



GEMEINDE ALBECK

# TEILBEBAUUNGSPLAN GRABNER - TURRACHER HÖHE

TEILBEBAUUNGSPLAN GEM. K-GPLG 1995 IDGF LGBL. NR. 85/2013,  
II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 26

GRUNDPARZELLE: 2052 TLW., KG GROSSREICHENAU

VERORDNUNG

PLAN 01 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

PROFILE

GRUNDLAGENFORSCHUNG – GESCHOSSANZAHL DACHFORMEN (BEILAGE 1)

GRUNDLAGENFORSCHUNG – GEBÄUDENUTZUNG (BEILAGE 2)

VERFASSER:  
RAUMPLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18  
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 22.01.2016  
GZ:13040-VO-02



VERORDNUNGSEXEMPLAR 1/4  
LT. GR-BESCHLUSS VOM 09.07.2015

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-3459/2016(004/2016)

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

Feldkirchen, am 19.04.2016  
Für den Bezirkshauptmann

(Mag. Ferra)



# **Verordnung**

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck

vom 09.07.2015, Zl. 031/2-001/2015,

mit der ein Teilbebauungsplan für das Grundstück Nr. 2052, KG Großreichenau, erlassen wird.

Auf Grund der Bestimmungen des K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idF LGBl Nr. 85/2013, II. Abschnitt, §§ 24 bis 26 wird verordnet:

## **I. Abschnitt - Allgemeines**

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Plannr.: 13040-TBPL-02, vom 09.07.2014, Plan 01) als Planungsgebiet dargestelltem Grundstück 2052, KG Großreichenau, Gemeinde Albeck.
- (2) Die in der zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegten Bebauungsbedingungen (Plan 01) stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ersetzt in seinem Wirkungsbereich den für das Gebiet der Gemeinde Albeck erlassenen Bebauungsplan vom 05. März 1993, Zahl: 131/1993.

## **II. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

### **§ 2**

#### **Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im Verordnungsbereich 1 mit 600 m<sup>2</sup> und im Verordnungsbereich 2 mit 200 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind in die Berechnung der GFZ als Vollgeschoss miteinzubeziehen.
- (3) Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ sind die Flächen der noch zu bildenden Einzelgrundstücke.
- (4) Die Geschossflächenzahl wird in den Verordnungsbereichen 1 und 2 mit 0,2 festgelegt.
- (5) Die zu berücksichtigende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

### **§ 4**

#### **Bebauungsweise**

- (1) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 werden die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die zu berücksichtigende Bebauungsweise ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## **§ 5 Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 wird eine max. Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt (Erdgeschoss + Dachgeschoss).
- (3) Die maximale Höhe der Fußpfetenoberkante bei ausbaufähigen Dachgeschossen wird mit 1,40 m festgelegt.
- (4) Im Verordnungsbereich 2 ist nur die Errichtung von Carports auf Erdgeschosebene erlaubt.
- (5) Kellergeschosse oder Kellersockel dürfen maximal bis 1,20 m aus dem Gelände herausragen und sind bei der Bemessung der Geschossanzahl nicht zu berücksichtigen.
- (6) Als maximale Bruttogeschosshöhe der Vollgeschosse werden 3,50 m festgelegt.
- (7) Die zu berücksichtigende Geschossanzahl ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## **§ 6 Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Kleinbauwerke sowie bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß §7 K-BO 1996 idgF sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## **§ 7 Dachform und Dachdeckung**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird das Satteldach als Grundform für alle Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Varianten des Satteldaches (Kärntner Schopf, Halbwaln, Teilwaln) sind zulässig.
- (3) Untergeordnete Dächer wie z.B. Vordächer bei Eingängen oder Dächer von Kleinbauwerken können auch als Walmdach oder Pultdach ausgebildet werden.

