nur eine bestimmte Wegbreite zulassen.
  - c) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- 2.) Gem. § 16 Abs. 4 der Kärntnern Bauordnung 1996 hat die Baubehörde bei Vorhaben nach § 4 Abs. 2 lit. a) bis c) die Schaffung der nach Art, Lage,

Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:

- a) Die Anzahl der notwendigen Standplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei spezifischen Bauvorhaben zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

	Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
1.	Wohnbauten	
	a) Mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen	1 Stellplatz
	b) Mit drei und mehr Aufenthaltsräumen	2 Stellplätze
	c) Einfamilienwohnhäuser	2 Stellplätze
	d) Wochenendhäuser	Bis 70 m <sup>2</sup> je 1 Stellplatz, über 70 m <sup>2</sup> 2 Stellplätze
	e) Zusätzliche Besucherparkplätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 – 6 Wohnungen je weitere 6 Wohnungen (beginnend mit der 7. Wohnung)	1 Stellplatz 1 zusätzlicher Stellplatz
	2.	Alterswohnungen, Altersheime oder Krankenanstalten (Bei Bedarf sind für das Personal zusätzliche Stellplätze auszuweisen)
3.	Heime	
	a) Für Schüler und Lehrlinge	Je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 8 Heimplätzen) 1 Stellplatz
	b) Garconniere	siehe Punkt 1
4.	Geschäfte	Je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz (Mindestens jedoch 1 Einstellplatz je Geschäft)
5.	Einkaufszentren	Je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, in Sonderfällen je 12 m <sup>2</sup> Nutzfläche, 1 Stellplatz
6.	Büro- und Verwaltungsgebäude	Je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz
7.	Industrie – und Gewerbebetriebe	Je 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte) 1 Stellplatz
8.	Lagerhäuser	Je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte) 1 Stellplatz
9.	Gaststätten	Je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 5 Sitzplätze) 1 Stellplatz
10.	Hotels, Pensionen oder Apartments (bei zugehörigen Restaurationsbetrieb ist ein	1 Fremdenzimmer bzw. Apartment 1 Stellplatz

	Zuschlag nach Punkt 9 erforderlich)	
11.	Veranstaltungsräumlichkeiten von örtlicher Bedeutung (Gasthaussäle udgl.)	Je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 10 Sitzplätze) 1 Stellplatz
12.	Kirchen und Bethäuser	Je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 10 Sitzplätze) 1 Stellplatz
13.	Friedhöfe	Je 750 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz
14.	Sportanlagen	
	a) Fußball- oder Tennisplätze mit Zuschauerplätzen	Je 10 m <sup>2</sup> Tribünnennutzfläche für Besucher oder 20 Plätze 1 Stellplatz
	b) Tennisplätze ohne Zuschauerplätzen	Je Tennisplatz 2 Stellplätze
15.	Badeanstalten (Freibäder, Badebecken mit Liegeflächen oder Strandbäder)	Je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche (oder 10 Besucher) 1 Stellplatz
16.	Schulen	Je 1 Klasse 1 Stellplatz
17.	Kindergärten, Horte	Je 2 Gruppenräume 1 Stellplatz
18.	Reitställe	Je 2 Boxen 1 Stellplatz
19.	Eisstock-, Kegel- und Bowlingbahnen	Je Bahn 2 Stellplätze
20.	Sesselbahn und Lifтанlagen	Die Anzahl der Stellplätze ist für jeden Einzelfall zu ermitteln. Sie ist abhängig von a) Der Leistung des Liftes (Anzahl der Personen je Stunde) b) Der Lage des Liftes zum Einzugsbereich (Fußgänger oder PKW) c) Der voraussichtlichen Aufenthaltsdauer bzw. Parkdauer je Tag

- 3.) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetzes, LGBl. Nr. 55/1996 i.d.g.F. zu finden.
- 4.) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein entsprechender Umkehrplatz (Mindestbreite 12,0 m) lt. Anlage in den Erläuterungen herzustellen.
- 5.) Bei der Schaffung von neuen Grundstücken (Teilungen) und/oder neuen Erschließungen sind bei Sackgassen (Stichstraßen) Umkehrplätze, welche der jeweiligen Grundstücksformation angepasst sind, vorzusehen.

## § 7

### BAULINIEN

- 1.) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- 2.) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, im Kärntner Straßengesetz 1991 oder durch die Absätze 3 bis 6 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mind. 4,0 m vom Straßenrand. Dies gilt grundsätzlich vom bestehenden Straßenrand, bei Neuplanungen vom neu festgelegten Straßenrand. Der Straßenrand wird durch § 4 des Kärntner Straßengesetzes 1991 bestimmt, wobei der Straßenrand von der Straßenachse aus gemessen 3,0 m rechts und links (d.h. Gesamtbreite von 6,0 m) definiert wird.
- 3.) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2, lit. b der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/85) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1,0 m (äußerste Gebäudeflucht bzw. Gebäudeteil) an den Straßenrand herangerückt werden, wie z.B. Flugdachkonstruktionen, Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen und dgl.
- 4.) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und dem Straßenrand ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein. Der kürzeste Abstand zwischen Garageneinfahrt und Straßenrand muss mindestens 5,0 m betragen.
- 5.) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen an bestehenden Einfahrtssituationen ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz mit den Abmessungen 5,0 m x 2,5 m vor dem Einfahrtstor angeordnet werden kann.
- 6.) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,0 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist bei Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungswegen eine Straßenbreite von 6,0 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.
- 7.) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände in Leichtbauweise dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. den an die Straße angrenzenden Straßenrand errichtet werden.
- 8.) a) Von den gem. Abs. 2.) bis 6.) festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden:  
als eine durch bereits bestehende Gebäude oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.

- b) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände in Leichtbauweise gelten nicht als bauliche Anlagen i.S. der lit. a).
- 9.) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 11,0 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen (unmittelbar bis max. 1 m Abstand) an die Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- 10.) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985 i.d.g.F. über die Abstandsflächen.

## **§ 8**

### **GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 1.) Anschüttungen oder Abgrabungen des Niveaus von im Bauland gelegenen Grundstücken verlaufend von den angrenzenden Nachbargrundstücken bis auf die Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenrandes sind entgegen § 50 Abs. 1 lit. d Z5 K-BO 1996 i.d.g.F. zulässig, wenn über diese Niveauveränderungen GeländeprofilDarstellungen erstellt werden. Hierin ist das Urgelände, das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt widerzugeben. Zudem muss das Ausmaß der Niveauveränderung umfassend nachvollziehbar erkennbar sein. Diese GeländeprofilDarstellungen sind der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.

Die Regelungen des § 8 Abs. 2 K-BV i.d.g.F. betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen sind in einem nachfolgenden Bauverfahren unbeschadet dieser Vorgaben zu berücksichtigen.

