



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Klagenfurter Str. 9a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 22 700
F +43 (0) 42 32 / 43 10 15
M +43 (0) 650 / 922 47 37
silvester.jernej@bg-raumplanung.at



MARKTGEMEINDE MILLSTATT

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
„WOHNANLAGE – SAPPL NORDWEST“**

Beschlussexemplar

Völkermarkt, 29. September 2011

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	3
1. Abschnitt - Allgemeines	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung	4
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
II. ERLÄUTERUNGEN	10
III. FOTOS AUS DEM PLANUNGSGEBIET	14
IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	15

Genehmigt mit Bescheid vom 23. APR. 2012

Z103:Ro- 77-1/1-2012

Amt der Kärntner Landesregierung

I. Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt
vom 29.09.2011,

Zahl: 031-3-WA Sappl NW/2011

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Wohnanlage – Sappl Nordwest“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes
1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für eine Teilfläche der Parzelle 653/1 der Katastralgemeinde Matzelsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 7920m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 2 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Der Teilbebauungsplan ergänzt den für das Gebiet der Marktgemeinde Millstatt erlassenen textlichen Bebauungsplan Zl. SP15-RO-83/1-2005, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt wird insofern geändert, als unter den Punkten:

02/2009

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 653/1 der Katastralgemeinde Matzelsdorf im Gesamtausmaß von ca. 7100m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland Wohngebiet,

2a/2009

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 653/1 der Katastralgemeinde Matzelsdorf im Gesamtausmaß von ca. 820m² von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in allgemeine Verkehrsfläche,

festgelegt wird.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei offener und halboffener Bebauung mit 500m² festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschosflächenzahl (GFZ – Verhältnis der Summe der Bruttogeschosfläche der einzelnen Geschosse zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,8 festgelegt.
- (2) Die Bruttogeschosfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie an drei Seiten offene Sonnenschutzdächer nicht in die Berechnung einbezogen werden.
- (3) Garagen, Nebengebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet.
- (4) Jener Teil des Geschosses eines Gebäude, welcher über die Hälfte aus dem Urgelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Hauptgebäude (Wohnhaus) innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
- (3) Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Hauptgebäude (Wohnhaus) innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus).

§ 6

Geschossanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschosse wird lt. Plan 2 (Nutzungsschablone) mit mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen festgelegt.
- (2) Ein Kellergeschoß, welches auch nur an einer Seite über die Hälfte aus dem Urgelände hervorragt und somit normale Belichtung von außen besitzt, wird zur Gänze in der Geschossanzahl mitgezählt.
- (3) Ein Geschoß mit einer Raumhöhe (lichte Höhe) von mehr als 3m zählt bei der Festlegung der Geschosse als zwei Geschosse.

§ 7

Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Baulinie entlang der im Osten des Planungsraumes verlaufenden Straße, wird mit einem Abstand von mindestens 7m festgelegt. Eine Verringerung dieser Abstandsfläche ist für die Verkehrsflächengestaltung (Mindestbreite der Verkehrsfläche) im Rahmen von Teilungen zulässig.
- (3) Die Baulinie entlang der übrigen Straßen wird mit einem Mindestabstand von 2,5m festgelegt.

- (4) Die Baulinien zur Nachbargrundstücksgrenze werden für alle Gebäude mit einem Abstand der halben Traufenhöhe bzw. der halben Firsthöhe, mindestens jedoch mit 3m festgelegt. Bei Hanglagen ist die Abstandsfläche linear zu ermitteln. Für die Höhenermittlung ist das Urgelände heranzuziehen.

Davon ausgenommen sind Garagengebäude und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Dachlänge von 10m und einer maximalen Verschneidungshöhe von 3m. Bei diesen Gebäuden wird der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze mit mindestens 1,5m festgelegt.

- (5) Baulinien für Carports bzw. überdachte Stellplätze mit Flachdach (nicht im Plan02 dargestellt), welche eine direkte Zufahrt zu einer Straße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 1,0m von der Grundgrenze bzw. von der Begrenzung der Straße festgelegt.
- (6) Außerhalb der Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Böschungsbefestigungen) und Parkplatzgestaltung sowie bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Trafo, Überdachungen für Müllsammelplätze udgl.) zulässig.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraßen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraßen hat mindestens 5m zu betragen.
- (3) Je Wohneinheit ist bis 50 m² Wohnfläche mindestens 1 PKW-Stellplatz und bei mehr als 50 m² Wohnfläche sind mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze für Besucher ist im Bauverfahren gesondert zu ermitteln und im Baubescheid festzulegen.
- (4) Die Abstellplätze sind mit einer Breite von mindestens 2,5m und einer Länge von mindestens 5m vorzusehen.