- (4) Im Verordnungsbereich 1 sind zur Dachdeckung aller entstehenden Gebäude entweder Dachziegeln in Schiefertönen, Holzbretter oder Holzschindeln zu verwenden.  
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (5) Im Verordnungsbereich 2 wird als Hauptdachform das Pultdach oder ein begrüntes Flachdach (Gründach) festgelegt.
- (6) Das Flachdach muss jedenfalls zur Gänze mit regional typischen Pflanzen begrünt werden. Die Kombination Pultdach-Flachdach ist nicht erlaubt.
- (7) Die zu berücksichtigenden Dachformen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Verordnungsgebietes erfolgt über den bestehenden Fahrweg entlang der Ostgrenze des Verordnungsgebietes.
- (2) Für das gesamte Projektgebiet sind die erforderlichen Abstellplätze im Verordnungsbereich 2 unterzubringen. Pro Hauptgebäude sind 1,5 KFZ-Abstellplätze vorzusehen.
- (3) Die erforderlichen Abstellplätze können auch im Nahbereich der B95 Turracher Straße nachgewiesen werden.
- (4) Die Errichtung von Abstellplätzen, Garagen, Carports oder Ähnlichem auf den Baugrundstücken im Verordnungsbereich 1 ist nicht erlaubt.

## **§ 9**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Für die Bepflanzung von Außenanlagen sind ausschließlich regionstypische Sträucher und Bäume zu verwenden.
- (2) Einfriedungen bzw. Gartenzäune sind in Holz (Holzlattenzaun, Holzstaketenzaun) auszuführen, dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind punktuell zu befestigen. Streifenfundamente sind für die Errichtung von Einfriedungen oder für Einebnungen der Einzelgrundstücke nicht erlaubt.
- (3) Stützmauern sind generell in Form von Natursteinschichtungen auszuführen. Ab einer sichtbaren Mauerhöhe von 2,00 m ist eine bepflanzbare Abstufung vorzunehmen.

## **§ 10** **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Im Verordnungsbereich 1 wird als Nutzung der entstehenden Baulichkeiten „Freizeitwohnsitze“ festgelegt. Eine gewerblich touristische Vermietung ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 wird als Nutzung der entstehenden Baulichkeiten „Parkplatz/überdachter Abstellplatz“ festgelegt.
- (3) Die Art der Nutzung von Gebäuden ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes dargestellt.

### **III. Abschnitt**

## **§ 11** **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Sirnitz, am 22. 01......2016



Der Bürgermeisterin:

*Anna Zarre*

Anna Zarre



## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

### 1. Ausgangslage/Lage im Raum

Im nordwestlichen Gemeindegebiet von Albeck, an der Grenze zur Nachbargemeinde Reichenau bzw. zum Bundesland Steiermark, sollen vier Einzelparzellen für Zweitwohnsitze aufgeschlossen werden. Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der sg. St. Veiter Siedlung auf der Turracher Höhe auf einer Seehöhe von ca. 1.850 m.

Die Erschließung erfolgt von der Turracher Höhe aus über einen bestehenden Erschließungsweg, welcher im Bereich des Projektgebietes derzeit den Charakter eines steilen Güterweges aufweist. Die fahrwegmäßige Entfernung in die Bezirksstadt Feldkirchen in Kärnten beträgt ca. 37 km, jene in die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ca. 52 km.



Lage im Raum auf ÖK 50, Quelle: Austrian Map

Auf dem Grundstück sollen vier Ferienhäuser und eine zentrale Sammelstelle für PKWs im Süden des Projektgebietes errichtet werden. Der Grundstückszuschnitt der Einzelparzellen umfasst ca. 600 m<sup>2</sup>.



Das Planungsgebiet beträgt insgesamt 3.680 m<sup>2</sup> und umfasst einen teilweise bestockten Almbereich, welcher nach Süden und Westen abfällt bzw. nach Nordwesten hin ansteigt.



Planungsgebiet auf Kärnten Luftbild mit Kataster, Quelle: KAGIS



## 2. Formale Vorgaben für die entstehende Bebauung

Die entstehenden Ferienhäuser sollen vorzugsweise in Holz bzw. in örtlich traditioneller Bauweise hergestellt werden. Dadurch kann insgesamt ein regional typischer Hüttendorfcharakter erzielt werden.