## **§ 9**

### **VERWEISE**

- 1.) Soweit in dieser Verordnung auf andere Gesetze und Verordnungen verwiesen wird, sind diese in der jeweiligen Fassung zu verstehen:
- a) Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idFdG. LGBl. Nr. 24/2016
- b) Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idFdG. LGBl. Nr. 19/2016

- c) Kärntner Bauvorschriften - K-BV 1985, LGBl. Nr. 56/1985, idFdG. LGBl. Nr. 31/2015
- d) Kärntner Straßengesetz 1991 - K-StrG 1991, LGBl. Nr. 72/1991, idFdG. LGBl. Nr. 85/2012
- e) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz - K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996, idFdG. LGBl. Nr. 43/2012

## § 10

### INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Villach im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten gleichzeitig

- a) die Verordnung des Gemeinderates vom 01.07.2010, Az.: 031/3 - 2010/S, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach vom 18.08.2010, Zl. VL3-BAU-138/2007 (014/2010),
- b) die Verordnung des Gemeinderates vom 28.06.2012, Az.: 031/3 - 2012/L, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach vom 25.09.2012, Zl. VL3-BAU-138/2007 (020/2012),

außer Kraft.

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verfahren sind nach den Bestimmungen jener Verordnung fortzuführen und abzuschließen, welche zum Zeitpunkt der Einreichung Geltung hatten. Als Zeitpunkt der Einreichung wird das Einbringen eines Antrages zur Baubewilligung festgelegt.

Der Bürgermeister

  
Klaus Glanznig





# **MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE**

**9521 Treffen / Kärnten**

e-mail: [treffen@ktn.gde.at](mailto:treffen@ktn.gde.at) Homepage: [www.treffen.at](http://www.treffen.at)

Az.: 2-031-3-2017/UNC

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

zum textlichen Bebauungsplan  
der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See  
vom 16.02.2017, Az.: 2-031-3-2017/UNC

### **1 ALLGEMEINES**

Gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, i.d.F. LGBl. Nr. 24/2016, hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen.

Mit Verordnung des Gemeinderates vom 01.07.2010, Az.: 031/3-2010/S, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach vom 18.08.2010, Zl. VL3-BAU-138/2007 (014/2010) und Verordnung des Gemeinderates vom 28.06.2012, AZ: 031/03-2012/L, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach vom 25.09.2012, Zl. VL3-BAU-138/2007 (020/2012), wurde ein textlicher Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erlassen.

Aufgrund der in der Administration aufgetretenen unterschiedlichen Interpretationsmöglichkeiten bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl, der Mindeststellplatzanforderung sowie der in der Praxis erwiesenen zu unflexiblen Wendehammervorschrift, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den Textlichen Bebauungsplan an die heutigen Anforderungen anzupassen.

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

Nach § 24 Abs 1 leg. cit. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO - §1).

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung

von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Nach § 24 Abs 3 kann der Gemeinderat für einzelne Grundflächen oder zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Nach § 24 Abs 4 ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24 (3) jedenfalls zu erlassen

- für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Grundfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vor dem Beginn der Bebauung oder
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist oder
- vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a (1)

- für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> oder
- für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> oder
- mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m<sup>3</sup>, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen,

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit gelegen ist.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2),
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (VO § 3),
- die Bebauungsweise (VO § 4),
- die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5),
- das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 6).

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25 Abs. 2 leg.cit. dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- der Verlauf der Verkehrsflächen,
- die Begrenzung der Baugrundstücke,
- die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (VO § 7)
- 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 u.ä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Gemeinschaftsräume u.ä.,
- die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- Vorkehrungen zur Erhaltung, Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung.

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Für das Verfahren betreffend die Verordnung eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier 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. Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. 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 Verkündblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den

Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

Beabsichtigt sind eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Versorgung und Entsorgung des Baulandes sowie dessen verkehrsmäßige Erschließung, wobei besonders Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

## 2 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Die Grundlagenforschung erfolgte im Zuge der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes sowie der ergänzenden Erhebungen für den vorliegenden textlichen Bebauungsplan.

Die Nutzungserhebungen sowie die Landschafts- und Ortsbildanalyse erfolgten im Rahmen der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes.

Ergänzend erhoben wurden Geschoßanzahl der Bestandsgebäude sowie schwerpunktmäßige Berechnungen der Geschoßflächenzahlen.

Das Landschaftsbild der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See ist sehr stark von der Topografie geprägt. Das Gemeindegebiet lässt sich in 2 Landschaftsräume gliedern:

- Tallandschaft im Bereich des Villacher Beckens mit dem Seeuferbereich sowie dem Gegendtal
- Berghangbereiche der Nockbergeausläufer (Verditz und Gerlitze).

Entsprechend dieser Landschaftsraumtypen gibt es Siedlungen im Talbereich, meist entstanden aus einem Haufendorftyp, sowie Siedlungen in Hanglagen.

Zu den Siedlungen in den Hanglagen zählen die Ortschaften: Hangsiedlung von Niederdorf, Annenheim, Sattendorf und die Bergbereiche Kanzelhöhe (Gerlitze) und Verditz.

Besonderes Merkmal der Hangsiedlungen ist die hangbedingte hohe Geschoßanzahl bei Gemeinbedarfs-, Beherbergungs- und Tourismuseinrichtungen. Hier liegt die Geschoßanzahl zwischen 3,5 und 7,0. Besonders hohe Geschoßanzahlen weisen gewerbliche Betriebe auf der Kanzelhöhe (Gerlitze) auf.

Im Bereich Hangsiedlung (Niederdorf), Annenheim, Sattendorf und Stöcklweingarten liegt die Geschoßanzahl überwiegend zwischen 2,5 und 3,5 Geschoßen.

Die Bebauungsdichte ist, abhängig von der Grundstücks- und Nutzungsstruktur, sehr unterschiedlich. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung liegt die Geschoßflächenzahl zwischen 0,2 und 0,6. Wobei der Trend bei Neuteilungen in Richtung kleinerer Grundstücke erkennbar ist.

In zentralen Bereichen, Ortskernen mit verdichteten Vorkommen von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie touristischen Einrichtungen (Hotels, Pensionen, Gastronomiebetriebe) kommen naturgemäß höhere Bebauungsdichten vor.

Zu den Siedlungen in Tallage zählen: Treffen, Köttwein, Töbring, Ober- und Niederdorf, Winklern sowie Äußere Einöde.

Diese Siedlungen liegen auf den den Bergflanken vorgelagerten Schotterkegeln sowie im ebenen Talraum. Diese gliedern sich in die traditionell gewachsenen historischen Ortskerne und den Neubausiedlungen der letzten 50 Jahre.

Die Ortskerne sind gekennzeichnet durch bauliche Verdichtungsgebiete und große Baukubaturen mit 2,5 bis 3,5 Geschossen. Die Bebauungsdichten liegen in der Dominanz zwischen 0,56 bis 1,44. Die Höchstwerte liegen über 3,0.

