



GEMEINDE ALBECK

TEILBEBAUUNGSPLAN
ALMDORF TATERMANN

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 IDGF LGBL. NR. 85/2013,
II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27 UND III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLE: 1246/4 TLW., KG GROSSREICHENAU

VERORDNUNG

PLAN 01 - UMWIDMUNGSLAGEPLAN

PLAN 02 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGSKONZEPT

GELÄNDESCHNITTE

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 15.01.2016
GZ:13027-VO-02


Johann Kaufmann
3/5

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck

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

mit der eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das Grundstück 1246/4, 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 27 bzw. III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plannr.: 13027-TBPL-01, vom 11.05.2015, Plan 02) auf dem innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstück 1246/4, KG Großreichenau, Gemeinde Albeck.
- (2) Die in der zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegten Bauungsbedingungen (Plan 02) sowie die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Plannr.: 13027-LP3, vom 11.05.2015, 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.

Genehmigt mit Bescheid vom ...6.9.2016

Zl. 3.Ro- ...2-1/6-216

Amt der Kärntner Landesregierung

II. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Albeck wird wie folgt geändert:

3a/2014

Umwidmung von Bauland Kurgebiet in Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, GP 1246/4 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 8.394 m²

3b/2014

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, GP 1246/4 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 679 m²

3c/2014

Umwidmung von Bauland Kurgebiet in Grünland Waldschutzabstand, GP 1246/4 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 707 m²

3d/2014

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Waldschutzabstand, GP 1246/4 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 1.050 m².

Graphisch sind die Umwidmungen im Plan 01 – Umwidmungslageplan Almdorf Tatermann dargestellt.

III. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Verordnungsbereichen der Kategorie A wird mit 300 m² festgelegt.
- (2) Die Maximalgröße der Baugrundstücke in den Verordnungsbereichen der Kategorie A wird mit 500 m² festgelegt.
- (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Verordnungsbereichen der Kategorie B wird mit 15 m² festgelegt.
- (4) Ausgenommen von der Bestimmung des §8, Abs. (1)-(3) ist die Bildung von Kleingrundstücken, die für infrastrukturelle Kleinbauwerke benötigt werden (z.B. Trafo, allgemeiner Wasserbassin).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (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 ab einer Raumhöhe von 1,60 m (FOK Dachgeschoss bis fertige Decke Innenmaß) 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 der Kategorie A mit 0,5 festgelegt.
- (5) Die Geschossflächenzahl wird in den Verordnungsbereichen der Kategorie B mit 1,0 festgelegt.
- (6) Die zu berücksichtigende bauliche Ausnutzung ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) In den Verordnungsbereichen der Kategorie A wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) In den Verordnungsbereichen der Kategorie B wird die offene, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (3) Die zu berücksichtigende Bebauungsweise ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 6 Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) In den Verordnungsbereichen der Kategorie A wird eine max. Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.
- (3) In den Verordnungsbereichen der Kategorie B wird eine max. Geschossanzahl von einem Vollgeschoss festgelegt.
- (4) Ausgebaute oder ausbaubare Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse.
- (5) Bei Bebauungen in Hanglage ist ein mehr als 1,20 m aus dem Urgelände herausragendes Geschoss – gemessen ab Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschosses – in die Geschossanzahl miteinzubeziehen.
- (6) Als maximale Bruttogeschosshöhe werden 3,50 m festgelegt.
- (7) Die zu berücksichtigende Geschossanzahl der einzelnen Verordnungsbereiche ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Kleinbauwerke sowie bewilligungsfreie Bauvorhaben und untergeordnete Bauteile gemäß K-BO 1996 idgF sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich, dürfen jedoch nicht in eine Verkehrsfläche hineinragen bzw. darauf errichtet werden.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8

