

MARKTGEMEINDE  
**WEISSENSTEIN**



# TEILBEBAUUNGSPLAN

WEISSENSTEIN—NORDWEST



**Bezirkshauptmannschaft Villach-Land**  
Liegt dem Bescheid vom 27.03.2019, Zahl  
VL3-BAU-434/2019(004/2019) zugrunde.

Für den Bezirkshauptmann:  
Mag. Nadja Kairisch-Kopeinigg  
Villach, 27.03.2019

Verordnung des Gemeinderates der  
Marktgemeinde Weissenstein vom  
13.12.2018, Zahl: 031-3/01/2018

# TEILBEBAUUNGSPLAN

WEISSENSTEIN - NORDWEST

## RAUMPLANUNG

**Datum:** 13.12.2018  
**Zahl:** 031-3/01/2018  
(Bei Eingaben bitte Geschäftszahl anführen)

**Auskünfte:** Ing. Herbert Lorenzini  
**Telefon:** +43 (0) 4245 2385-26  
**Fax:** +43 (0) 4245 2385-29  
**Mobil:** +43 (0) 664 531 09 27  
**e-mail:** herbert.lorenzini@ktn.gde.at

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weissenstein vom 13.12.2018, Zahl: 031-3/01/2018 mit welcher gemäß §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl Nr 23/1995 (WV), in der derzeit gültigen Fassung, ein Teilbebauungsplan für den im § 1 festgelegten Geltungsbereich erlassen wird.

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Marktgemeinde Weissenstein erlassenen textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weissenstein, welche durch diesen Teilbebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

### §1 Geltungsbereich

Diese Verordnung sowie die zeichnerische Darstellung regeln die Bebauung der Parzellen Nr.: 6/1, 6/5, 6/6, 11/1, 11/3, 11/4, 11/5, 17/1, 17/2, 17/3, 19/2, 19/6, 19/7, 19/8 der KG (75217) Weissenstein.

### §2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- 2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 550 m<sup>2</sup> zu betragen. Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Grundstücksgrenzen gelten als Parzellierungsvorschlag und sind nicht verbindlich.
- 3) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

### **§3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- 1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- 2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf 0,5 nicht überschreiten.
- 3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogesamtgeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 zu erfolgen.
- 4) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- 5) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
- 6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge, Flugdächer, überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) u. ä. sowie Flächen unter auskragenden Bauteilen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

### **§4 Bebauungsweise**

- 1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauung festgelegt.
- 2) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen außer Betracht.

### **§5 Geschoßanzahl**

- 1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.
- 2) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf 2 Geschoße nicht übersteigen.
- 3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
  - b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- 4) Ausgenommen sind Hauseingänge und Garageneinfahrten bei Gebäuden in Hanglage bis zu einer Breite von maximal 1/3 der in Betracht kommenden

Gebäudeseite, sofern durch die Geschosigkeit des Bauvorhabens Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

- 5) Als ½-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,5 m und die nutzbare Geschoßfläche kleiner als 75% der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

## **§6 Verkehrsflächen**

- 1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- 2) Je Wohneinheit ist pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW - Stellplatz anzuordnen; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl.

## **§7 Baulinien**

- 1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- 2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- 3) Bei Nebengebäuden gemäß § 7, Abs. 1, lit. a) K-BO 1996 (i.d.g.F.) ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt, überdachten Stellplätzen gemäß § 7, Abs. 1, lit. m) K-BO 1996 (i.d.g.F.), mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), darf die Baulinie einmalig je Baugrundstück bis auf 1,0 m (Bezugspunkt ist der äußerste Gebäudeteil) an die Baugrundstücksgrenze herangerückt werden.
- 4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garageneinfahrt, Einfriedungstoren, Schranken oder ähnlichen, muss zwischen der Garageneinfahrt, Einfriedungstoren, Schranken oder ähnlichen und der Straßengrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m gemessen in der zur Einfahrt normal liegenden Einfahrtsachse, gegeben sein. Gehrürchen und Einfahrtstore sind nach innen aufschlagend einzubauen.
- 5) In berücksichtigungswürdigen Fällen darf die Straßenverwaltung bei Einfriedungstoren, Schranken oder ähnlichen, abweichend von Abs. 4) einer geringeren Entfernung zustimmen, sofern die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Der geringere Abstand darf 3,0 m nicht unterschreiten. (Abstellmöglichkeit eines KFZ in Längsrichtung zur Fahrbahn.)
- 6) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV über die Abstandsflächen.