Die Neubaugebiete unterscheiden sich einerseits durch lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung und andererseits durch verdichtete Mehrgeschoßwohn- oder Reihenhaussiedlungen. Die Geschossenanzahl liegt bei maximal 2,5 Geschossen. Die Dichtewerte liegen zwischen 0,2 und 0,4 für die lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Für die verdichtete Bebauung liegen Teilbebauungspläne vor, die höhere Dichtewerte zulassen. Die Geschossenanzahl liegt bei maximal 2,5 Geschossen für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie 3,0 Geschossen beim Mehrgeschoßwohnbau.

Auf der Kanzelhöhe (Gerlitze) befinden sich neben der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen, in Form von locker bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern, auch verdichtete Siedlungsbereiche mit Beherbergungsbetrieben von mächtigen Kubaturen und bis zu sieben Geschossen. Die Geschosßflächenzahlen bewegen sich zwischen 1,14 und 2,17.

Im gewerblichen Bereich gilt der textliche Bebauungsplan vor allem für das Gewerbegebiet in der Ortschaft Äußere Einöde (Fa. Strußnig). Dabei handelt es sich um ein geschlossenes Gewerbegebiet beidseitig der Millstätter Straße (B98). Die Bebauung weist hohe Dichten und hohe Baukörperhöhen auf.

### **3 ZIELSETZUNG**

Der textliche Bebauungsplan ist als allgemeiner Bebauungsplan zu verstehen. Er ist ein Raumordnungsinstrument, mit dem der überwiegende Teil aller Bauanträge abgehandelt werden kann.

Er ist eine generelle Norm, mit der Planungssicherheit und -kontinuität sichergestellt wird. Der textliche Bebauungsplan soll für die Vielzahl an kleineren und mittelgroßen Bauvorhaben Geltung haben, die aufgrund der geringen Kubatur und der Kleinflächigkeit der Baugrundstücke keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes erwarten lassen.

Der sorgfältige Umgang mit dem vorhandenen attraktiven Orts- und Landschaftsbild ist eine wesentliche Zielsetzung der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See, um die lebenswichtige Basis für eine nachhaltige touristische Nutzung zu gewährleisten. Bauvorhaben mit großen Kubaturen, die in der Lage sind, das Orts- und Landschafts-

bild massiv zu beeinträchtigen, sollen nur auf der Grundlage eines Teilbebauungsplanes genehmigungsfähig sein, wobei im Besonderen auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden soll.

#### **4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES**

##### **zu § 1**

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle grafische Teilbebauungspläne bestehen. Hier kommt der textliche Bebauungsplan nur subsidiär zur Anwendung.

Mit Teilbebauungsplänen soll im Einzelfall besser auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert werden können.

##### **zu § 2**

Als Baugrundstück gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

Die Mindestgrundstücksgröße wird in Abhängigkeit der Bauungsweise festgelegt.

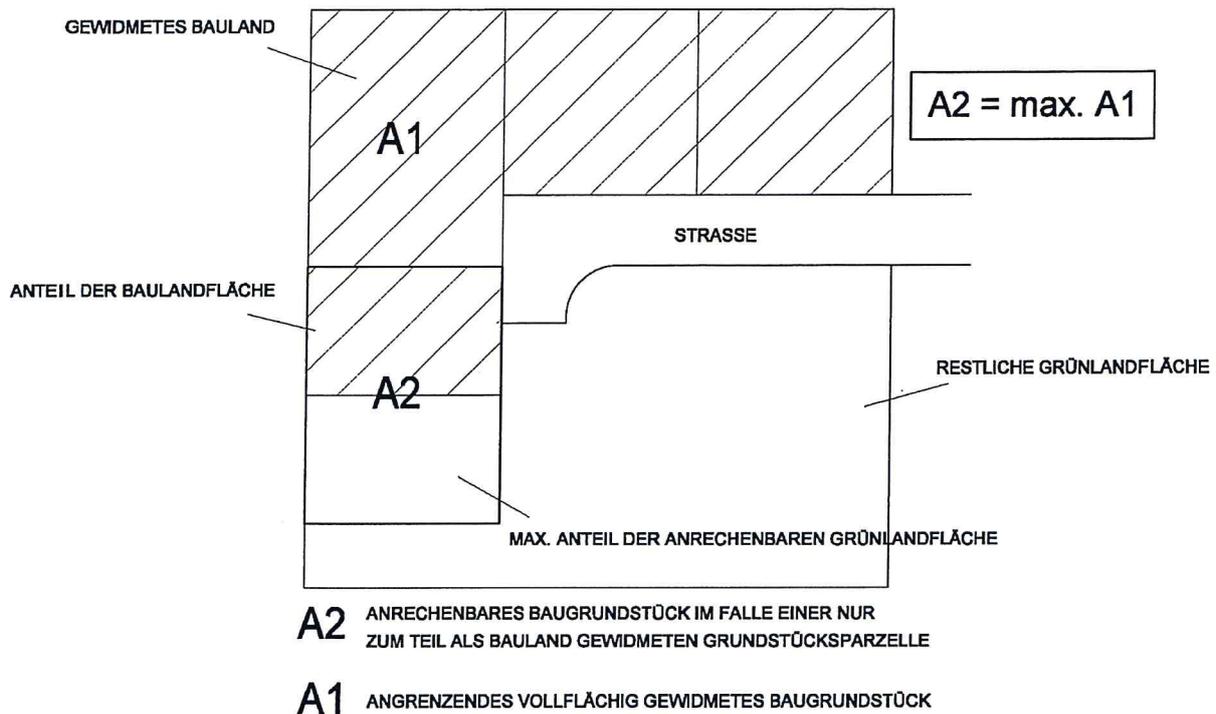
Die Mindestgrundstücksgröße ergibt sich aus einer Mindestbaukörperdimension und jenen Abständen, die dieser Baukörper von den Grenzen der Nachbar- bzw. Straßengrundstücke einzuhalten hat. Insofern reduzieren sich die Mindestgrundstücksgrößen für die halboffene und geschlossene Bauungsweise.

Mit der Reduktion der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> wurde dem Trend zu einer baulichen Verdichtung und bodensparenden Bauung Rechnung getragen.

Für nicht bebaute Grundstücke, die aus städtebaulichen Aspekten - trotz Unterschreitung der Mindestbaugrundstücksgröße - dennoch bebaut werden sollen, gibt es im Abs. 3 eine sinnvolle Ausnahmeregelung.

Abs. 4 regelt die Baugrundstücksabrenzung bei Baugrundstücken, die nur zum Teil als Bauland festgelegt sind (Punktwidmung). Für die Berechnung der Geschosflächenzahl wird in diesem Fall nur das ideelle Baugrundstücksausmaß herangezogen.

## Fallbeispiel für die anrechenbare Baugrundstücksgröße nach § 2 Abs. 4



Abs. 5 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss. Trotzdem bleiben damit Abstandsregelungen unberührt.

Abs. 6 ist eine Ausnahmeregelung für Teilungs- und Bauverfahren für Infrastruktureinrichtungen, die in der Regel nur kleine Baukörperkubaturen benötigen (z. B. Pumpstation, Trafo, usw.)