Dachform und Dachdeckung

- (1) In den Verordnungsbereichen der Kategorie A wird das Satteldach als Grundform für alle Hauptgebäude verordnet.
- (2) In den Verordnungsbereichen der Kategorie B werden das Satteldach, das Pultdach oder das begrünte Flachdach (bei Einschüttung) für alle überdachten Stellplätze oder Garagenbauwerke verordnet.
- (3) Das Flachdach muss jedenfalls zur Gänze mit regional typischen Pflanzen begrünt werden. Die Kombination Flachdach, Satteldach oder Pultdach ist nicht erlaubt.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (4) Varianten des Satteldaches (Kärntner Schopf, Halbwaln, Teilwaln) sind zulässig.
- (5) Untergeordnete Dächer wie z.B. Vordächer bei Eingängen oder Dächer von Kleinbauwerken können auch als Walmdach ausgebildet werden.
- (6) Zur Dachdeckung sind entweder Dachziegel in Schiefertönen oder Holzbretter bzw. Holzschindel in Anwendung zu bringen.
- (7) Die zu berücksichtigenden Dachformen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über eine noch anzulegende Fahrstraße mit einer Wendemöglichkeit im Bereich der oberen Kehre.
- (2) Die Mindestparzellenbreite für die interne Fahrwegerschließung beträgt 6,00 m.
- (3) Für jedes noch zu bildende Einzelgrundstück in den Verordnungsbereichen der Kategorie A sind 1,5 KFZ-Abstellplätze (frei oder in überdachten Stellplätzen) vorzusehen.
- (4) Im zentralen Anger des Projektgebietes ist ein öffentlich nutzbarer Wanderweg anzulegen.

§ 10 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.
- (4) Entlang der nördlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze wird ein forstrechtlich erforderlicher Schutzstreifen in einer Breite von 10,00 m festgelegt.
- (5) Der mittig das Projektgebiet durchlaufende grüne Anger ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und darf nicht zur Bildung einer privaten Bauparzelle herangezogen werden.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

