



**Marktgemeinde Millstatt am See**

# Teilbebauungsplan

**Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach**

Gemeinderatsbeschluss: 09.09. 2020

Genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal  
vom 08.10.2020, Zahl SP15-RO-457/2020 (002/2020)

Rechtskraft: 16.10.2020

DI Richard Resch  
[regionalentwicklung.at](http://regionalentwicklung.at)

HOHEN  
GASSER  
WIRNS  
BERGER  
ARCHITEKTEN  
ZT GMBH

**WLA**

Freiraumplanung  
und partizipative  
Regionalentwicklung

Winkler  
Landschafts  
Architektur

# Verordnung

## Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt vom 09. September 2020,  
Zahl: mit welcher der **Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach** erlassen wird

Gemäß § 24 in Verbindung mit §§ 25 und 26 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBL. Nr. 71/2018 und § 14 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung – K-AGO, LGBL. Nr. 66/1998 in der Fassung LGBL. Nr. 29/2020 wird verordnet:

### I. Abschnitt

#### § 1

#### Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerische Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“.

#### § 2

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Ortsgebiete Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein und Dellach und umfasst den in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ gemäß Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne dargestellten **Planungsraum**.

Der Planungsraum erstreckt sich über den gesamten Uferbereich der Marktgemeinde entlang des Millstätter Sees und umfasst auch die Hauptsiedlungsgebiete Lechnerschaft, Millstatt am See, Pesenthein und Dellach.

- (2) Diese Verordnung enthält im
- a) II. Abschnitt Regelungen für alle als **Bauland** gewidmeten Grundflächen im Planungsraum und
  - b) III. Abschnitt Bauungsbestimmungen für im **Grünland gesondert festgelegte Flächen** (§ 5 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBL. Nr. 71/2018) im **unmittelbaren Seeuferbereich**.

## II. Abschnitt (Bauland)

### § 3

#### Geltungsbereich II. Abschnitt

Dieser II. Abschnitt gilt für alle im **Planungsraum** liegenden und im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See gemäß § 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018) als **Bauland** ausgewiesenen Flächen.

### § 4

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die **Mindestgröße** des Baugrundstückes hat **350 m<sup>2</sup>** zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Für die Errichtung von Garagen und vergleichbaren Nebengebäuden wird keine Mindestgröße von Baugrundstücken festgelegt.
- (4) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (5) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (6) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstücks gemäß Abs. 5), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

### § 5

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die **Geschoßflächenzahl** (GFZ) angegeben.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den **Nutzungsschablonen** der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (**Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**).
- (4) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Abs. 2 und 3) bereits überschritten ist, sind an Bestandsgebäuden Umbauten innerhalb der rechtmäßig bestehenden baulichen Ausnutzung zulässig und darüber hinaus zur Erlangung der **Barrierefreiheit** eine Überschreitung im dafür erforderlichen Ausmaß möglich.

- (5) Die **Geschoßflächenzahl** (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschoßfläche der entstehenden und der bestehenden **Gebäude und baulichen Anlagen** auf einem Baugrundstück geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (6) Die **Brutto-Geschoßfläche** ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktionen) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (7) Bei **Kellergeschoßen** ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m – gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt.
- (8) Von teilweise im Erdreich zu liegen kommenden Geschoßen wird die über dem Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen die über dem projektierten Gelände – liegende Fläche auf einer Ebene 1,20 m unter der fertigen Fußbodenoberkante (FBOK) der drüber liegenden Decke der Brutto-Geschoßfläche angerechnet.
- (9) Dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen werden der Brutto-Geschoßfläche angerechnet.
- (10) Der ausgebaute Teil eines **Dachgeschoßes** ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche (gemäß Abs. 7) einzubeziehen. Nicht ausgebaute Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne der geltenden OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Dachgeschoßfläche erfolgt in beiden Fällen nach Abs. 7 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.
- (11) **Garagen** und mit einem oder mehreren Geschoßen überbaute Stellflächen sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Dies gilt auch dann, wenn deren Decke ganz oder teilweise von Pfeilern oder Säulen getragen wird.
- (12) **Gebäude von Versorgungsunternehmen** (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## § 6