### zu § 3

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (=Ausnutzungszahl). Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschoßes eines Gebäudes, welcher über 1,0 m aus dem verglichenen Gelände hervorrägt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

Der ausgebaute oder ausbaubare Teil eines Dachgeschoßes wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche (min. 2,0 m Raumhöhe) zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z. B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche herauszunehmen.

Die Festlegung der Ausnutzungszahlen für die einzelnen Baulandkategorien ist im Interesse der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung erforderlich.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung (Geschoßflächenzahl) wurde auf die besondere Situation in alten Ortskernen, Tourismusgebieten sowie Gewerbebereichen Bedacht genommen. Hierfür wurden 4 Zonentypen ausgewiesen, für die höhere Dichtewerte und höhere Geschoßzahlen festgelegt werden.

Als Abgrenzungskriterien gelten:

- Nutzungszonierung
- funktionale Zuordnung
- bestehende Verdichtungsbereiche
- naturräumliche Abgrenzung
- raumordnerische Zielsetzungen

### Zonentyp A

Dabei handelt es sich um historisch gewachsene Ortschaften mit zentralörtlichen Einrichtungen, einer starken Nutzungsdurchmischung mit Tourismusbezug und punktuellen Verdichtungsbereichen. Die Abgrenzung erfolgt durch Überlagerung der verschiedenen Abgrenzungskriterien.

Die Zone A wurde festgelegt für den Hauptort Treffen, Annenheim und Sattendorf.

### Zonentyp B

Dabei handelt es sich ausschließlich um einen rein gewerblich genutzten Bereich in der Ortschaft Äußere Einöde. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Nutzungszonierung und der naturräumlichen Abgrenzung.

### Zonentyp C

Der Zonentyp C berücksichtigt die bestehende Bebauungsstruktur auf der Kanzelhöhe (Gerlitze). Hier wird auf die bestehenden großen Baukubaturen, die der Beherbergung dienen, reagiert und höhere Dichtewerte sowie eine höhere Geschoßanzahl zugelassen, um die Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten. Wesentliches Abgrenzungskriterium war die Nutzungszonierung sowie die raumordnerische Zielsetzung (Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit).

## Zonentyp D

Zur Zone D zählt der dichter verbaute Talbereich am Seespitz. Die Nutzungen (Einzelhandelsgeschäft, Pflegeheim und Hotel) heben sich gegenüber dem umliegenden Bereich (Einzelhausbebauung) stark ab.

In die Berechnung der Geschoßflächenzahl sind auch Garagen und Nebengebäude einzubeziehen. Nebengebäude und Garagen sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume. Aufenthaltsräume sind Räume in Gebäuden, die zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Die Höhe der Dichtewerte lehnen sich an die Bestandsdichten sowie übliche Richtwerte aus der Fachliteratur an.

Nachträgliche Wärmedämmungen sollen ohne Anrechnung an die Geschoßflächenzahl möglich sein.

### **zu § 3 Abs. 5**

Unter technischer Gestaltung wird die eventuell notwendige Errichtung eines Geländers oder einer Mauerbrüstung verstanden, damit das begrünte Dach auch begehbar ist.

### **zu § 4**

Die Bebauungsweise wurde in 3 Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise) eingeteilt. Dies ermöglicht auch in Entsprechung des § 2 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke.

Eine halboffene oder geschlossene Bebauung ist nur im Einvernehmen mit den Grundstücksanrainern möglich. Bei Bestandsbauten in halboffener oder geschlossener Bauweise ist das Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zumindest in halboffener Bebauungsweise zu bebauen.

Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäuden, Garagen und Carports außer Betracht.

### **zu § 4 Abs. 3**

Unter einem gemeinsam gebauten Bauvorhaben ist ein Bauvorhaben zu verstehen, bei dem z. B. ein Bauträger oder eine Errichtungsgesellschaft eine Wohngruppe in offener oder halboffener Bebauung errichtet.

### **zu § 5**

Die Geschoßanzahl ist für die jeweilige Nutzungskategorie geregelt, wobei in den Zonen A, C und D eine höhere Geschoßanzahl vorgesehen ist.

Als Halbgeschoße gelten Dachgeschoße sowie Aufbauten auf Flachdächer, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 45° Dachneigung, gemessen von der Rohdeckenoberkante, liegen.

Ein Dachgeschoß ist das oberste ausbaubare Geschoß innerhalb eines Dachraumes, wenn die Distanz der Fußpfettenoberkante oder Mauerknick zur Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschoßes zwischen 0,60 m und 1,80 m liegt.

#### **zu § 6**

Als Verkehrsflächen gelten Straßen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Die Festlegung von Mindestbreiten von Aufschließungsstraßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig. Die Mindestbreite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten - Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr, Rettung und Schneeräumung - festgelegt und darf nur bei besonders gelagerten Fällen verringert werden.

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist auch zu prüfen, ob auf Grund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen könnten. Bei der Trassierung neuer Verkehrswege sind diese so zu planen und auszuführen, dass ein zusammenhängendes Verkehrsnetz geschaffen wird.

Sackgassen sind möglichst zu vermeiden.

Parkplätze sind entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung vorzuschreiben. Für die wesentliche Zweckbestimmung wurden Mindeststellplatzzahlen festgelegt.

Aufenthaltsräume: Räume, die zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Küchen, Arbeits- und Büroräume).

RVS ... Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau

#### **zu § 6 Abs. 2 lit b**

Diese Regelung soll für spezifische Bauvorhaben, wie z. B. ein Clubhaus für einen Motorradclub oder für ein Jugendzentrum, auch die Möglichkeit einen zusätzlichen Stellplatzbedarf für Motorräder oder Mopeds vorzuschreiben, ermöglichen.