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

IV. Abschnitt

§ 12 Inkrafttreten

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

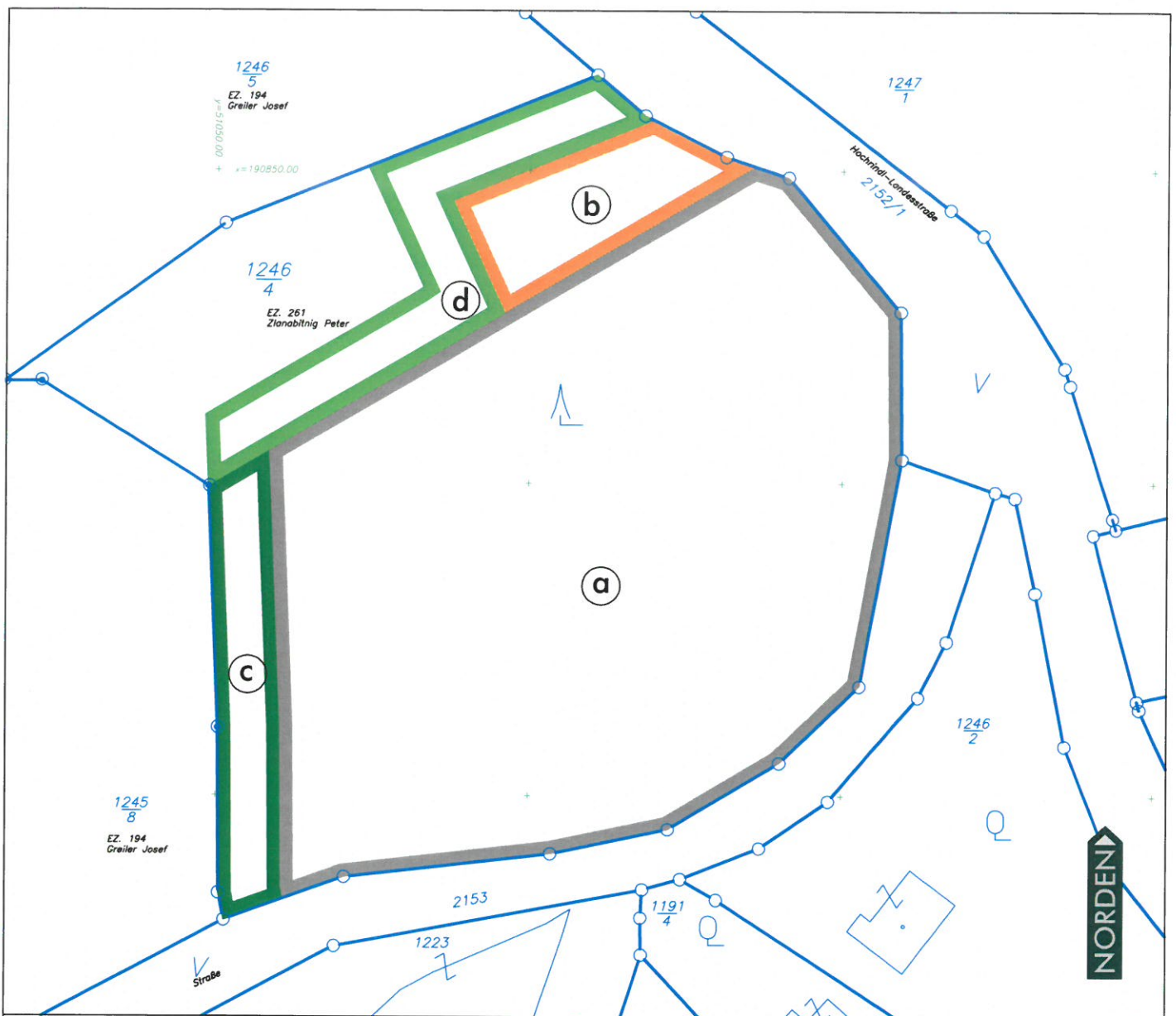
Sirnitz, am *02.01.*.....2016



Die Bürgermeisterin:

Anna Zarre

Anna Zarre



PLAN 01 - UMWIDMUNGSLAGEPLAN ALMDORF TATERMANN

- a
 UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET IN BAULAND KURGEBIET SONDERWIDMUNG FREIZEITWOHNSITZ, GP 1246/4 TLW., KG GROSSREICHENAU, INSGESAMT 8.394 M²
- b
 UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND KURGEBIET SONDERWIDMUNG FREIZEITWOHNSITZ, GP 1246/4 TLW., KG GROSSREICHENAU, INSGESAMT 679 M²
- c
 UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET IN GRÜNLAND WALDSCHUTZABSTAND, GP 1246/4 TLW., KG GROSSREICHENAU, INSGESAMT 707 M²
- d
 UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND WALDSCHUTZABSTAND, GP 1246/4 TLW., KG GROSSREICHENAU, INSGESAMT 1.050 M²

3. Entwurfsarbeiten zur geplanten Bebauung

ANSICHT SÜD



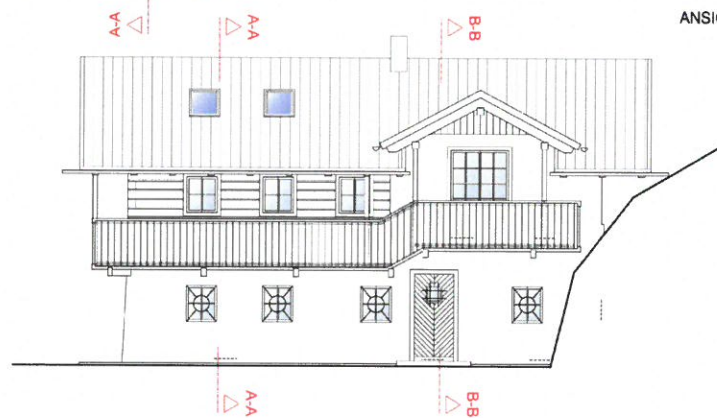
ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



Verfasser IPP BM Ing. Oskar Willegger, planender Baumeister

Beispiele in der Region



Chalethotel Almdorf Seinerzeit, Falkert, Gemeinde Reichenau



Charakteristisches landwirtschaftliches Gehöftensemble in der Region Nockberge



Charakteristische Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Nockregion (aus Hamböck 1975: 63)