### Bebauungsweise

- (1) Die zulässigen Bebauungsweisen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ festgelegt.
- (2) Die **offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Die **halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.
- (4) Die **geschlossene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude (ausgenommen jene nach Abs. 5) an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
- (5) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben **bauliche Anlagen und Gebäude** im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 32/1986 idF. LGBl. Nr. 71/2018 und des § 7 Abs. 2 dieser Verordnung **außer Betracht**.

## § 7

### Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige **Anzahl der Geschoße** ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ festgelegt.
- (2) Die Errichtung der maximal zulässigen Geschoßanzahl darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Geschoßanzahl der Gebäude in die umgebenden baulichen Grundstücke und Bauungsweise einfügt (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).
- (3) Bei Gebäuden in Hanglagen mit einer Neigung von über 15 Grad ist abweichend von Abs. 1 die Errichtung eines weiteren Geschoßes zulässig, wenn die bergseitige Wand des teilweise im Erdreich liegenden untersten Geschoßes zur Gänze das Bestandsgelände nicht überragt und eine talseitige Gesamtbauhöhe von 11,5 m, gemessen von Fußbodenoberkante dieses Geschoßes bis zum höchsten Punkt der Dachoberhaut (First), nicht überschreitet.
- (4) Bei Bestandsgebäuden – das sind alle Gebäude, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet oder bewilligt wurden – bei denen die Geschoßanzahl nach dieser Verordnung bereits **überschritten** ist, gilt für Zu- und Umbauten und Verbesserungen als maximale Geschoßanzahl die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung rechtmäßig bestehende Anzahl der Geschoße.
- (5) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße, die an irgendeiner Stelle mehr als **1,20 m** – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragen. Hievon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen, Tiefgaragenzufahrten und Vergleichbares.
- (6) Bei terrassierten Gebäuden – unabhängig davon ob diese einheitliche, trennbare oder einheitliche, nicht trennbare Baukörper darstellen – errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Summe der Geschoße, die an irgendeiner Stelle mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragen.
- (7) Bei Gebäudeabschnitten, die zueinander versetzt sind, zählt jeder Gebäudeabschnitt, der um mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt, als ein Geschoß.
- (8) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m zählt als zwei Geschoße.
- (9) **Dachaufbauten** aller Art – ausgenommen Antennenanlagen, Kamine und ähnliche lineare Strukturen – werden als (Dach-)Geschoß und zur Geschoßanzahl gerechnet, wenn deren Höhe mehr als 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – beträgt.
- (10) **Gaupen** und gaupenähnliche Konstruktionen dürfen maximal im Ausmaß von 40 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden.
- (11) Als **Dachgeschoß** gelten
  - a. Geschoße, die innerhalb eines Daches mit **mehr als 7°** Dachneigung liegen und bei welchen die lichte Raumhöhe von 2,50 m nicht mehr als 60 % der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschoßes (Berechnung nach § 3 Abs. 7) ausmacht,
  - b. Geschoße, die innerhalb eines Daches **bis 7°** Dachneigung liegen und folgende Kriterien erfüllen:
    1. die **geschoßbezogene Brutto-Geschoßfläche** beträgt maximal 60 % des darunter liegenden Geschoßes,

2. die **Geschoßhöhe** – gemessen von Oberkante des Fertigfußboden des obersten Geschoßes bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beträgt maximal 3,50 m,
3. **maximal zwei Außenwände** des darunter liegenden Geschoßes dürfen sich flächenbündig oder auskragend ins Dachgeschoß fortsetzen,
4. die **übrigen Gebäudeaußenwände** und etwaige Überdachungen springen um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes zurück.