## §8 Erdgeschoß – Fußbodenhöhe

- 1) Die Höhe des fertigen Erdgeschoß - Fußbodens darf + 0,5 m über dem Urgelände nicht überschreiten. In Hanglagen ist jene Gebäudeseite heranzuziehen, an welcher das Gelände ansteigt. (Bergseitig)
- 2) Bei der Angabe der Oberkante des fertigen Erdgeschoß – Fußbodens ist die absolute Höhe über NN. anzugeben.

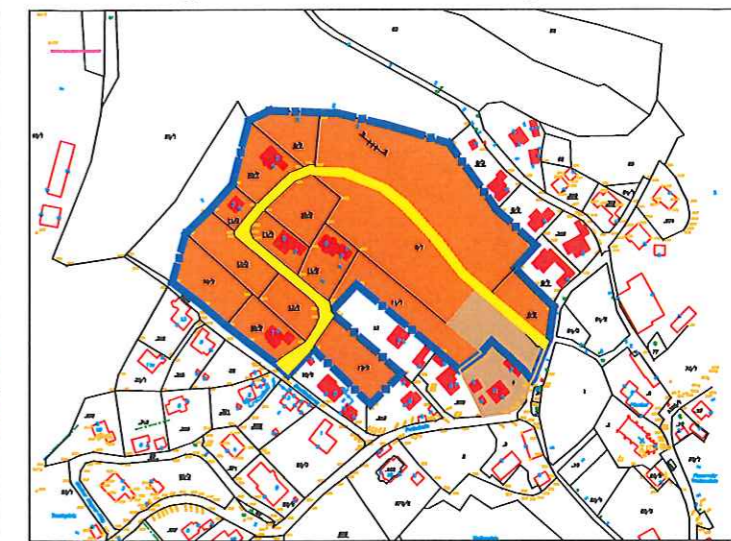
## §9 Inkrafttreten

- 1) Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung wirksam.
- 2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 6.11.1987, Zahl: 610-1/87/Sta. außer Kraft.

Der Bürgermeister:

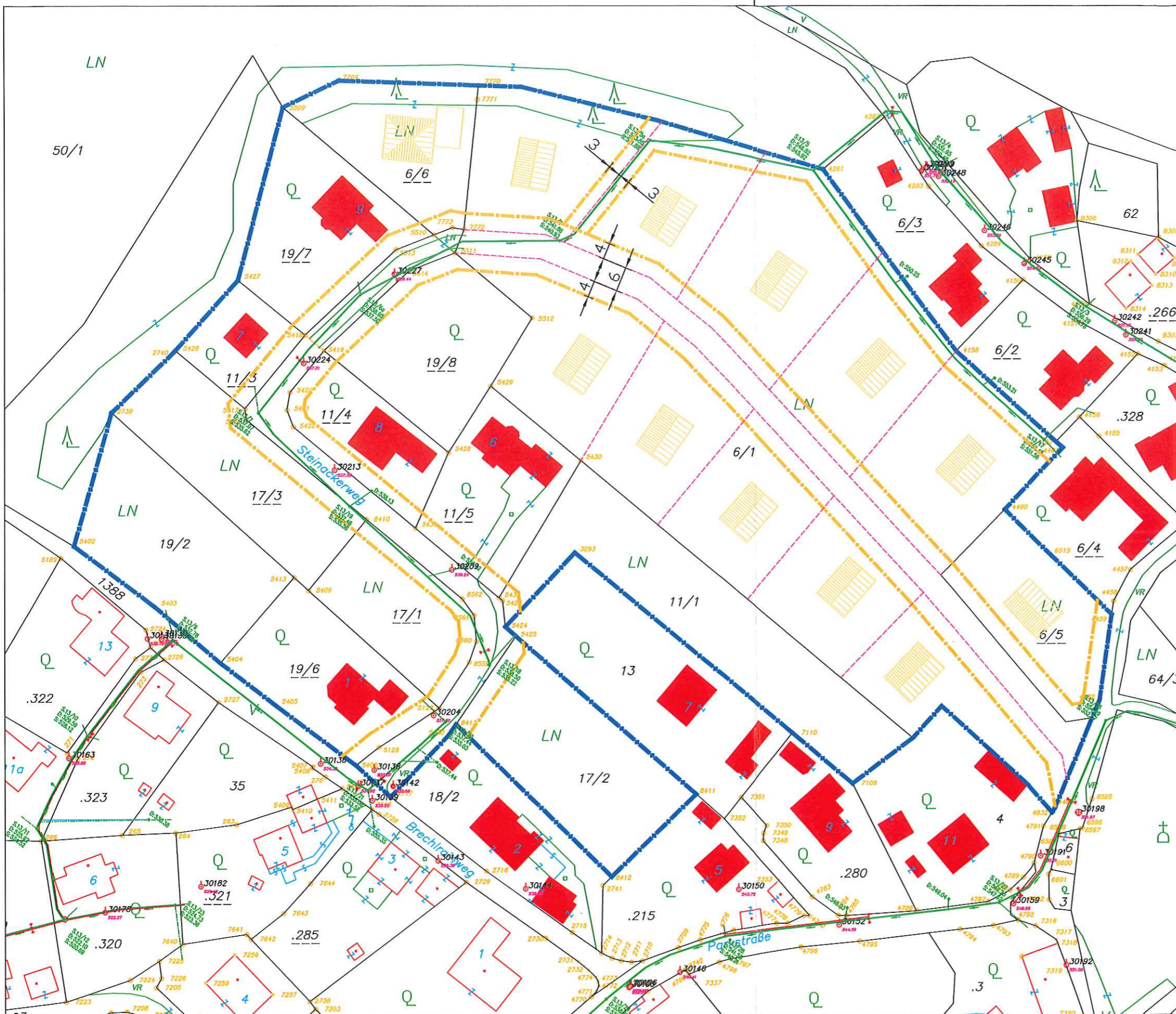


Hermann Moser



Legende:

- Widmungskategorie
  - Bauland - Dorfgebiet
  - Bauland - Wohngebiet
  - Verkehrsfläche
- Bebauungsvorschlag
- Parzellierungsvorschlag
- Baulinie
- Planungsgebiet



Planbeilage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weißenstein vom 13.12.2018, Zahl: 031-3/01/2018.

Der Bürgermeister:

*H. Moser*  
(Hermann Moser)



**Marktgemeinde Weißenstein**  
Dorfplatz 10, 9721 Weißenstein

**Teilbebauungsplan**  
Weißenstein Nord-West

Maßstab 1:1000, Stand: 05.07.2018, Gezeichnet: Ing. Herbert Lorenzini



© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2002; DKM Datenkopie vom 01.10.2017; Rückfragen / Katasterberatung in Zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich in zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.

### **Erläuterungsbericht:**

Dieser Teilbebauungsplan ist die Überarbeitung des mit Verordnung vom 6.11.1987, Zahl: 610-1/87/Sta. erlassenen Teilbebauungsplanes.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) in der geltenden Fassung entspricht und die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes.

#### **Zu § 1 Geltungsbereich:**

Die Grundstücke liegen im nordwestlichen Bereich des verbauten Gebietes der Ortschaft Weißenstein. Das gesamte Gebiet ist bereits von Norden, Osten und Süden baulich umgeben. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Verbindungsstraße „Kirchenweg“ an.

Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes wurde bereits teilweise verbaut und wird durch die Verbindungsstraße „Steinackerweg“ aufgeschlossen.

Die Parzellennummern wurden auf den aktuellen Katasterstand angepasst. Der räumliche Geltungsbereich bleibt zum ursprünglichen Teilbebauungsplan unverändert.

#### **Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Mit § 2 wird eine Definition von Baugrundstücken festgelegt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird dem textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Weißenstein angepasst und von 750 m<sup>2</sup> auf 550 m<sup>2</sup> geändert, um im Planungsgebiet die Möglichkeit zu schaffen, eine höhere Ausnutzbarkeit des vorhandenen Flächenpotentials zu schaffen und dadurch eine verdichtete Bebauung zu erreichen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 angeführte Parzelle 11/2 ist nicht mehr vorhanden, somit ist die Ausnahme gegenstandslos.

Die Parzelle Nr.: 11/3 (506 m<sup>2</sup>) weist schon gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine Unterschreitung der Mindestgröße auf. Da das Grundstück zum Zeitpunkt der Erlassung gegenständlicher Verordnung bereits bebaut war, ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### **Zu § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Mit § 3 wird die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke geregelt. Dieser wurde insofern angepasst, dass die Bezeichnung „Ausnutzungsziffer“ der aktuellen Bezeichnung „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ angepasst wurde. Des Weiteren wurden die einzelnen Bestimmungen präzisiert. Analog dem textlichen Bebauungsplan wird die GFZ von 0,4 auf 0,5 angehoben um ebenfalls einer höheren Ausnutzbarkeit und damit Verdichtung der Bebauung Rechnung zu tragen.

#### **Zu § 4 Bauungsweise**

§ 4 bleibt im Wesentlichen unverändert. Hinzu kommt der Abs. 2), welcher Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen regelt.

