



Gemeinde Albeck

9571 Sirnitz 1

Telefon: 04279/240 Fax: 04279/241

E-Mail: albeck@ktn.gde.at, www.albeck.at

Zahl: 031-3/2021

Sirnitz, 08. Oktober 2021

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ALBECK

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck vom 08.10.2021 Zahl: 031-3/2021
mit der ein

Bebauungsplan

für das Gebiet der Gemeinde Albeck erlassen wird.

Eine Neufassung des textlichen Bebauungsplanes wurde notwendig, um den nunmehrigen Bebauungsmöglichkeiten und Gestaltungselementen eine rechtliche Basis zu verleihen. Es wurde ersichtlich, dass mit der derzeitigen Fassung eine zeitgemäße Bebauung nicht mehr möglich ist. Mit der vorliegenden Fassung wird auf den gültigen Flächenwidmungsplan und auf das örtliche Entwicklungskonzept eingegangen.

Aufgrund der §§ 24, 25, 26(Verfahren) und 27(Änderung) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr.23/1995 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

§ 1

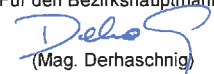
WIRKUNGSBEREICH

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen in Teilbebauungsplänen.

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen
Zahl: FE3-BAU-4383/2021 (004/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 11.11.2021
Für den Bezirkshauptmann:


(Mag. Derhaschnig)



§ 2 BEREICHSFESTLEGUNG

Das Gebiet der Gemeinde Albeck wird in zwei Bereiche (zentraler und ländlicher) eingeteilt, welche aufgrund des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) festgelegt sind. Die Außengrenzen der Wirkungsbereiche sind mit jenen des jeweils letztgültigen ÖEK ident, außer es gelten Regelungen von Teilbebauungsplänen und lauten wie folgt:

- a) zentraler Bereich A: dieser umfasst die Gebiete der Ortschaft Sirnitz
- b) zentraler Bereich B: dieser umfasst die Gebiete der Ortschaften Hochrindl, Hochrindl-Alpl, Hochrindl-Kegel und Hochrindl Tatarmann
- c) ländlicher Bereich: dieser umfasst das übrige Gemeindegebiet.

§ 3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

		im zentralen Bereich A	im zentralen Bereich B
1.	bei offener Bauweise	600 m ²	800 m ²
2.	bei halboffener Bauweise	500 m ²	700 m ²
3.	bei geschlossener Bauweise	400 m ²	700 m ²

		im ländlichen Bereich
1.	bei offener Bauweise	800 m ²
2.	bei halboffener Bauweise	700 m ²
3.	bei geschlossener Bauweise	700 m ²

zu betragen.

(2) Sofern bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits Baugrundstücke bestehen, die die angeführten Mindestmaße, Bauweise und Anzahl der Geschoße unterschreiten, sind im Einzelfall besondere Festlegungen zu treffen.

(3) In Bereichen, in welchen im örtlichen Verband schon kleiner strukturierte Grundstücke vorhanden sind, oder bei Realteilungen von bestehenden bebauten Grundstücken, ist eine geringfügige Unterschreitung der angeführten

Mindestmaße dann zulässig, wenn die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und öffentliche Interessen, insbesondere eine geordnete Siedlungsentwicklung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, nicht entgegenstehen.

(4) Auf die festgelegten Mindestgrößen (einschließlich der Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 i. d. g. F., für den bereits vorhandenen Baubestand) ist bei Grundstücksteilungen Rücksicht zu nehmen.

(5) Die Bestimmungen des Absatz 1 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung und Ähnliches.

§ 4

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

(1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Bruttogeschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Brutto-Gesamtgesschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes auf dem das Vorhaben errichtet werden soll.

Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf:

		im zentralen Bereich A und B	im ländlichen Bereich
a)	im Bauland-Dorf- u. Wohngebiet	0,50	0,50
b)	im Bauland-Kurgebiet	0,50	0,50
c)	im übrigen Bauland	0,60	0,60

nicht überschreiten.

(2) Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind alle auf dem gegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen.

Kellergeschosse, bei denen zumindest auf einer Seite des Gebäudes die Deckenoberkante mehr als 1,00 m über das anschließende projektierte Gelände ragt, sind in die Ermittlung vollständig einzurechnen.