4. Raumordnungsrechtliche Situation

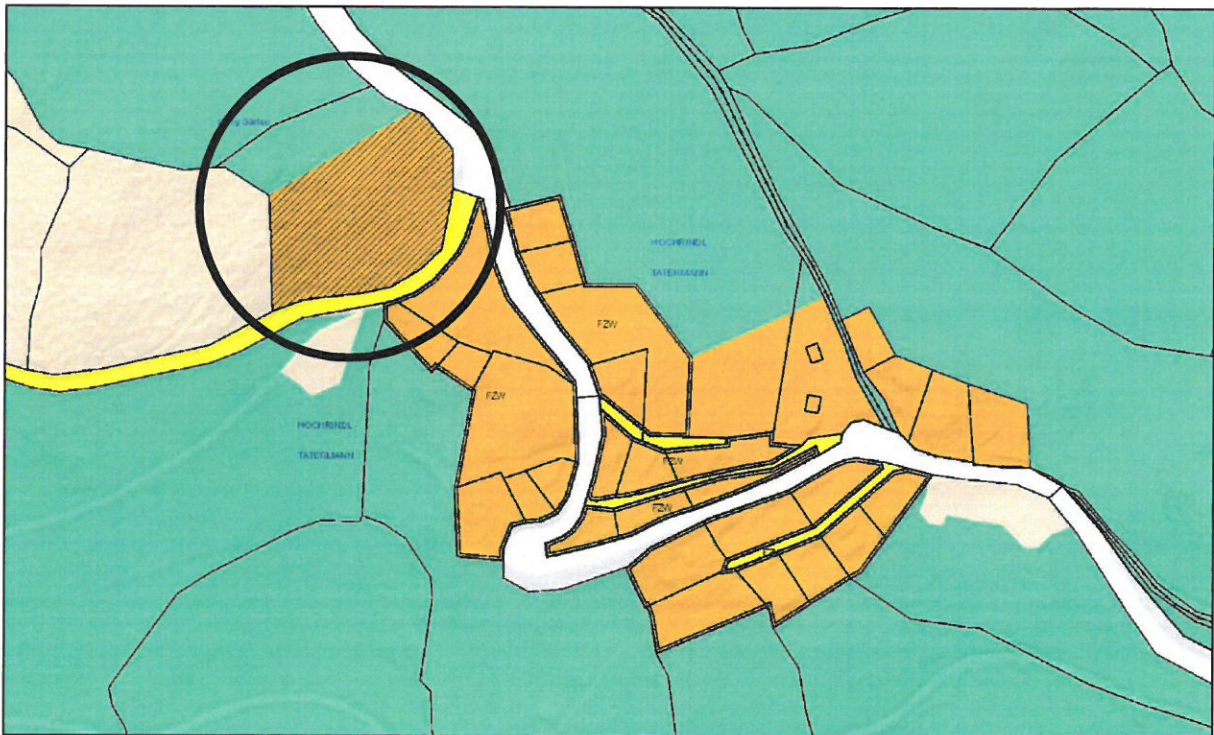
Gemäß den Bestimmungen des K-GplG 1995 idGF. soll zur Durchsetzung einer bestmöglichen Bau- und Gestaltungsqualität, die zur Erreichung des Planungszieles erforderliche Umwidmung im sg. integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass im Zuge des Umwidmungsverfahrens auch ein Teilbaugebungsplan mit gezielten Baugebungsbestimmungen und Gestaltungsfestlegungen verordnet werden muss.

5. Flächenwidmung

Das Grundstück verfügt größtenteils über die Widmung Bauland Kurgebiet. Darüber hinaus ist der als Bauland gewidmete Teil der Parzelle 1246/4, KG Großreichenau, mit einem Aufschließungsgebiet belegt.

Im Norden ist zur Erlangung des primären Gestaltungszieles (Almdorfcharakter) eine geringfügige Erweiterung der Baulandfläche vorgesehen.

Im Westen hingegen ist zum Schutz der entstehenden Bauwerke ein 10 m-breiter Streifen von Bauland Kurgebiet in Grünland - Waldschutzabstand umzuwidmen. Ebenso wird ein 10 m-breiter Waldschutzabstand an der nördlichen Baugebietsgrenze gewidmet.

