



Gemeinde Albeck

Bezirk Feldkirchen i. Ktn.
Postanschrift: A-9571 Sirnitz 56
Telefon: 04279/240
Internet: www.hochrindl.at
email: albeck@ktn.gde.at
Fax: 04279/241-16

031-3/2002

Textlicher Teilbebauungsplan
der
Gemeinde Albeck

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck vom 05. Juli 2002 mit dem der Teilbebauungsplan „Michenthaler – Dkfm. Krappinger“
welcher mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Albeck vom 9. August 1996 erlassen wurde, in den §§ 4 und 6 geändert wird.
Gemäß den §§ 13 und 14 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird verordnet:

Der Teilbebauungsplan „Michenthaler – Dkfm. Krappinger“
für den Teilbereich der Parzellen 1242/1, 2116, 1452/3 und 1454/3, der KG. Großreichenau

wird in folgenden Punkten geändert:

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschossflächen, gemessen von Außenkante zu Außenkante nach der äußeren Begrenzung zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf 0,25 bis 0,40 nicht unter- bzw. überschreiten. (bisher 0,15 bis 0,30)

§ 6

Geschosszahl:

Absatz 4

Bei Dachgeschossen darf die Höhe des Kniestockes von 1,40 m nicht überschritten werden (bisher 0,90 m)

Die Grundstücke liegen im Gebiet Hochrindl-Kegel in der Gemeinde Albeck.



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Alois Mödritscher
Alois Mödritscher

**Textlicher Teilbauungsplan
der
Gemeinde Albeck**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde ALBECK vom 9. August 1996, mit welcher ein Teilbauungsplan für den Bereich Hochrindl-Kegel, Michenthaler - Dkfm. Krappinger Gründe erlassen wird. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, dem Rechtsplan und den Erläuterungen. Gemäß den §§ 13 und 14, des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, wird verordnet.

TEILBEBAUUNGSPLAN

1

Wirkungsbereich

§ 1

Die Verordnung gilt für den Teilbereich der Parzellen 1242/1, 2116 und 1452/3 sowie 1454/3 KG Großreichenau, wie im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Fläche ist als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung sonstiger Freizeitwohnsitz gewidmet.

Der Bereich liegt entlang der Hochrindlstraße und erstreckt sich auf eine Länge von ca. 650 m.

Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 2

Die Grundstücksgrößen sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Mindestgröße beträgt 600 m².

Zonierung

§ 3

Die gewidmete Fläche wird in 3 Zonen eingeteilt, wobei die Zone 1 die Parzellen 1 bis 11 und 43 bis 33 umfaßt, die Zone 2 die Parzellen 12 bis 16 und 32 bis 26 und die Zone 3 die Parzellen 17 bis 19 und 21 bis 25.

Die Zone 1 ist vorerst zu verbauen und zu roden. Wenn mindestens 80 % der Zone 1 verbaut sind, kann mit dem Bebauen und Roden der Zone 2 begonnen werden, wenn mindestens 80 % der Zone 2 verbaut sind, kann mit dem Bebauen und Roden der Zone 3 begonnen werden.

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

§ 4

Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschößflächen gemessen von Außenkante zu Außenkante nach der äußeren Begrenzung zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf 0,15 bis 0,30 nicht unter- bzw. überschreiten.

Bebauungsweise

§ 5

Für die im Lageplan dargestellten Bauparzellen wird die offene Verbauung festgelegt, d.h. es gelten für die offene Verbauung die Kärntner Bauvorschriften, wobei die im Lageplan fixierten Baulinienabstände nicht unterschritten werden dürfen.

Geschoßzahl

§ 6

1

Die Geschoßzahl für die Freizeitwohnsitze wird mit einem Geschoß bzw. zwei Geschossen plus Dachgeschoß, welches als Halbgeschoß gerechnet wird, festgelegt.

2

Für angebaute und freistehende Neben- und Garagengebäude wird die eingeschößige Bauweise fixiert.

3

Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoß anzurechnen, die auf einer Seite mehr als 70 cm über das angrenzende Gelände herausragen.

4

Bei Dachgeschossen darf die Höhe des Kniestockes von 0,90 m nicht überschritten werden.

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

§ 7

Die Zufahrtsstraßenbreite ist im Ausmaß und Verlauf im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Mindestbreite der Parzelle Anrainerstraße beträgt 6,00 m.

Die Verkehrsflächen für die PKW-Abstellplätze müssen planlich dargestellt werden, wobei pro Grundstück mindestens zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen sind.

Begrenzung der Grundstücke

§ 8

Die Begrenzungen der Bauparzellen sind im beiliegenden Lageplan festgelegt. Die Abgrenzungen gelten als Obergrenzen (Maximalgrößen).