§ 9

Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Begrenzung der Baugrundstücke ist in der zeichnerischen Darstellung Plan 2 festgelegt. Wobei geringfügige Änderungen im Rahmen der Wegerrichtung möglich sein sollten, wenn der Charakter des gegenständlichen Teilbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Baugrundstücke können eingefriedet werden. Einfriedungen müssen mit dem bestehenden Charakter der angrenzenden Bebauung übereinstimmen. Die Höhe darf max. 1,5m betragen, davon dürfen betonierte Sockelausmauerungen entlang von Verkehrsflächen eine Sichthöhe von 50cm nicht überschreiten.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Entlang des Bepflanzungsgebotes sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- (2) Mindestens 20% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen.

§ 11

Dachform und Dachneigung

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zugelassen.

§ 12

Dachfarbe/ Fassadenfarbe

- (1) Die Fassadenfarbe und Dachfarbe hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem nach dem Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung, zu richten.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 13

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:



Pleikner Josef

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt vom 29.09.2011, Zahl: 031-3-WA Sappl NW/2011, mit die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnanlage - Sappl Nordwest“ erlassen wird.

Gesetzliche Grundlage:

Gemäß §31a Abs 1 lit. a) K-GplG 1995 darf der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Zum 2. ABSCHNITT - FLÄCHENWIDMUNG

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Mit der Umwidmung der Punkte 2/2009 und 2a/2009 in Bauland-Wohngebiet bzw. in allgemeine Verkehrsfläche werden ca. 7920m² umgewidmet.

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Sappl. In der Natur handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche, die unmittelbar an lokale Siedlungsstrukturen anbindet. Entsprechend dem Bauungskonzept ist ein Geschosswohnbau mit ca. 28 Wohneinheiten geplant.

Diese Erweiterung des Siedlungsbereiches von Sappl für Wohnzwecke entspricht der raumplanerischen Intention und den Zielsetzungen des ÖEK 2009 der Marktgemeinde Millstatt.

In diesem ÖEK wurde für den gegenständlichen Bereich eine Entwicklungsmöglichkeit für den sozialen Wohnbau bzw. für den Geschosswohnbau vorgesehen. Ferner wurde festgelegt, dass die weitere Entwicklung im Anschluss an eine angrenzende Bebauung zu erfolgen hat und dass auch ein Bebauungsplan zu erstellen ist, um eine ortsplanerisch geregelte Entwicklung nachvollziehen zu können.

Grundsätzlich wurde die Entwicklungsrichtung von Süden unter Einbeziehung der noch unbebauten und bereits gewidmeten Fläche vorgeschlagen. Jedoch steht die südliche Fläche für eine Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung (anderer Eigentümer). Da jedoch die gegenständliche Fläche im östlichen Bereich an gewidmetes und bereits bebautes Bauland angrenzt (bindet an einen bestehenden genossenschaftlichen Wohnbau an), wird dennoch der raumplanerischen Intention der organischen Siedlungsentwicklung entsprochen (Entwicklung ausgehend von der bestehenden Verbauung).

Mit dem geplanten Geschosswohnbau sollen Wohnungen (ca. 28 Wohneinheiten) zu angemessenen Preisen errichtet werden. Ferner soll damit vor allem der Nachfrage nach Wohnungen durch die einheimische Bevölkerung u.a. Jungfamilien nachgekommen werden. Diese Wohnungsnachfrage ist im geplanten Ausmaß nachvollziehbar gegeben. Wodurch eine optimale Inwertsetzung dieser Baulandeignungsfläche unter Bezugnahme der Zielsetzung (Verwendungszweck) des ÖEK's erfolgt. Weiters soll die Funktion der Gemeinde auch als Wohnstandort ausgebaut werden. Insbesondere soll die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fortgesetzt werden.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind bereits vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen werden.

Zum 3. ABSCHNITT - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche der einzelnen Geschosse zur Fläche des Baugrundstückes. Diese ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschosse, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien. Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen werden nicht berücksichtigt.

Garagen, Nebengebäude und dergleichen sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

Jener Teil der Geschosse eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem Urgelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen. Das Urgelände ist die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes.