Gemäß den Vorgaben des gegenständlichen Teilbebauungsplanes können vier Einzelchalets in unterschiedlichen Größen errichtet werden. Erlaubt sind maximal ein Vollgeschoss und ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Beispiel Almdorf Seinerzeit



Chalethotel Almdorf Seinerzeit, Falkert, Gemeinde Reichenau

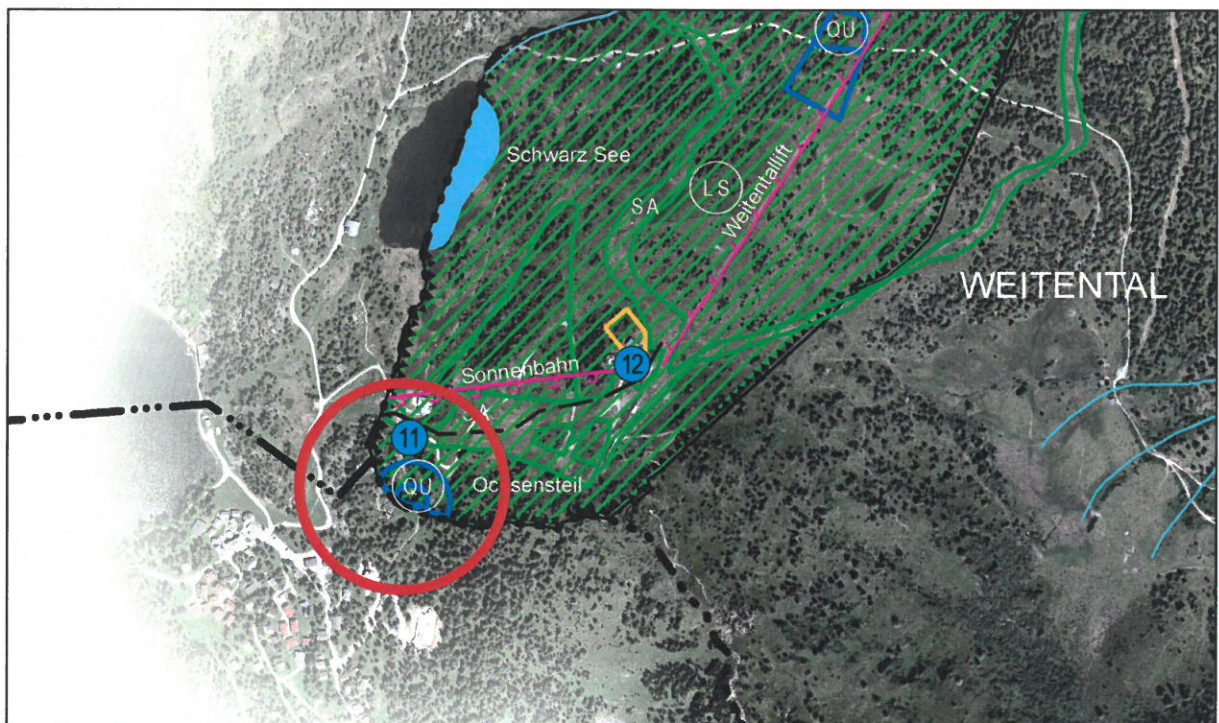
Sockelmauerwerke:	Betonmauerwerk mit Natursteinvormauerwerk oder Natursteinmauerwerk
Außenmauerwerke:	Ziegel mit Putzfassade oder Holzblockbauweise oder Holzriegelbauweise
Fenster und Türen:	Holzkastenfenster, Isolierverglasung innen, Sprossenteilung, möglichst kleinformig
Balkone und Terrassen:	Holzkonstruktion mit Bretterbelag, Geländer in Holz
Dächer:	Zimmermannsmäßige Dachstuhlkonstruktion mit Satteldach, Deckung mit Lärchenbrettern, Lärchenschindeln oder Dachziegeln in grauen Tönen

### 3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Albeck aus dem Jahr 2013 ist auf dem Grundstück eine maßvolle bauliche Verwertung in Form von freistehenden Einzelchalets vorgesehen.