## § 8

### Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die **Mindestbreite** neu zu errichtender Erschließungsstraßen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen hat bei einer möglichen Erschließung von
  - a) maximal fünf Baugrundstücken 5 m und
  - b) mehr als fünf Baugrundstücken 6 mzu betragen.
- (2) Bei Sackgassen sind Verkehrsflächen zum Umkehren zumindest im Ausmaß der im Anhang 1 dargestellten, notwendigen Flächen vorzusehen.
- (3) Die geforderten PKW-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in dessen Nähe auf eigenem Grund nachzuweisen.
- (4) Bei Baurechtsbauten sind die geforderten PKW-Stellplätze auf einem entsprechenden Grundstück für die Dauer des Baurechtsvertrages anzulegen.
- (5) Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden **Stellplätze** ergibt sich gemäß Anhang 2. Befinden sich Bauwerke, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden auf demselben Baugrundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.
- (6) Der Baubehörde ist mit dem Ansuchen um Baubewilligung ein Plan im Maßstab 1:100 vorzulegen, auf dem die PKW-Stellplätze maßstabsgerecht lt. OIB Richtlinie 4 eingezeichnet sind.
- (7) Stellflächen mit mehr als fünf nichtüberdeckten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster und Platten oder ähnliches, alle mit Sand-/ Schotterunterbau, Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine u. dgl. auszuführen.
- (8) Ist bei **Bestandsgebäuden** die Anzahl der vorhandenen Stellplätze kleiner als die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Abs. 5, so sind zusätzliche Parkplätze im Ausmaß des Zu- und Umbaues (Berechnung nach Abs. 5) nachzuweisen oder ein Ausgleich im Sinne § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996 idF. LGBl. Nr. 22/2014 zu leisten.

## § 9

### Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer **Gebäude** errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der – teilweise mit Anbaupflicht definierten - Baulinien (Baufenster) ist in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ festgelegt.

- (3) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (4) Sind auf einem Baugrundstück **keine Baulinien** festgelegt, so gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Abstände und Abstandsflächen die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (5) Sind auf einem Baugrundstück **nicht auf allen Seiten** Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (6) Ergänzend wird festgelegt, dass – wenn in der zeichnerischen Darstellung nicht anders festgelegt - zur Millstätter See-Parzelle 915/1, KG 73209 Millstatt am See und 1046/1, KG 73208 Matzelsdorf ein Mindestabstand von 15 m und zu den übrigen öffentlichen Gewässerparzellen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen möglich und können im Rahmen eines Abwägungsprozess zwischen wirtschaftlichen Interessen, öffentlichen Interessen und Interessen des Uferschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes gewährt werden.
- (7) Auf Baugrundstücken im Sinne des Abs. 4 und 5 dürfen abweichend von Abs. 4 und 5 Nebengebäude, Garagen und überdachte Abstellplätze errichtet werden, wenn alle der nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:
- a) der 15 m Mindestabstand zu den Millstätter See-Parzellen 715/1, KG 73209 Millstatt und 1046/1, KG 73208 Matzelsdorf, wird eingehalten
  - b) der 5 m Mindestabstand zu den übrigen öffentlichen Gewässerparzellen wird eingehalten
  - c) 40 m<sup>2</sup> Grundfläche wird in Summe von allen Nebengebäuden, Garagen und überdachten Abstellplätzen nicht überschritten
  - d) die Flachdachoberkannte bzw. Traufenhöhe befindet sich maximal 3,0 m über dem Bestandsgelände
  - e) die Nebengebäude, Garagen und überdachten Abstellplätze umfassen in Summe eine maximale Gesamtlänge von 8,0 m, gemessen an der Dachkonstruktion (Außen/Außen)
  - f) auf den Nachbargrundstücken bleibt jener Freiraum gewahrt, der zu dessen angemessener Nutzung erforderlich ist
  - g) die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes bleiben gewahrt
- Gleiches gilt auf Baugrundstücken im Sinne des Abs. 3 für **bauliche Anlagen – ausgenommen überdachte Stellplätze** – außerhalb der Baulinien.
- (8) Bei unter dem Bestandsgelände liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (9) Bei Baulinien um Bestandsgebäude (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung) dürfen untergeordnete Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung die Baulinie überragen.
- (10) Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung des Abstandes kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist und die übrigen Bestimmungen eingehalten werden.
- (11) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