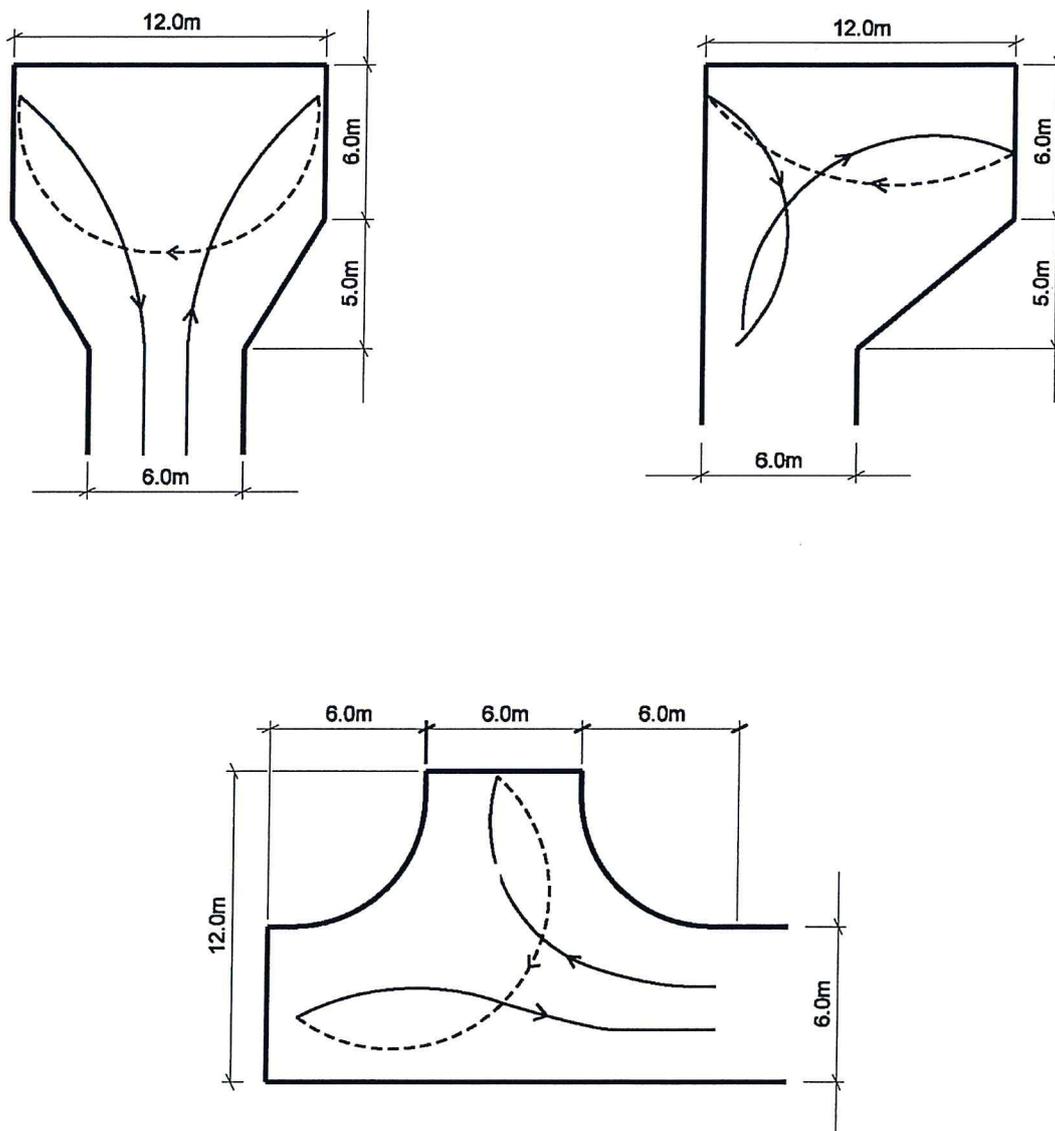
#### **zu § 6 Abs. 3**

Diese Regelung gilt subsidiär, d.h. in erster Linie kommen die hierfür maßgeblichen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (wie vorstehend ausgeführt) zum Tragen, darüber hinaus entscheidet die Baubehörde gem. §§ 13 und 14 leg. cit. des Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetzes.

## zu § 6 Abs. 4

Am Ende einer Stichstraße ist ein Wendehammer mit einer mindestens 12 m breiten Stirnseite vorzusehen. Die angebotenen Mustertypen von Wendehämmern sind nicht obligatorisch anzuwenden. Alternative Wendehammerformen sind möglich, sofern das Längenausmaß der Stirnseite des Wendehammers erfüllt wird und die Funktionalität gewährleistet bleibt.

Mustertypen Wendehammer:



Fahrtrichtung vorwärts ———→  
Fahrtrichtung rückwärts - - - - ← - - - -



## **STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBl. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2016 - unterliegen Bebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

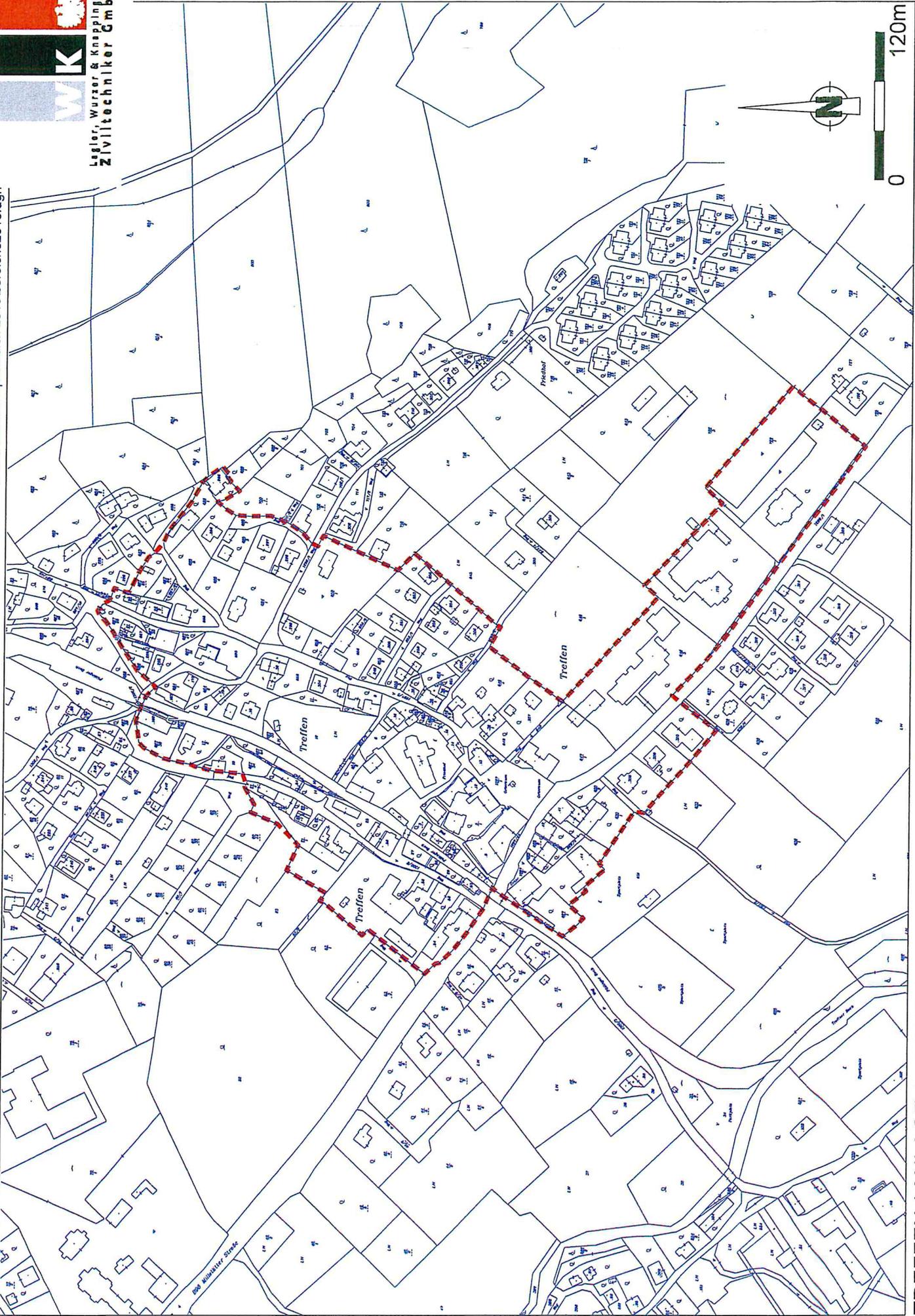
Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

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

Durch den vorliegenden textlichen Bebauungsplan ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten.