Mit der Positionsnummer 11 in der graphischen Darstellung des Siedungsleitbildes wird der zur Umwidmung gewünschte Bereich als Eignungsstandort für Freizeitwohnsitze festgelegt. Aufgrund der Lage in einem naturräumlich sensiblen Landschaftsbereich wird eine lockere Bebauung und die Rücksichtnahme auf das von Felsen geprägte Landschaftsbild durch die Verordnung eines Teilbebauungsplanes empfohlen.

Die strengen formalen Vorgaben stehen im Zusammenhang mit der Lage in einer naturräumlichen Vorrangzone (Landschaftsschutzgebiet Turracher Schwarzsee). Des Weiteren befindet sich im Süden des Projektgebietes ein Quellenschutzgebiet.

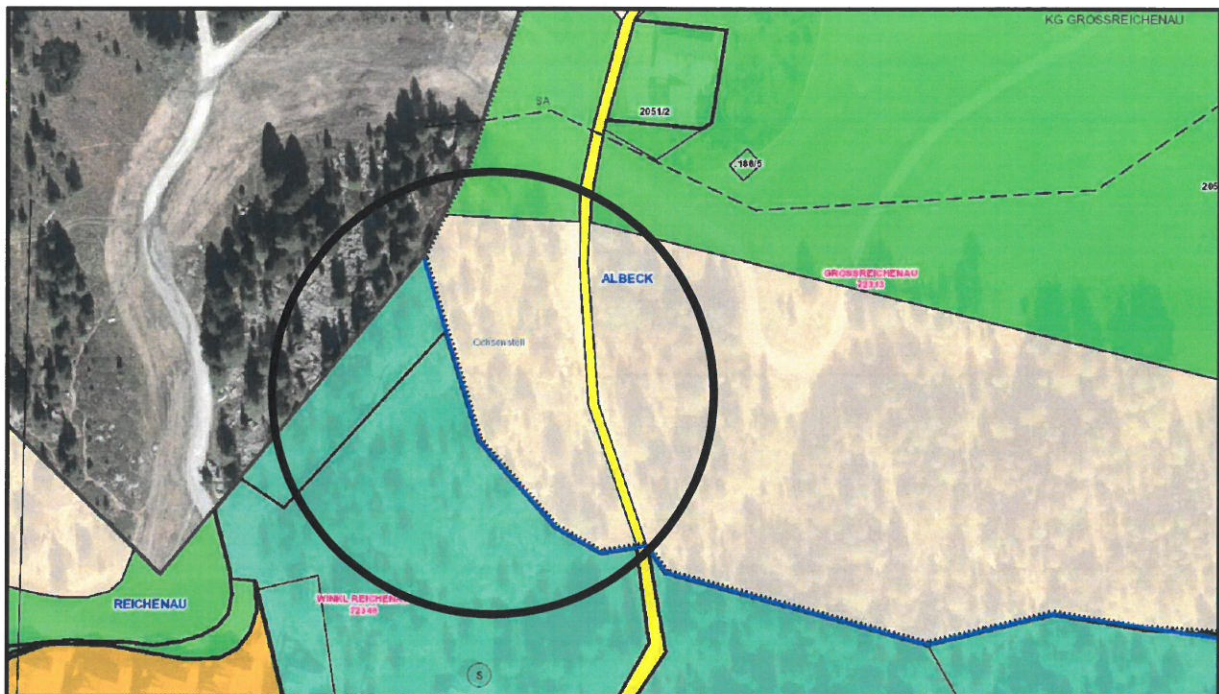


Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Albeck



#### 4. Flächenwidmung/Flächennutzung

Das Projektgebiet ist derzeit größtenteils als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Ein geringfügiger Teilbereich im Norden verfügt über die Widmung Grünland Schiabfahrt, Schipiste. Vor Verordnung des Teilbebauungsplanes soll das Projektgebiet die Widmung Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz erhalten.