## § 10

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Im Bauland-Wohngebiet (inkl. Reines Wohngebiet) und –Kurgebiet (inkl. Reines Kurgebiet) sind mindestens 30 %, in allen übrigen Bauland-Kategorien mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche als **Grünfläche** nachzuweisen.

Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte, versiegelte oder mit jeglichen Belägen versehene Flächen zählen nicht zur Grünfläche. Unterbaute Flächen gelten als Grünfläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.

- (2) Ist bei bebauten Baugrundstücken in innerörtlichen zentralen Lagen von Millstatt der nach Abs. 1 erforderliche Grünflächenanteil bereits unterschritten, ist eine weitere Unterschreitung nur dann zulässig, wenn dies öffentlichen Nutzungsinteressen entspricht und damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann.

- (3) Maximal 20 % der **unverbauten Flächen** eines Baugrundstücks dürfen **versiegelt** werden.

Als unverbaut gelten Flächen, die nicht überbaut und nicht überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaute Fläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.

Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen wie Beton, Asphalt oder Beläge mit gebundenem Unterbau zählen zur Gänze zur Versiegelungsfläche.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster, Platten mit Sand-/ Schotterunterbau, Schotterrassen, Holzpflaster, Rasengittersteine u. dgl. zählen zur Hälfte zur Versiegelungsfläche.

- (4) Ist bei bebauten Grundstücken die Versiegelungsfläche nach Abs. 3 bereits überschritten, ist eine weitere Überschreitung nur dann zulässig, wenn dies öffentlichen Nutzungsinteressen entspricht und damit eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann.
- (5) Abs. 1 und 3 gelten nicht für Baugrundstücke die nur Erschließungszwecken dienen. Eine Reduzierung des Grünflächenanteils und Versiegelungsgrads ist in begründbaren, notwendigen Ausnahmefällen oder wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird möglich.
- (6) Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartige Konstruktionen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ab einer Höhe von 1,00 m sind diese in ihrer Gesamtheit zu begrünen, eine hintereinanderliegende Serie von Konstruktionen (Abstand < 6 m) ist nicht gestattet. Die Höhe von 2,00 m kann überschritten werden, wenn die Höhe und Ausgestaltung einer Stützkonstruktion aus hangsicherungstechnischen Gründen nachweislich erforderlich ist, öffentliche Interessen nicht entgegenstehen und eine Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit gegeben ist. Steinschichtungen mit großformatigen Steinen sind ausgeschlossen.

## § 11

### Zäune und Einfriedungen

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal **1,50 m** über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,20 m überragen.

- (3) Der Abstand von Einfriedungen zu Verkehrsflächen ist entsprechend des § 47 des Kärntner Straßengesetzes, LGBl. Nr. 8/2017 in der Fassung LGBl. Nr. 30/2017 einzuhalten.
- (4) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o. ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden. Sie müssen zu mindestens 60% blickdurchlässig sein.
- (5) Zäune und Einfriedungen von Sportanlagen und Einfriedungen mit spezifischen Sicherheitserfordernissen sowie Balkongeländer sind von Abs. 1, 2 und 4 ausgenommen.

## § 12

### **Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

#### DACHGESTALTUNG

- (1) Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- (2) Satteldächer und Teilwalmdächer sind als Hauptdachformen im Geltungsbereich anzusehen und sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 40° auszuführen. Bei anderen Hauptbaukörpern, insbesondere bei Gewerbebauten, öffentlichen Gebäuden und bei Nebenbaukörpern ist die jeweilige Dachform durch die Funktion und die Lage des Gebäudes zu begründen; diese dürfen nur mit einem positiven Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder einer Zustimmung des Gestaltungsbeirates genehmigt werden.
- (3) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft (rote bzw. graue, rot bis rotbraune Deckungsmaterialien) und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen u. dgl.) ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m<sup>2</sup> je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – nicht überschreiten.