Ebenso ist von der Festlegung von Bebauungsbedingungen im textlichen Bebauungsplan kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen.

Durch die Festlegungen der Bebauungsbedingungen im textlichen Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnerischer Sicht für den gegenständlichen textlichen Bebauungsplan keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit c Ziffer 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

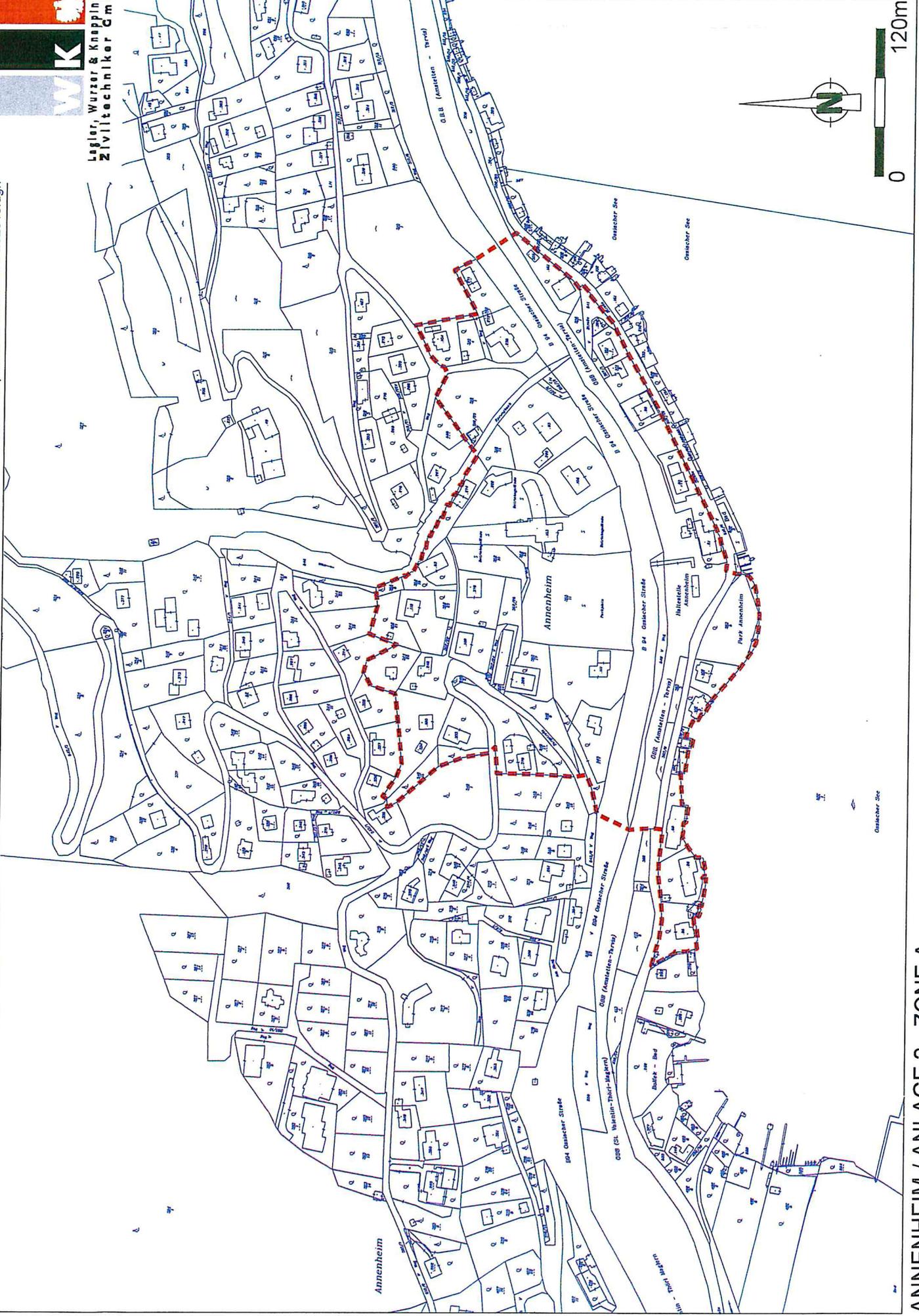


MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

O:\GIS\treffen\bbpl\textlich 2016\bereiche2016.dgn



Legler, Wurser & Knappinger  
Ziviltotechniker GmbH

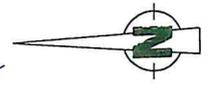
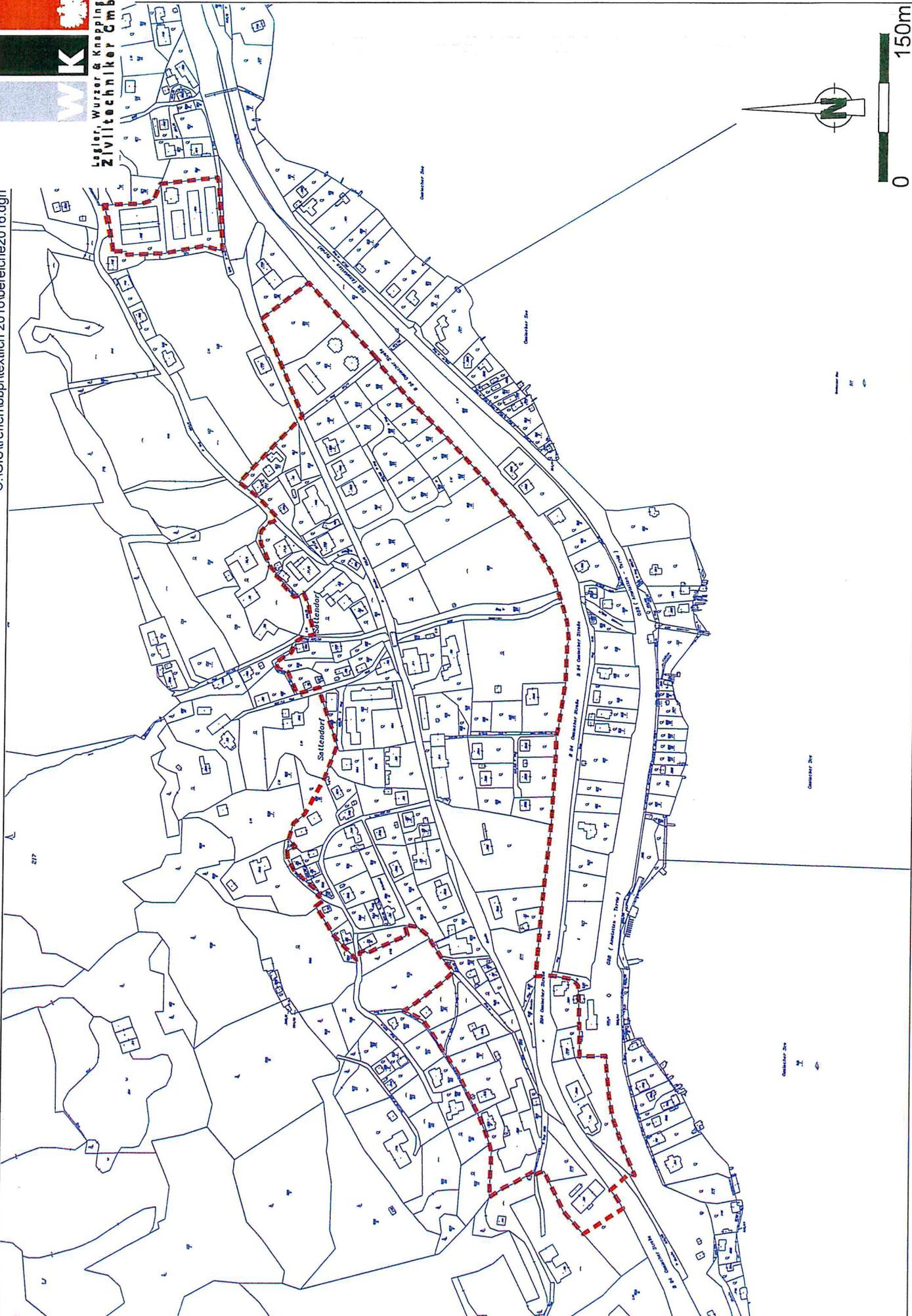