# ANHANG

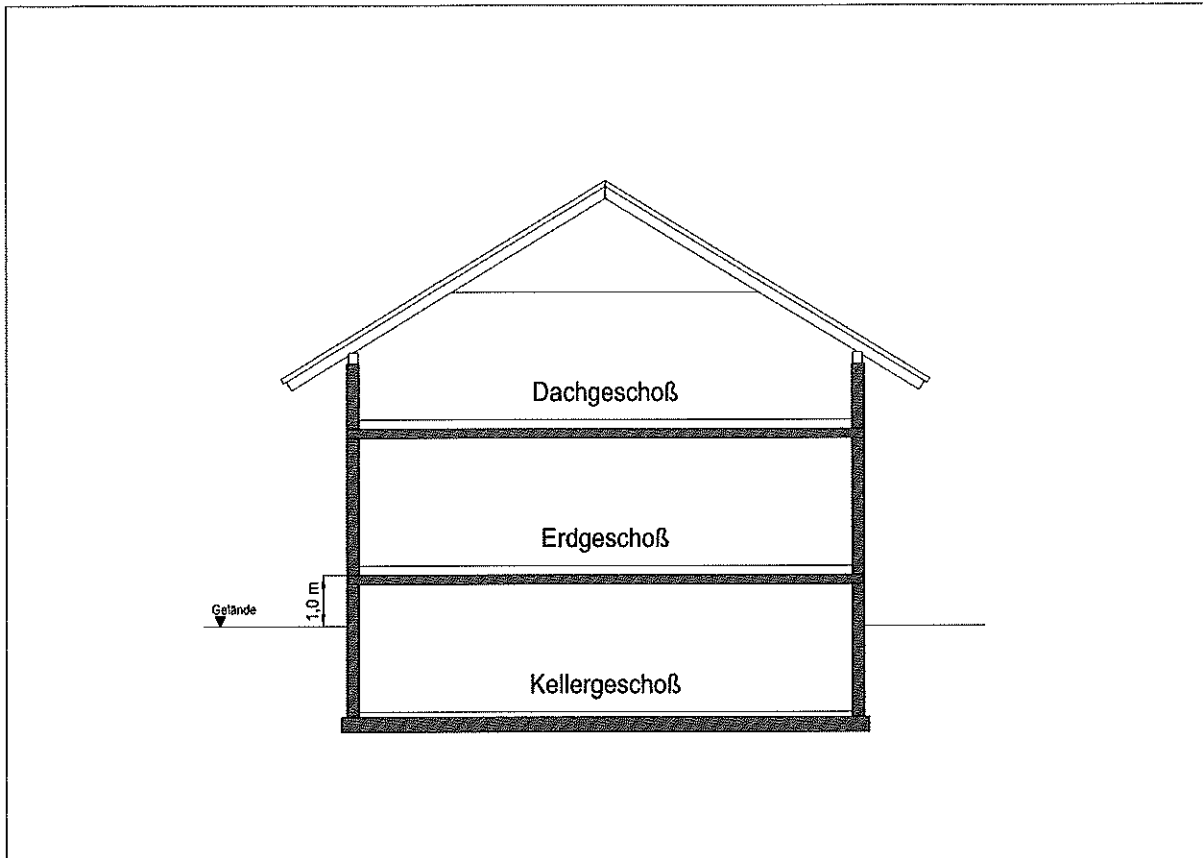


Abbildung 1 zu § 3, Abs. 4

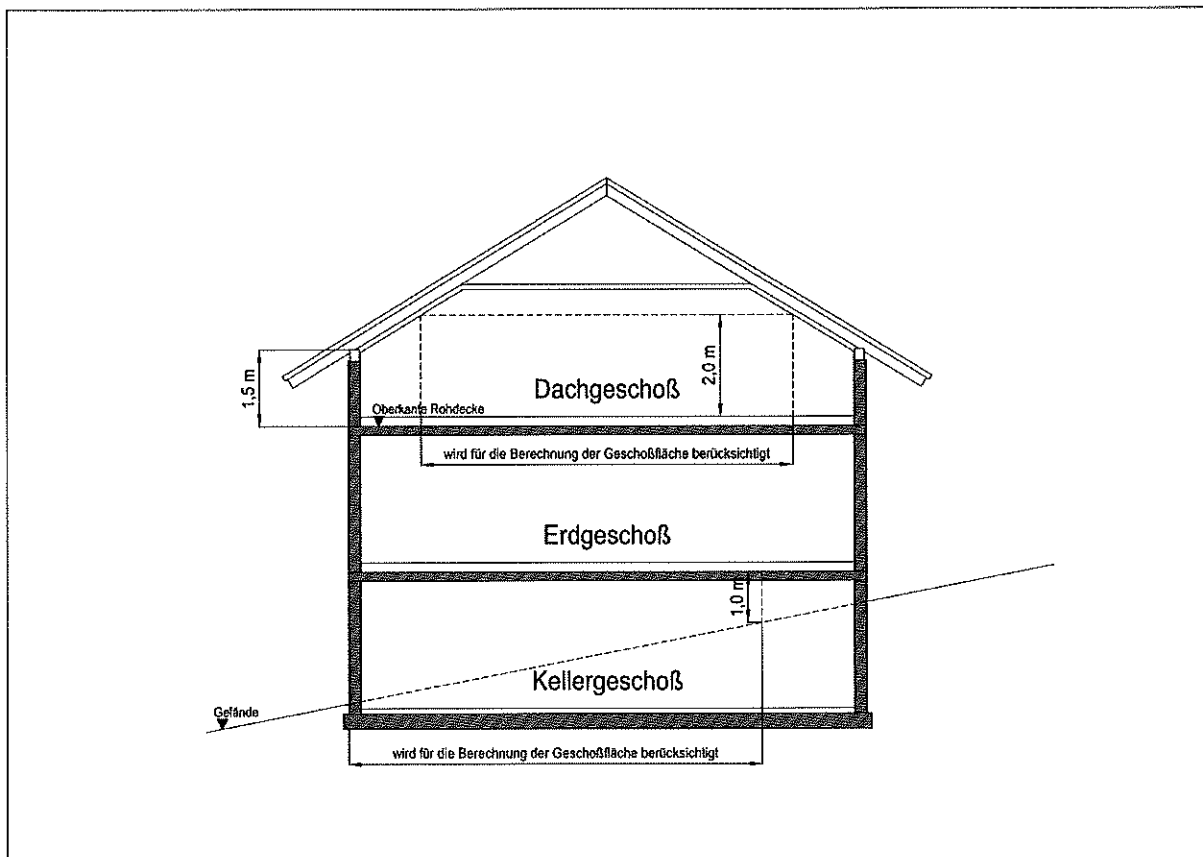


Abbildung 2 zu § 3, Abs. 4) und 5)