Baulinien

§ 9

1

Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

2

Die Baulinie zur Landesstraße L 65 verläuft in einem Abstand von 7,50 m von der Straßengrundgrenze gemessen. Auf der Südseite beträgt der Abstand 5,00 m. Im Bereich der Grundstücke 17, 18 und zum Teil 19 beträgt der Abstand, wie im Lageplan dargestellt, zur Straßengrundgrenze gemessen 0 bis 10,00 m. Auf der Südostseite sind die Baulinien in einem Abstand von 5,00 m (Mitte Parzelle 42 - Mitte Parzelle 34), 7,00 m (Mitte Parzelle 34 - Mitte Parzelle 29) bzw. 10,00 m (Mitte Parzelle 29 - Parzelle 23) fixiert. Der Baulinienabstand bei der Anrainerstraße beträgt 3,00 m.

3

Bei Nebengebäuden und Garagen ohne Aufenthaltsräumen, mit einer Firsthöhe von max. 4,50 m, darf die Baulinie bis auf 1,50 m an den bestehenden Straßenrand (gemessen von der Grundgrenze Anrainerstraße) herangerückt werden. Dies gilt für Garagen- und Nebengebäuden nur bei parallel zur Straße gelegener Einfahrt.

4

Bei nicht parallel zur Straße angeordneten Garagenzufahrten muß zwischen dem Garagentor und dem Straßenrand (gemessen von der Grundgrenze Anrainerstraße) ein Mindestabstand von 5,00 m vorhanden sein.

5

Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zum Straßenrand festzulegen.

6

Gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der Kärntner Bauvorschriften einzuhalten.

Dachform

§ 10

Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächer oder Teilwalmdächer mit oder ohne Ansatzluke zu bekrönen, deren Dachneigung zwischen 30° und 45° zu betragen hat. Die Ansatzluke ist erst ab Dachneigung 38° möglich. Für freistehende Nebengebäude ist ebenfalls eine Bekrönung mit den genannten Dächern vorzunehmen, für angebaute Nebengebäude ist ein Pultdach möglich.

Dacheindeckung

§ 11

Für die Eindeckung der Dächer ist ein rotbraunes, kleinstrukturiertes Hartmaterial zu verwenden.

Firstrichtung

§ 12

Die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude muß tal-bergseitig verlaufen. Bei freistehenden Nebengebäuden, kann die Firstrichtung für diese auch um 90° verdreht werden. Wenn es die Landschaftsgestaltung erfordert, kann von diesem Grundsatz abgegangen werden.

Einfriedungen

§ 13

Einfriedungen durch Gartenzäune oder Hecken sind untersagt.

Vorschriften der Kärntner Bauordnung

§ 14

Im übrigen gelten für diesen Wirkungsbereich auch alle Vorschriften der Kärntner Bauordnung, sofern sie nicht durch Festlegungen dieser Verordnung aufgehoben werden.

Inkrafttreten

§ 15

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Erläuterungen

Zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Albeck vom 9. August 1996, Zahl: betreffend Erlassung eines Teilbebauungsplanes Michenthaler - Dkfm. Krappinger Gründe in Hochrindl-Kegel.

Zu § 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Baulandsgrundstücke welche als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung sonstiger Freizeitwohnsitz gewidmet sind. Die Größe der Grundstücke und das Ausmaß der Widmung ist im beiliegenden Lageplan festgelegt.

Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterster Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Die Grundstücksgrößen sind im beiliegenden Lageplan festgelegt.

Zu § 3 Zonierung

Die gewidmete Fläche wird in 3 Zonen eingeteilt, wobei die Zone 1 die Parzellen 1 bis 11 und 43 bis 33 umfaßt, die Zone 2 die Parzellen 12 bis 16 und 32 bis 26 und die Zone 3 die Parzellen 17 bis 19 und 21 bis 25.

Die Zone 1 ist vorerst zu verbauen und zu roden. Wenn mindestens 80 % der Zone 1 verbaut sind, kann mit dem Bebauen und Roden der Zone 2 begonnen werden, wenn mindestens 80 % der Zone 2 verbaut sind, kann mit dem Bebauen und Roden der Zone 3 begonnen werden.

Im Besonderen wird darauf hingewiesen, daß die Rodung kontinuierlich mit der Verbauung zu erfolgen hat, wie dies bereits im Schreiben der Bezirksforstinspektion unter Punkt 2 angeführt ist.

Unter den genannten Voraussetzungen wird auf der Punkt 3 des Schreibens der Bezirksforstinspektion erfüllt, weil großflächige Abholzungen (über 1 ha) nicht gestattet sind.