Zu § 5: Bebauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an einer Seite der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Zu § 6: Geschossanzahl

Die Gebäudehöhe wird über die Geschossanzahl geregelt.

Das Geschosse mit einer Raumhöhe (lichte Höhe) von mehr als 3m für zwei Geschosse gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung einschränken.

Zu § 7: Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzungsfunktionen stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 9: Begrenzung der Baugrundstücke

Geringfügige Änderungen gegenüber der planlichen Darstellung sollten im Zuge der Wegeerrichtung möglich sein.

Zu § 10: Grünanlagen

Mit den Vorgaben für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen sollte eine gestalterische Aufwertung der Siedlung erreicht werden.

Zu § 11 und § 12: Dachform und Dachneigung sowie Dach- und Fassadenfarbe

Die Dachform und Dachneigung sowie die Dach- und Fassadenfarbe sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Hauptziel der Festlegungen im § 11 und § 12 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes. Mit dem anbieten von ebenen, flachen Dachformen soll ein einheitlicher Charakter der Dachlandschaft geschaffen werden.

Zum 4. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zu § 13: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. FOTOS AUS DEM PLANUNGSGBIET



Photo 1 - Planungsraum mit östlich angrenzender Bebauung



Photo 2 - Planungsraum mit Blick nach Norden

IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 1 - Umwidmungsplan (M 1:1000)

- ⊙ Plan 2 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)

- ⊙ Plan 3 – Gestaltungskonzept (M 1:500)



LEGENDE:



BAULAND WOHNGEBIET



ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2011 durch die Verordnung Zahl: 031-3-WA Sappl NW/2011 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Wohnanlage - Sappl Nordwest" erlassen

DER BÜRGERMEISTER:

Pleikner Josef

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
WOHNANLAGE - SAPPL NORDWEST

PLANBEZEICHNUNG:

UMWIDMUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:

AUGUST LACKENBUCHER
SAPPL 5
9872 MILLSTATT

PROJEKT: JR009	DATEI: *umwid-beschluss	DATUM: 29.09.2011
MASZSTAB: M 1:1000	BLATT: Plan - 01	GEPRÜFT: sje