#### FARBGESTALTUNG

- (5) Die Fassade je Baukörper ist in einheitlichem Material und zurückhaltender Farbe (Farbklasse C1, Hellbezugswert nicht kleiner als 85) herzustellen. Mehrfärbigkeit und Materialwechsel sind nur bei mehreren Baukörpern und/oder klar differenzierten Bauelementen (untergeordnete Bauteile oder architektonisch hervorgehobene Flächen) gestattet. Im Zweifel dürfen diese nur mit einem positiven Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder einem vergleichbaren Sachverständigengutachten genehmigt werden.
- (6) Weiß darf nur als gebrochener Farbton verwendet werden, Reinweiß (RAL 9010) und Signalweiß (RAL 9003) sind nicht gestattet.

#### SOLARANLAGEN

- (7) Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele sind in die Fassade oder Dachflächen gestalterisch einzugliedern.
- (8) Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

- (9) Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele sind nur zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### III. Abschnitt (Grünland)

#### § 13

#### Geltungsbereich III. Abschnitt

Dieser III. Abschnitt gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See gemäß § 5 Abs. 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018 **gesondert festgelegten Flächen im Grünland** im Planungsraum.

#### § 14

#### Mindestgröße der Grünlandgrundstücke und Grünlandflächen

- (1) Die **Mindestgröße** des Grünlandgrundstückes und der Grünlandflächen hat **100 m<sup>2</sup>** zu betragen.
- (2) Auf Grünlandgrundstücken oder Grünlandflächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, aber mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, dürfen nur folgende Neu-, Zu- und Umbauten vorgenommen werden:
  - a) im Ausmaß der jeweiligen Widmung und mit einer maximalen Bruttogesamtgeschossfläche von 20 m<sup>2</sup> und
  - b) in einem Abstand von mindestens 5 m zur Seenparzelle, wenn die Parzellentiefe vom Seeufer ausgehend 15 m übersteigt und
  - c) wenn die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes eingehalten werden.
- (3) Die Mindestgröße gilt nicht für Grünlandgrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (4) Als **Grünlandgrundstücke** gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) sind und die im Flächenwidmungsplan **gänzlich oder teilweise** gemäß § 5 Abs. 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018) mit **gesondert festgelegten Grünlandflächen und ohne Bauland** ausgewiesen sind.
- (5) Die **Größe des Grünlandgrundstücks** ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (6) Als Grünlandgrundstück gilt auch eine zusammenhängende **Grünlandfläche** eines Baugrundstückes gemäß § 4 Abs. 4, die im Flächenwidmungsplan mit einer oder mehreren gemäß § 5 Abs. 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018) **gesondert festgelegten Grünlandflächen** ausgewiesen ist.

#### § 15

#### Bauliche Ausnutzung der Grünlandgrundstücke

- (1) Für Grünlandgrundstücke im Sinne des § 14 Abs. 1 – ausgenommen jener in den festgelegten Nutzungsschablonen wird keine bauliche Ausnutzung festgelegt.
- (2) Für gemischte Bauland- und Grünlandgrundstücke im Sinne des § 14 Abs. 6 darf insgesamt die für das Baugrundstück nach § 5 festgelegte bauliche Ausnutzung nicht überschritten werden.

- (3) Die bauliche Ausnutzung von Grünlandgrundstücken oder Grünlandflächen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> darf maximal 20 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ausmachen.

## § 16

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise sind die **offene** und **halboffene** Bebauungsweise zulässig.
- (2) Die **offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude oder bauliche Anlagen nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Die **halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude oder bauliche Anlagen einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.
- (4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben **bauliche Anlagen und Gebäude** im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 32/1986 idF. LGBl. Nr. 66/2017 **außer Betracht**.
- (5) Bei Ausführung der halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise sind die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes zu wahren.