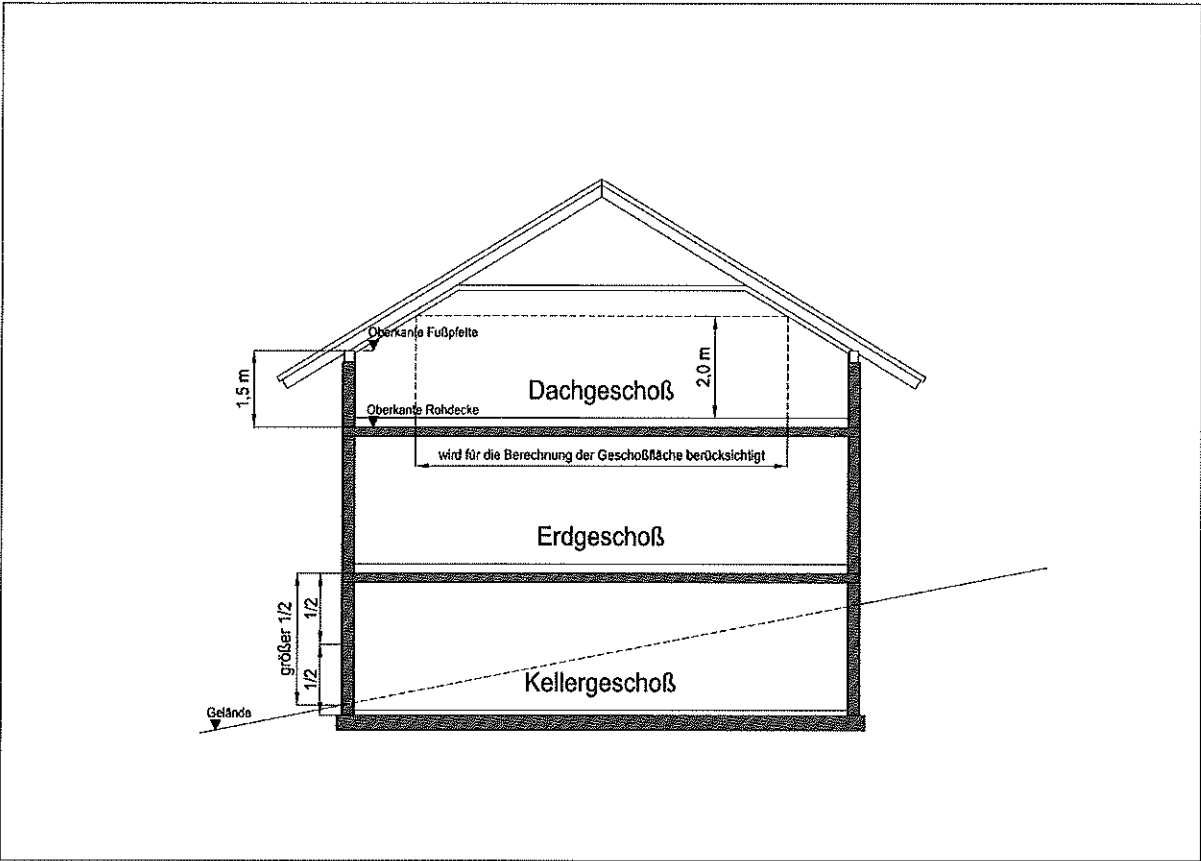


Abbildung 3 zu § 5