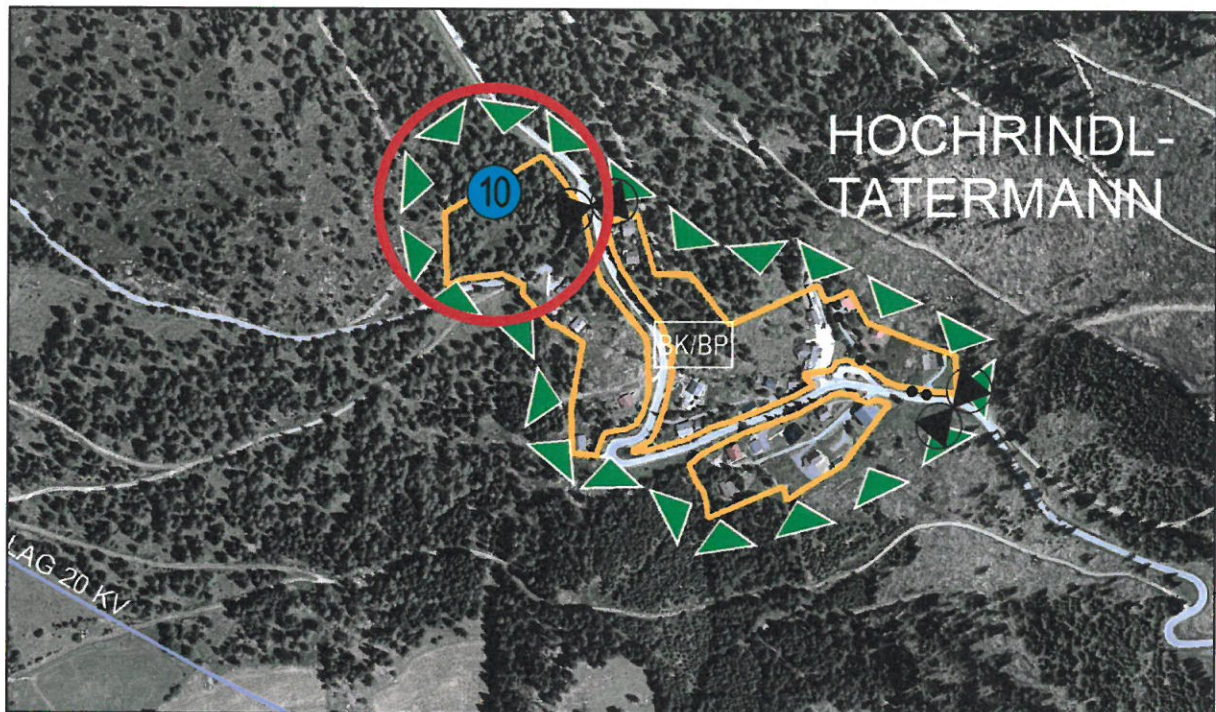


Auszug Flächenwidmungsplan Gemeinde Albeck, Quelle: KAGIS

6. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Albeck aus dem Jahr 2013 liegt das Planungsgebiet innerhalb der festgelegten äußeren Siedlungsbegrenzung.

Mit der Positionsnummer 10 in der graphischen Darstellung des Siedlungsleitbildes wird als Voraussetzung für die Konsumation des Baulandpotenziales die Erstellung eines Teilbebauungsplanes definiert. Eine geordnete Bebauung unter Berücksichtigung der Erschließungsvoraussetzungen soll dadurch sichergestellt werden. Die Errichtung von Freizeitwohnsitzen wird nicht ausgeschlossen.



Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Albeck, Raumplanungsbüro Kaufmann

7. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Das Hochrindl ist im Sommer ein traditionelles Ausflugs- und Erholungsgebiet sowie in den Wintermonaten ein regional bedeutendes Familienschigebiet.

Die geplante bauliche Verwertung bzw. Nutzung dieses Areals lässt durchaus wirtschaftliche Impulse für die Region erwarten und liegt somit im öffentlichen Interesse.

Die übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann, befinden sich in der südlich vorbeiführenden Gemeindestraße und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Wesentlich ist, dass für jedes einzelne Baugrundstück im Projektgebiet die Abgaben für Ver- und Entsorgung geleistet werden.

Die ordnungsgemäße Errichtung der Erschließungsstraße im Projektgebiet erfolgt durch den Eigentümer.

8. Strategische Umweltprüfung

Das Projektgebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt auch nicht an ein solches an. Vor Ort befinden sich keine besonders schützenswerten Landschaftselemente oder Landschaftsteile.

Durch die unmittelbare Nähe zu bestehenden Zweitwohnsitznutzungen kann die Nutzungseignung des Projektgebietes nachgewiesen werden. Es soll jedoch zur Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturraum durch Straßen- und Objektbau die ingenieurbioökologische Begleitplanung im Rahmen des Bauverfahrens verbindlich eingefordert werden.

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

9. Verordnungsexemplar

Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Auflagefrist sind keine Einwendungen eingelangt. Das mit 15.01.2016 datierte Verordnungsexemplar (GZ: 13027-VO-02) ist inhaltlich ident mit dem Kundmachungsexemplar vom 11.05.2015 (GZ: 13027-VO-01).