ANNENHEIM / ANLAGE 2 - ZONE A

M 1:4000

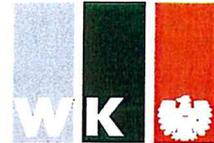


Leglor, Wurzer & Knaepflinger  
Ziviltechniker GmbH

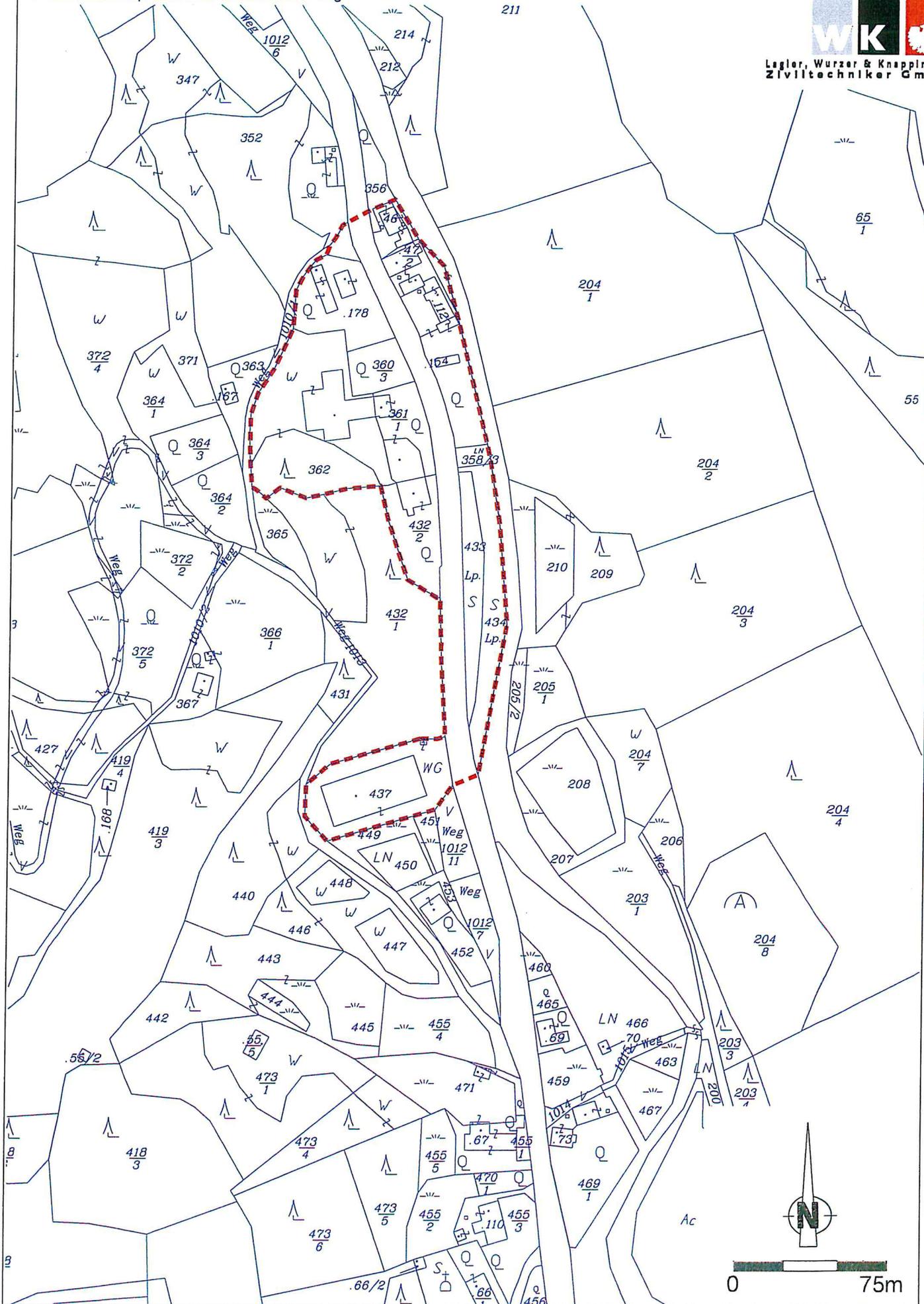


# MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

O:\GIS\treffen\bbpl\textlich 2016\bereiche2016.dgn