Auszug Flächenwidmungsplan Gemeinden Albeck bzw. Reichenau, Quelle: KAGIS

#### 5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Die Turracher Höhe ist eine beliebte Winter- bzw. Sommertourismusdestination und verfügt u.a. über großflächige Zweitwohnsitzgebiete. Das gegenständliche Projektgebiet befindet sich im mittelbaren Anschluss an die St. Veiter Siedlung, welche ebenfalls größtenteils Zweitwohnsitznutzungen aufweist.

#### 6. Strategische Umweltprüfung

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes im Projektgebiet entspricht den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Albeck aus dem Jahre 2013. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden sämtliche Siedlungspotenziale der Gemeinde gemäß den Bestimmungen zur SUP überprüft.

Im Zuge dessen wurde auf einen bundesländerübergreifender Masterplan verwiesen, welcher in Form des grenzüberschreitenden Entwicklungsleitbildes Turracher Höhe im Jahre 2005 bereits erstellt wurde und vor Evaluierung steht. In diesem wurde im Bereich der St. Veiter Siedlung eine Besiedelungshöhenobergrenze festgelegt. Das Projektgebiet befindet sich unmittelbar unterhalb dieser Höhenobergrenze, jedoch in einem landschaftlich sensiblen Bereich.

Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung (2. überarbeitete und ergänzte Auflage vom März 2007) ist eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden infrastrukturellen Leitungsnetze - Kanal-, Wasser- und Stromanschlüsse - bestehen im Bereich der St. Veiter Siedlung und weisen ausreichende Kapazitäten auf, sodass sich die Anschließungskosten auf die Erweiterung des Leitungsbaues hin zum Projektgebiet in einer Länge von ca. 100 m beschränken.

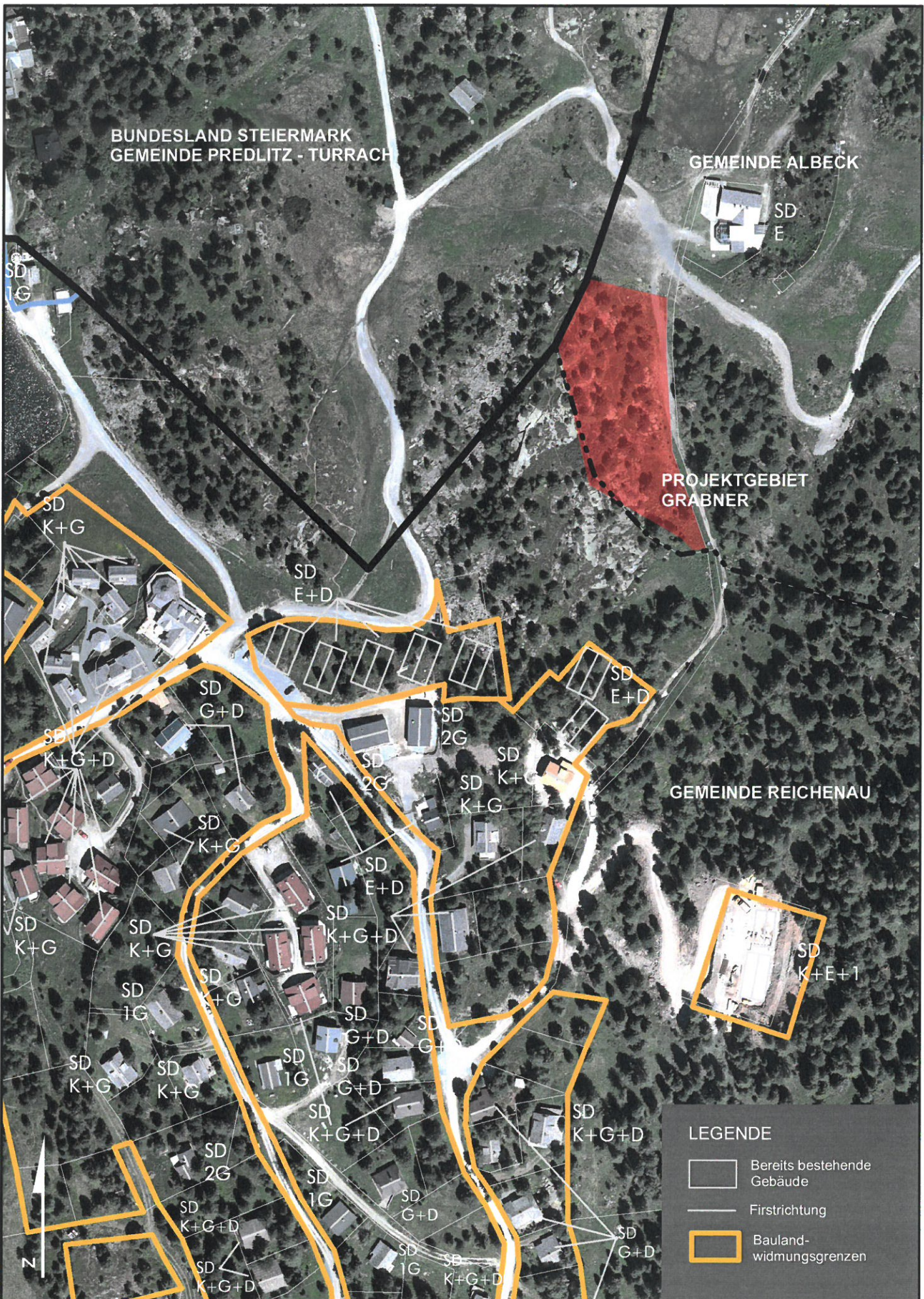
Das sich am Nordrand des Projektgebietes befindliche Entlüftungsrohr (zur dahintergelegenen Schihütte Sonnalm gehörig) ist aus dem Projektgebiet im Abstand von 50 m hin zum nächstgelegenen Bauobjekt (geeignet für Personen mit dauerhaften Aufenthalt) bzw. zum nächstgelegenen geplanten Bauobjekt (geeignet für Personen mit dauerhaften Aufenthalt) zu verlegen.