Zu § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die bauliche Ausnutzung ist im Teilbebauungsplan mit einem einheitlichen Nutzungsfaktor festgelegt. Auch die Geschößzahl ist im Teilbebauungsplan fixiert. Der Nutzungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der Geschößflächen zur Grundstücksgröße.

Die Geschößflächen werden von Außenkante Außenmauer zu Außenkante Außenmauer gemessen.

Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht miteinbezogen. Sonnenschutzdächer werden als Leichtbauweise, Holz- oder Stahlgerüste ohne seitliche Abschirmung verstanden.

Garagen für PKW werden in den Nutzungsfaktor miteinbezogen. Räume, die unter der Garage infolge einer Hanglage entstehen, können als Lagerräume verwendet werden, und sind nicht in den Nutzungsfaktor miteinzubeziehen.

Zu § 5 Bebauungsweise

Für die Bebauung gilt grundsätzlich die offene Bebauungsweise. Die Abstände der Baulinien, welche nicht unterschritten werden dürfen, sind im § 9 und im Lageplan festgelegt.

Zu § 6 Geschößzahl

Das Geschöß eines Gebäudes (auch Kellergeschöß), welches auch nur auf einer Seite mehr als 70 cm über das natürliche Gelände ragt, wird als Vollgeschöß gerechnet. Erdgeschosse werden voll gerechnet. Ausgebaute Dachgeschosse, mit einem Kniestock von max. 0,90 m Höhe, werden als Dachgeschöß bewertet.

Zu § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

Die Anrainer - Zufahrtsstraße muß eine Mindestbreite von 6,00 m aufweisen. In der angegebenen Breite sind auch die notwendigen Böschungen, auf der Berg- und Talseite, enthalten. Die angegebene Breite von 6,00 m stellt eine Mindestbreite dar. Für das Abstellen von PKW sind für jedes Grundstück mindestens zwei Abstellplätze vorzusehen. Der Garagenabstellplatz kann miteingerechnet werden.

Zu § 8 Begrenzung der Grundstücke

Die Begrenzungslinien der Grundstücke sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind im Lageplan eingetragen und stellen Maximalgrößen dar.

Zu § 9 Baulinien

Die Baulinien sind im Lageplan kodiert dargestellt. Die Abstände zur Landesstraße L 65 sind mit 7,50 m bzw. im Bereich der Grundstücke 17, 18 und zum Teil 19 0 bis 10,00 m fixiert. Auf der Südseite beträgt der Abstand 5,00 m. Den genannten Abstand kann man dann einhalten, wenn laut Kärntner Straßengesetz kein Versagungsgrund besteht. Zur Anrainerstraße betragen die Abstände 3,00 m bzw. wenn eine Garage parallel zur Anrainerstraße errichtet wird, beträgt der Abstand für die Garage 1,50 m.

Auf der Südostseite sind die Baulinien in einem Abstand von 5,00 m (Mitte Parzelle 42 - Mitte Parzelle 34), 7,00 m (Mitte Parzelle 34 - Mitte Parzelle 29) bzw. 10,00 m (Mitte Parzelle 29 - Parzelle 23) fixiert. Mit dem Kärntner Straßengesetz 1978 bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, daß die Landesstraßen von Anbauten besser geschützt werden müssen. In diesem Gesetz ist festgelegt, daß innerhalb bestimmter Abstände von Landesstraßen eine Ausnahmegewilligung von der Landesstraßenbehörde eingeholt werden muß (innerhalb des 15 m Bereichs).

Zu § 10 Dachform

Haupt- und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform zu bekrönen, wobei sich die Dachform innerhalb der festgelegten Formen des § 10 bewegen muß.

Zu § 11 Dacheindeckung

Für die Eindeckung ist rotbraunes, kleinstrukturiertes Hartmaterial zu verwenden. Welleternit darf nicht zur Ausführung kommen.

Zu § 12 Firstrichtung

Die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude muß tal-bergseitig verlaufen. Bei freistehenden Nebengebäuden, kann die Firstrichtung für diese auch um 90° verdreht werden.

Es ist aber zu trachten, daß Häuser des längsgestreckten Typus entstehen, d.h. die Traufe liegt auf der Längsseite des Hauses.

Bei logisch nachvollziehbarer Begründung kann von der vorgeschlagenen Bauweise auch abgegangen werden.

Zu § 13 Einfriedungen

Einfriedungen durch Gartenzäune oder Hecken sind grundsätzlich untersagt.

Zu § 14 Vorschriften der Kärntner Bauordnung

Die Kärntner Bauvorschriften kommen überall dort zur Anwendung, wo diese nicht durch den Teilbebauungsplan aufgehoben sind.

Zu § 15 Inkrafttreten

Nach Abschluß des Verfahrensweges, nach § 13 des Gemeindeplanungsgesetzes, tritt der Teilbebauungsplan in Kraft.