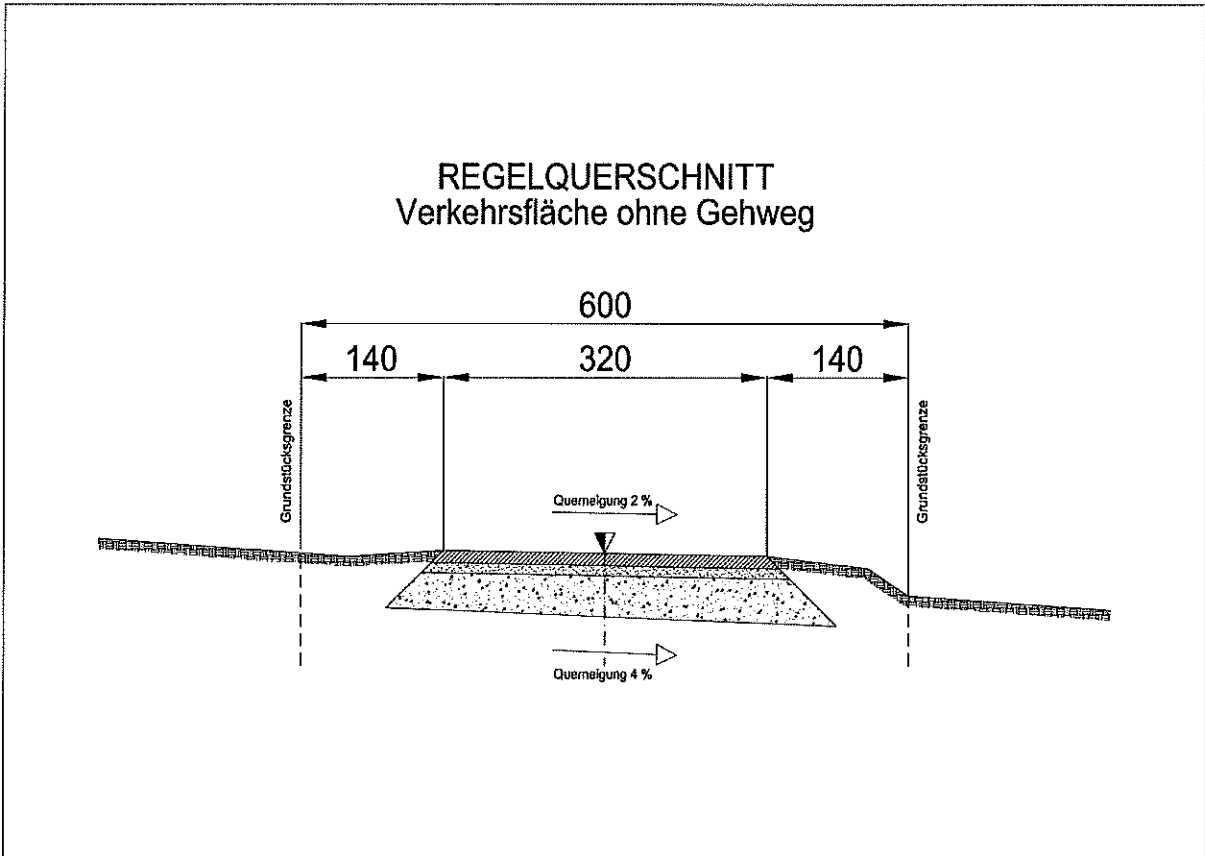


Abbildung 4 zu § 6