Dachgeschoßausbauten sind bei der Ermittlung der GFZ vollständig zu berücksichtigen.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Als Bebauungsweise ist im zentralen und ländlichen Bereich je nach den örtlichen Gegebenheiten die offene, halboffene oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) a) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend innerhalb der Baulinie errichtet werden.
- b) Die halboffene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an der Nachbargrundgrenze bzw. an ein Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch freistehend, errichtet werden. Sie ist an jenen Baugrundstücksgrenzen zulässig, an denen bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude besteht oder sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes und Interessen der Sicherheit nicht eine offene Bebauung erfordern.
- c) Die geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut, errichtet werden und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einer geschlossenen Bebauungsweise zustimmen, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine offene Bebauung erfordern.

§ 6 ANZAHL DER GESCHOSSE

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat
- a. im Bauland Kurgebiet und Bauland Dorf- und Wohngebiet maximal dreieinhalb und
 - b. im übrigen Bauland maximal zweieinhalb
- zu betragen.
- (2) Kellergeschosse, bei denen zumindest auf einer Seite des Gebäudes die Deckenoberkante mehr als 1,00 m über das anschließende projektierte Gelände ragt, werden als ein Geschoss gerechnet.
- (3) Dachgeschossausbauten mit einer Kniestockhöhe unter 140 cm werden als Halbgeschoss gerechnet. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie der innenliegenden fertigen Ausbalkante der Dachfläche.
- (4) Wohngebäude die ohne Geschossunterteilung eine lichte Höhe von mehr als 5,0m aufweisen gelten als zweigeschossig.
- (5) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die Anzahl der Geschosse bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn

die bestehende Geschoßanzahl nicht überschritten wird. Die maximale Geschoßanzahl kann jedoch nur dann ausgenutzt werden, wenn die Bestimmungen über die Abstandsflächen lt. §8 dieser Verordnung eingehalten werden.

§ 7

AUSMASS DER VERKEHRSFLÄCHEN

(1) Die nachstehend angeführte Zahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe (entspricht einer Gehzeit von maximal fünf Minuten) anzuordnen.

Bei Ausfahrt in eine Gemeinde- oder Verbindungsstraße oder dem öffentlichen Verkehr dienende Straße muss ein Abstellplatz ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

- a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.
- b) Für Gaststättenbetriebe und dgl. sind bei der Schaffung der PKW-Abstellplätze die gewerberechtlichen Vorschriften maßgebend. Es ist jedoch je 10 m² Gastraumfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

(2) Erschließungsstraßen (Breite der Straßenparzelle) haben

- a) bei ebenen Baugrundstücken eine Mindestbreite von 6 Metern und
- b) bei Baugrundstücken mit Hanglage mindestens 6 Meter und zusätzlich die erforderliche Breite für die Böschungen aufweisen.

(3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite hinzuzurechnen.

(4) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein nahezu quadratischer Umkehrplatz (Mindestbreite 14,00m) im Ausmaß von ca. 150m² herzustellen.

§ 8

BAULINIEN

(1) Die Baulinien sind entsprechend den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften in der jeweils geltenden Fassung festzulegen. Innerhalb derer dürfen Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden. Grundsätzlich gelten die §§ 4-10, der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) i.d.j.g.F.

(2) In den Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen dürfen Nebengebäude, sofern sie keine Feuerstellen enthalten, Garagen, überdachte Stellplätze, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung bis auf 1,0 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Länge des Objektes entlang der Grundstücksgrenze maximal 10,0 m und die Traufenhöhe maximal

3,0 m bzw. die Firsthöhe maximal 3,5 m beträgt, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

Bei mehreren Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen mit einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,00 m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze betragen.

§ 9

DACHFORM UND DACHFARBEN

Es werden hier keine Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen festgelegt. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Gestaltung an das Ortsbild angepasst bzw. vertretbar ist.

§ 10

ABSTAND ZUM STRASSENRAND VON EINFRIEDUNGEN, SOCKELMAUERN, STÜTZMAUERN UND HECKEN

Bei Gemeindestraßen, Verbindungsstraßen und Straßen öffentlichen Charakters müssen Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern einen Mindestabstand von 200 cm, gemessen vom Asphalttrand aufweisen. Sollte kein Asphalttrand vorhanden sein, ist von der nächstliegenden Fahrbahnachse ein Mindestabstand von 350 cm einzuhalten. Weiters müssen diese zur Gänze auf Eigengrund zu liegen kommen. Die gesamte Höhe darf 200cm nicht überschreiten, gemessen von vorhandener Fahrbahnoberkante bis Oberkante der fertigen Einfriedung, etc..

Die zuvor angeführten Mindestabstände und maximale Höhe gilt sinngemäß für alle Hecken- und Straucharten.

Für die Ableitung der Oberflächenwässer der Straße müssen die angrenzenden Grundstücke entsprechend große Öffnungen in den Einfriedungen, Sockelmauern und Stützmauern, etc. aufweisen, um eine notwendige Ableitung zu ermöglichen.