## § 17

### **Bauhöhe**

- (1) Ist dem Grünland keine Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ zugewiesen, darf eine maximale Bauhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen
- a) für Umkleidekabinen eine maximale Traufenhöhe von 2,80 m und eine maximale Firsthöhe von 3,80 m vom Bestandsgelände aus gemessen nicht überschreiten;
  - b) für Bootshäuser mit aufgesetzter Umkleidekabine 5,50 m gemessen vom Bestandsgelände aus nicht überschreiten.

Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Bauhöhe ist nur zulässig für betriebsnotwendige Einrichtungen, wenn ein öffentliches Interesse begründet wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

- (2) Bei Bestandsgebäuden, bei denen die maximal zulässige Bauhöhe nach Abs. 1 bereits überschritten ist, gilt für Zu- und Umbauten die zum Zeitpunkt dieser Verordnung rechtmäßig bestehende Bauhöhe.

## § 18

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Grünlandgrundstück innerhalb derer **Gebäude** errichtet werden dürfen. Als Gebäude in diesem Sinne gelten **auch bauliche Anlagen, die gebäudeähnlich sind** (wie z. B. überdachte Stellplätze, überdachte Sitzplätze, u. ä.)
- (2) Der Verlauf der **Baulinien** (Baufenster) ist in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020“ festgelegt.
- (3) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden

Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.

- (4) Sind auf einem Grünlandgrundstück **keine Baulinien** festgelegt, so gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Abstände und Abstandsflächen die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (5) Ergänzend zu Abs. 3 und 4 wird festgelegt:
  - a) Auf **Grünlandgrundstücken** im Sinne des § 14 Abs. 4 dürfen **entlang** der **Millstätter See-Parzellen** und entlang der übrigen **öffentlichen Gewässerparzellen** in einem Abstand von **5 m keine** Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden, wenn die Parzellentiefe vom Seeufer weg 15 m übersteigt.
  - b) Auf **Grünlandflächen** im Sinne des § 14 Abs. 6 dürfen **entlang** der **Millstätter See-Parzellen** in einem Abstand von **15 m** und entlang der übrigen **öffentlichen Gewässerparzellen** in einem Abstand von **5 m keine** Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden.
  - c) 1. Ausgenommen von lit. a) und b) sind Bootshütten bei Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit.  
2. Ausgenommen von lit. a) und b) sind betriebsnotwendige Einrichtungen bei begründetem, nachgewiesenem öffentlichem Interesse sowie Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit.

## § 19

### **Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung**

- (1) Zur Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen im Sinne des § 18 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBl. Nr. 71/2018 vorgeschrieben.
- (2) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen eine Höhe von **100 cm** nicht überschreiten.

## § 20

### **Zäune und Einfriedungen**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,20 m überragen.
- (3) Der Abstand von Einfriedungen zu Verkehrsflächen ist entsprechend des § 47 des Kärntner Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/2017 in der Fassung LGBl. Nr. 30/2017 einzuhalten.
- (4) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o. ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden. Sie müssen zu mindestens 60% blickdurchlässig sein.
- (5) Zäune und Einfriedungen von Sportanlagen und Einfriedungen mit spezifischen Sicherheitserfordernissen sowie Balkongeländer sind von Abs. 1, 2 und 4 ausgenommen.

## Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

### BAULICHE AUSNUTZUNG und UFERGESTALTUNG

- (1) Die zulässige, vom See aus gesehene **Länge des Gebäudes** – gemessen von den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) – bzw. der **baulichen Anlage** – gemessen von Dach Außenkante bis Dach Außenkante – beträgt maximal **6 m** und darf bei Grünlandflächen im Uferbereich **50 %** der uferseitigen Parzellenlänge nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der maximalen Baukörperlänge ist nur auf Grünlandgrundstücken mit ausgewiesenen Baulinien und bei betriebsnotwendigen Einrichtungen zulässig, wenn ein öffentliches Interesse begründet und nachgewiesen wird und die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzt werden.
- (3) Die Schmalseite von Gebäuden ist grundsätzlich zur Seeseite hin zu orientieren.
- (4) Dachaufbauten wie Sonnendecks, Schattenspender oder sonstige bauliche Anlagen oder Einrichtungen sind nicht gestattet.

### DACHGESTALTUNG

- (5) Generell werden alle Dachformen zugelassen. Dächer, Dachformen sind aber als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu wählen und zu gestalten.
- (6) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten. Steildächer sind mit dunkelgrauer Dachdeckung bzw. grauer Blechabdeckung zu versehen.
- (7) Flachdächer sind zu begrünen.
- (8) Es dürfen keine Dachaufbauten (z. B. für technische Anlagen aller Art, Sonnenschutz, Dachterrassen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ausgeführt werden.

### MATERIAL- und FARBGESTALTUNG

- (9) Die Fassade je Baukörper ist in einheitlichem Material und zurückhaltenden Farbe (Farbklasse C1, Hellbezugswert nicht kleiner als 85) herzustellen. Mehrfärbigkeit und Materialwechsel sind nur bei mehreren Baukörpern und/oder klar differenzierten Bauelementen (untergeordnete Bauteile oder architektonisch hervorgehobene Flächen) gestattet. Im Zweifel dürfen diese nur mit einem positiven Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder einem vergleichbaren Sachverständigengutachten genehmigt werden.
- (10) Als wesentliches Fassadenelement und Baustoff ist Holz einzusetzen.
- (11) Weiß darf nur als gebrochener Farbton verwendet werden, Reinweiß (RAL 9010) und Signalweiß (RAL 9003) sind nicht gestattet.

### SOLARANLAGEN

- (12) Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele sind in die Fassade oder Dachflächen gestalterisch einzugliedern.

(13) Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

(14) Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikpaneele sind nicht zulässig.

## § 22

### Art der Nutzung von Gebäuden

(1) Es dürfen **keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen**, ausgenommen betriebsnotwendige Einrichtungen entsprechend Widmung, errichtet werden. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

## IV. Abschnitt (Inkrafttreten)

## § 23

### Inkrafttreten

(1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

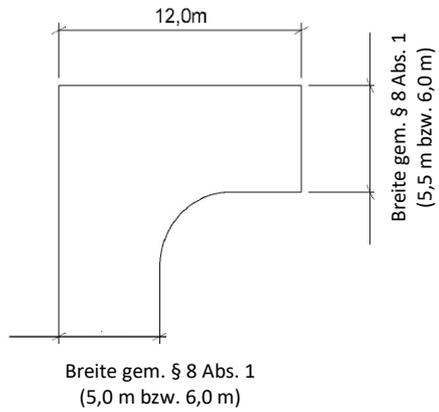
(2) Gleichzeitig treten die Verordnungen des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt vom 19.7.2012, Zahl 031-3-text. BBP/2012, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 27.11.2012, Zahl: SP15-RO-361/2012(004/2012), die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 11.07.2014, Zahl 031-3-textl. BBP/2014 (Änderung), aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 20.11.2014, Zahl: SP15-RO-386/2014(002/2014) und die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt vom 07.10.2010, Zahl: 031-3-TBB Weinleiten/2010 (Teilbebauungsplan Weinleiten), genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 15.12.2010, Zahl: SP15-RO-328/2010 (003/2010) außer Kraft.