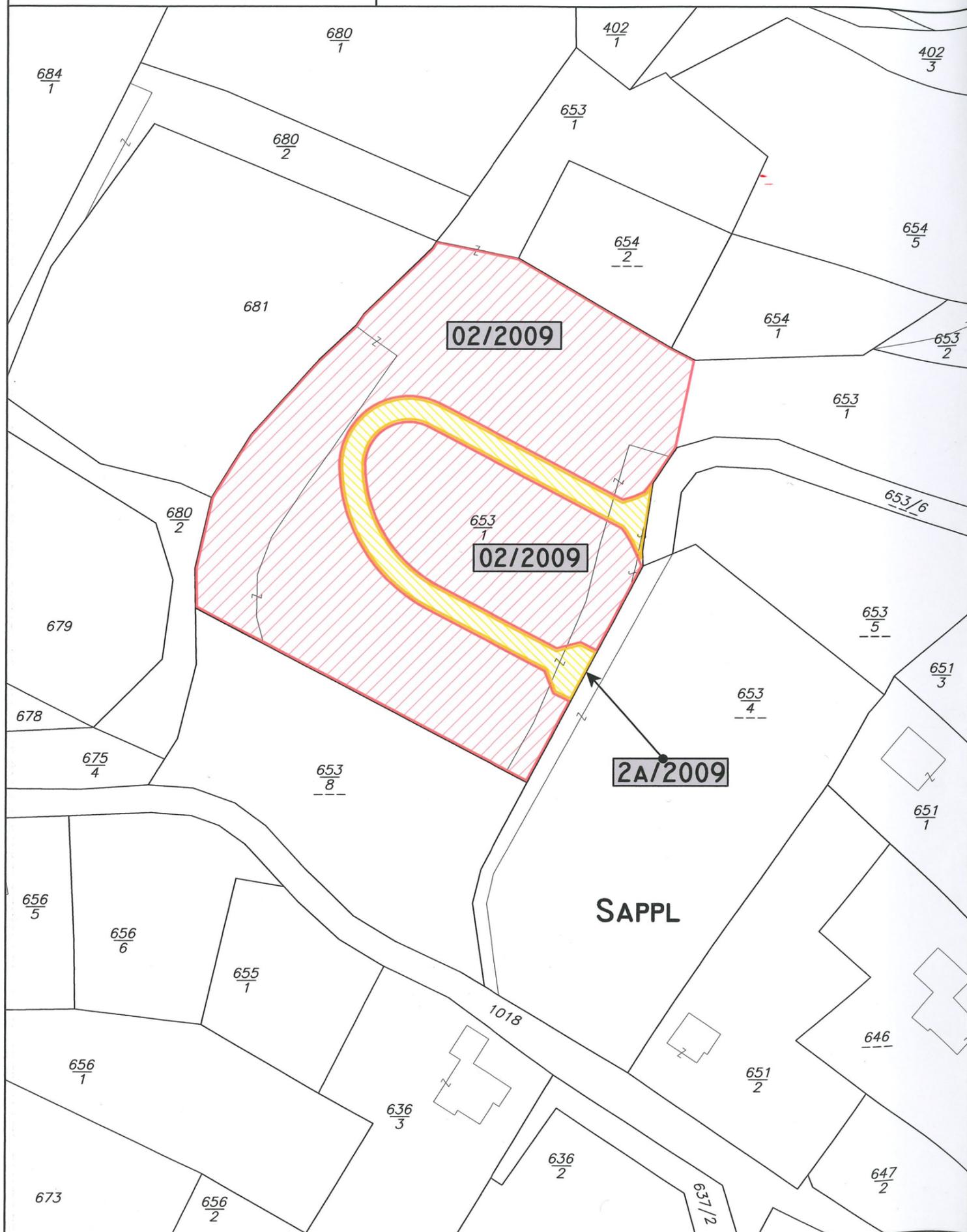


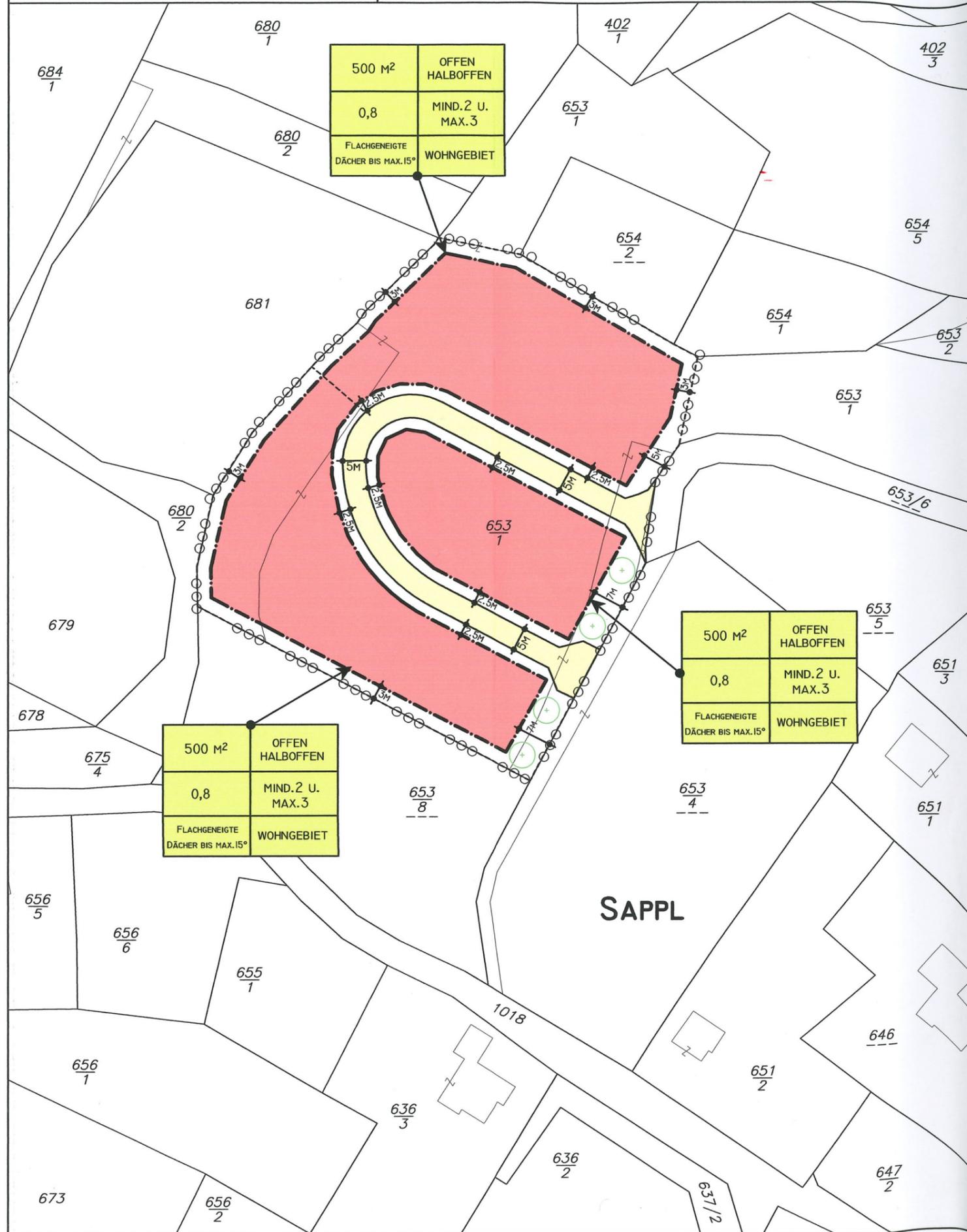
MAG. DR. SILVESTER JERNEJ
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Klagenfurter Str. 9a, 9100 Völkermarkt
T: 04232/22 700 M: 0650/922 4737
silvester.jernej@bg-raumplanung.at