## **8. Verordnungsexemplar**

Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Auflagefrist sind keine Einwendungen eingelangt. Bei der beschlussfassenden Sitzung des Gemeinderates am 09.07.2015 wurden in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes entgegen dem Kundmachungsexemplar die Flächen der Einzelparzellen auf das Mindestmaß von 10x10 m reduziert (negative Stellungnahme seitens der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen, DI Flaschberger, Schreiben vom 02.07.2015, Zahl: FE12-FLÄ-194/2015). Diesbezüglich ist seitens der zuständigen Forstbehörde eine neuerliche Stellungnahme eingelangt (Schreiben vom 20.01.2016, FE12-FLÄ-194/2015), wonach aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der überbaubaren Flächen die angestrebte Umwidmung und damit auch der ggst. Teilbebauungsplan positiv beurteilt wurden.

Ansonsten entspricht das mit 22.01.2016 datierte Verordnungsexemplar (GZ: 13040-VO-02) dem Kundmachungsexemplar vom 09.07.2014 (GZ: 13040-VO-01).








BUNDESLAND STEIERMARK  
GEMEINDE PREDLITZ - TURRACH

GEMEINDE ALBECK

PROJEKTGEBIET  
GRABNER

GEMEINDE REICHENAU

LEGENDE

-  Bereits bestehende Gebäude
-  Firstrichtung
-  Bau-  
land-  
widmungsgrenzen



BUNDESLAND STEIERMARK  
GEMEINDE PREDLITZ - TURRACH

GEMEINDE ALBECK

PROJEKTGEBIET  
GRABNER

GEMEINDE REICHENAU

### LEGENDE

- Freizeitwohnsitz
- Tourismus/Hüttendorf
- Nebengebäude
- Tourismus
- Sport/Erholung

**ZT** RAUMPLANUNGSBÜRO  
DI JOHANN KAUFMANN  
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A-9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18  
TEL 0463/595857 FAX-5 office@di-kaufmann.at; www.di-kaufmann.at

GRUNDLAGENFORSCHUNG  
GEBÄUDENUTZUNG

GEMEINDE ALBECK - TBPL GRABNER TURRACHER HÖHE

BEARBEITUNG: KAU/TRÖ DATUM: 22.01.2016 PLANNR. 13040-Beilage-2

M 1:2000