§ 11 Stützwandkonstruktionen

Die Errichtung von Stützmauerkonstruktionen (z.B. Grobsteinschlichtung, Krainerwandkonstruktion, bewehrte Erde usw.) ist auf eine maximale Höhe von 2,50 m begrenzt (gemessen vom Schnittpunkt des angrenzenden Geländes mit der aufgehenden Stützmauerkonstruktion am Mauerfuß, bis zur Oberkante der fertigen Mauerkrone).

Die Länge der Stützmauer ist im Interesse des Ort- und Landschaftsbildes vertretbar festzulegen.

Jegliche anderwärtigen Errichtungen (z.B.: Höhe, Bauart) sind nur im Zuge einer Feststellung durch die Ortsbildpflegekommission (OBK) möglich.

§12 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung tritt einen Tag nach der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen in der „Kärntner Landeszeitung“ in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Verordnungen des Gemeinderates der Gemeinde Albeck vom 05.03.1993, Zahl: 131/1993 und 11.08.2009, Zahl: 031-3/2009 außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



(Ing. Wilfried Mödritscher)

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen
Zahl: FE3-BAU-4383/2021 (004/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 11.11.2021
Für den Bezirkshauptmann:

(Mag. Derhaschnig)



E r l ä u t e r u n g zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Albeck

zu § 1:

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GPlG 1995 festgelegten Flächen. Bei Erlassung von speziellen Bebauungsplänen (Teilbebauungsplänen) kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung.

zu § 2:

Das Gebiet der Gemeinde Albeck wurde in drei Bereiche eingeteilt. Der zentrale Bereich A umschließt das Ortsgebiet von Sirnitz, der zentrale Bereich B umschließt das Ortsgebiet von Hochrindl, Hochrindl-Alpl, Hochrindl-Kegel und Hochrindl-Tatarmann. Das übrige Gemeindegebiet, welches hauptsächlich ländliche Strukturen aufweist, wurde als ländlicher Bereich festgelegt.

zu § 3:

Eine Ausnahme von der Mindestgröße wurde eingeführt für jene Bereiche, wo im örtlichen Verband schon kleiner strukturierte bebaute Grundstücke vorhanden sind und bei Durchführung einer Realteilung. Eine Bebauung sollte dort ermöglicht werden, wo das Baugrundstück eine Größe aufweist, welche die festgelegte Mindestgröße bis zu maximal zehn Prozent unterschreitet und wenn öffentliche Interessen einer Bebauung nicht entgegenstehen.

zu § 4:

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Brutto-Gesamtgeschossfläche zur Größe des Baugrundstückes.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wurde mit einer Verhältniszahl dargestellt.

Diese Zahl stellt das Verhältnis zwischen der Summe der Brutto-Grundrissflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

Die Brutto-Gesamtgeschossflächen werden von Außenwand zu Außenwand nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet. Balkone, Terrassen Sonnenschutzdächer, Eingangsüberdachungen, überdachte Stellplätze (mindestens zwei Seiten ganz offen) bleiben unberücksichtigt.

zu § 5:

gibt es keine Erläuterung

zu § 6:

gibt es keine Erläuterung

zu § 7:

Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen. Sollte es notwendig sein, ist im Zuge der Vorprüfung bzw. der Bauverhandlung eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Die angeführte Anzahl kommt nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zum Tragen.

Weiters wird auf das Kärntner Straßengesetz 2017 (i.d.g.F.) verwiesen.

Als Wohneinheit gelten Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze, Freizeitwohnsitze. Dies gilt nicht für Hotelzimmer, Appartements udgl..

zu § 8:

Der Abstand wird von der äußersten Bauteilkante des zum Nebengebäude, überdachte Stellplätze, Garage, Überdachung und baulicher Anlage für die Gartengestaltung gehörenden Bauteiles gemessen, z.B.: Außenkante der Dachrinne, Außenkante des Putzes, etc..

Die Traufen- und Firsthöhe wird vom projektierten Gelände aus gemessen.

zu § 9:

gibt es keine Erläuterung

zu § 10:

die Öffnungen für die Ableitung der Oberflächenwässer ist nur so groß zu bemessen, dass nur diejenige Menge abgeleitet wird wie die Länge der Grundstücksgrenze entlang der Straße erforderlich ist.

zu § 11:

gibt es keine Erläuterung



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Ing. Wilfried Mödritscher)

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen
Zahl: FE3-BAU-4383/2021 (004/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 11.11.2021
Für den Bezirkshauptmann:

(Mag. Derhaschnig)