MITGLIED DES FACHVERBANDES





500 M ²	OFFEN HALBOFFEN
0,8	MIND.2 U. MAX.3
FLACHGENEIGTE DÄCHER BIS MAX.15°	WOHNGEBIET

500 M ²	OFFEN HALBOFFEN
0,8	MIND.2 U. MAX.3
FLACHGENEIGTE DÄCHER BIS MAX.15°	WOHNGEBIET

500 M ²	OFFEN HALBOFFEN
0,8	MIND.2 U. MAX.3
FLACHGENEIGTE DÄCHER BIS MAX.15°	WOHNGEBIET

LEGENDE:

(lt. Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 12. 5. 1998, Zahl RO-214/4/1998)

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
- BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-WOHNGEBIET
- BEPFLANZUNGSGEBOT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl
Dachform/Dachneigung	Art der Nutzung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2011 durch die Verordnung Zahl: 031-3-WA Sappl NW/2011 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpLG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Wohnanlage - Sappl Nordwest" erlassen

DER BÜRGERMEISTER:

Pleikner Josef



PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
WOHNANLAGE - SAPPL NORDWEST

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:

AUGUST LACKENBUCHER
SAPPL 5
9872 MILLSTATT

PROJEKT:	DATEI:	DATUM:
JR009	*Sappl-BP-beschluss	29.09.2011
MASZTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 02	sije



MAG. DR. SILVESTER JERNEJ
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

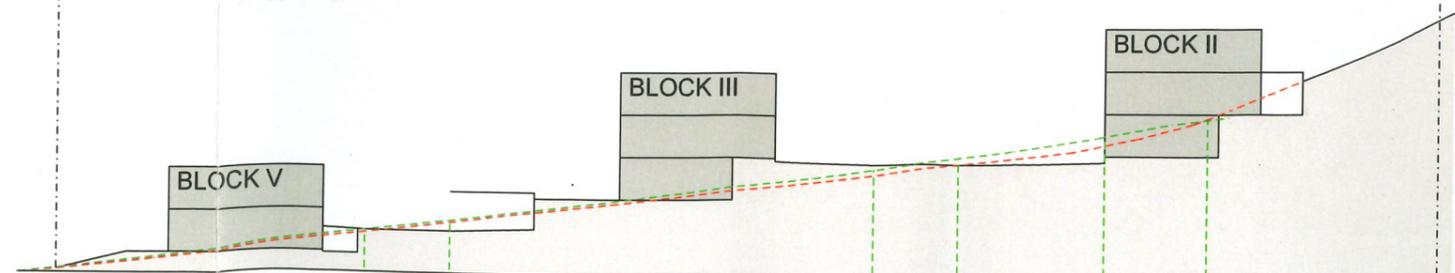
Klagenfurter Str. 9a, 9100 Völkermarkt
T: 04232/22 700 M: 0650/922 4737
silvester.jernej@bg-raumplanung.at



MITGLIED DES FACHVERBANDES

WOHNANLAGE SAPPL

KONZEPT M 1/500



LAGEPLAN M 1/500

SCHNITT 1-1 M 1/500