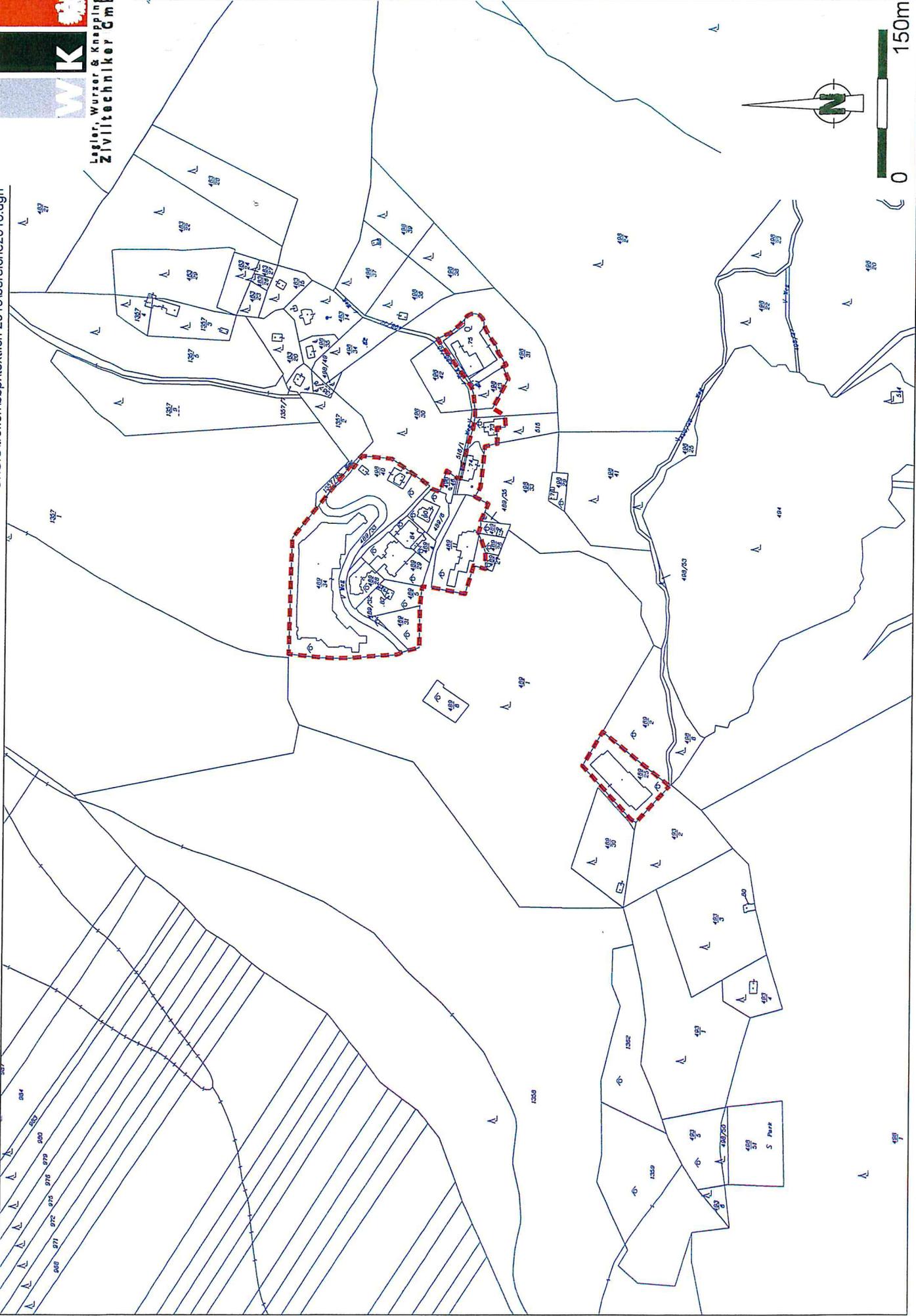


Wagler, Wurzer & Knappinger  
Ziviltechniker GmbH



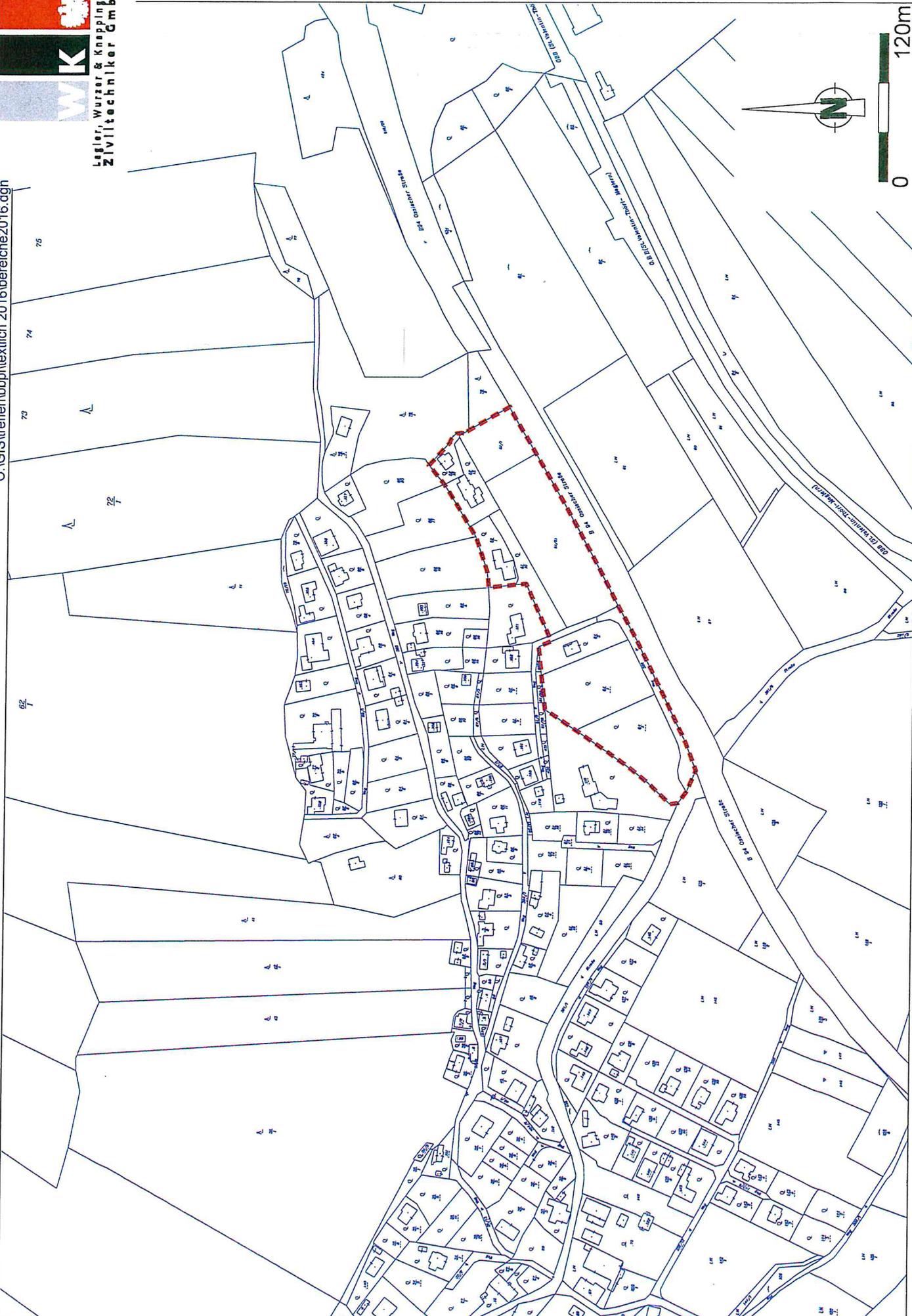
ÄUSSERE EINÖDE / ANLAGE 4 - ZONE B

M 1:2500



MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

O:\GIS\treffen\bbp\textlich\_2016\bereiche2016.dgn



SEESPITZ / ANLAGE 6 - ZONE D

M 1:4000