Der Bürgermeister:

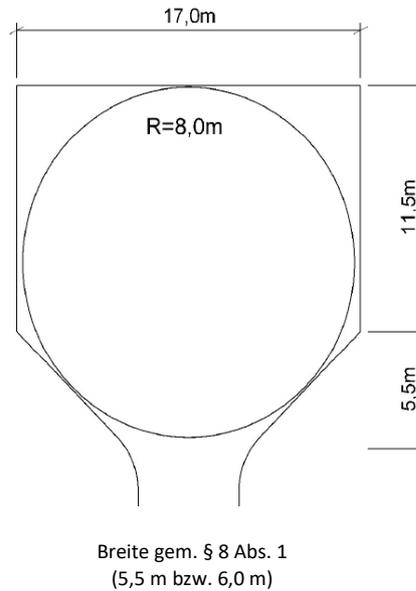
DI Johann Schuster

## Anhang 1 SACKGASSEN

### Asymmetrischer Wendehammer für PKW



### Symmetrischer Wendehammer für 10m LKW mit Wendekreis für PKW



## Anhang 2 STELLPLATZERFORDERNIS

Stellplatz-Grundwerte für PKW (Personal inkludiert, wo nicht gesondert ausgewiesen)

Art der Nutzung	Stellplatzerfordernis nach Einheiten	Mindestens jedoch
1. Wohnbauten		
Objekte bis 2 WE	1 je angefangenen 60 m <sup>2</sup> WNF	1 pro Wohnung, maximal 4
Objekte ab 3 WE	1 je angefangenen 50 m <sup>2</sup> WNF	1 pro Wohnung, maximal 4
Besucher bei Objekten ab 3 WE	20 % der erforderlichen Stellplätze, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl	
2. Personalthäuser und Alten- und Pflegeheime		
Besucher	1 je 2 Betten	5 pro Heim
Besucher	10 % der erforderlichen Stellplätze, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl	
3. Industrie- und Gewerbetriebe		
Personal	1 je angefangenen 1,25 Arbeitsplätze, wenn die Zahl der Arbeitsplätze nicht feststeht, ist ein Arbeitsplatz/12 m <sup>2</sup> Nutzfläche heranzuziehen mind. 1 pro Betrieb	1 pro Betrieb
Kunden/Besucher	1 je angefangenen 6 Arbeitsplätze	1 pro Betrieb
Lagerhallen	1 je angefangenen 80 m <sup>2</sup> Hallenfläche	1 pro Betrieb
4. Dienstleistungsbetriebe		
Personal	1 je angefangenen 1,25 Arbeitsplätze wenn die Zahl der Arbeitsplätze nicht feststeht, ist ein Arbeitsplatz /30 m <sup>2</sup> BGF heranzuziehen	1 pro Betrieb
Besucher/Kunden	1 je angefangenen 2 Arbeitsplätze	1 pro Betrieb
5. Verkaufsgeschäfte		
Personal	1 je angefangenen 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (öffentlich zugänglich)	1 pro Betrieb
Kunden/Besucher	1 je angefangenen 25 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
6. Einkaufszentren (ab 600 m <sup>2</sup> wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche)	gemäß Punkt 7 der RVS 02.01.13, Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und Multifunktionalen Zentren, November 2014	
7. Gast- und Beherbergungsbetriebe		
Gastronomiebetriebe	1 je angefangenen 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	
Beherbergungsbetriebe	1 je Zimmer/Ferienwohnung	
Jugendherbergen	1 je angefangenen 5 Betten	
Personal	1 je angefangenen 1,25 Arbeitsplätze wenn die Zahl der Arbeitsplätze nicht feststeht, ist ein Arbeitsplatz / 100 m <sup>2</sup> BGF heranzuziehen	
8. Veranstaltungsstätten		
Theater, Konzertsäle, Kinos, Versammlungssäle	1 je angefangenen 10 Sitzplätze	
Diskotheiken	1 je angefangenen 20 m <sup>2</sup> Gastraumfläche	
9. öffentliche Bauten		
Kindergärten, Horte	2 je Gruppenraum	
Schulen	1 je Klasse und 1 pro 10 Schüler	
10. in allen übrigen Fällen und für den einspurigen Individualverkehr	RVS 03.07.11 Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr Mai 2008	