



Marktgemeinde Magdalensberg

9064 Magdalensberg, Görtschitztal Straße 135

Tel: 04224/2213 Fax: 04224/2213-23 e-mail: magdalensberg@ktn.gde.at

Zahl: 034-21/2021

Auskünfte: Patrick Stromberger, MSc
E-Mail: patrick.stromberger@ktn.gde.at
Deinsdorf, 15.11.2021

Bebauungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg

VERORDNUNG

Entwurf

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg vom....., Zahl....., mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Magdalensberg erlassen wird.

Gemäß § 27 in Verbindung mit den §§ 24 bis 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-Gpl.G. 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 71/2018) wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg als Bauland ausgewiesenen Flächen. Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtswirksam sind bzw. werden, ersetzen diese die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 1a

Begriffsbestimmungen

- a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- b) Als offene Bauweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinie zur Errichtung gelangen.
- c) Als halboffene Bauweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundgrenze, und bei den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bauweise festgelegten Baulinien, errichtet werden. Auch die gekoppelte Bauweise (z.B. Carport an Carport an der Grundgrenze) gilt als halboffene Bauweise.

- d) Die geschlossene Bebauung ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze erreicht werden (z.B. Reihenhäuser).
- e) Nebengebäude sind Garagen und andere nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Gebäude, die keine Feuerstätten enthalten.
- f) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- g) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten die Bestimmungen für Gebäude und Nebengebäude sinngemäß.
- h) Als sozialer Wohnbau werden Wohnanlagen, welche von Bauträgern beantragt und erreicht werden, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen, bezeichnet.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) bei offener Bebauung mit | 600 m ² |
| b) bei halboffener Bebauung mit | 500 m ² |
| c) bei geschlossener Bebauung mit | 400 m ² |

Die Größe des Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.

(2) Bei Grundstücken die bereits gewidmet oder geteilt bzw. bebaut und kleiner als 600 m² sind, ist der Bestand maßgeblich, sofern eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist. Die Geschossflächenzahl laut § 3 Abs. 1 ist jedoch immer einzuhalten.

(3) Die vorstehenden Bestimmungen des Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen der Marktgemeinde Magdalensberg dienen (z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches).

(4) Bei Grundstücken, die für Zwecke des Gruppenwohnbaues (§ 2, Abs. 1, lit. b, des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 46/2008 in der jeweils gültigen Fassung) Verwendung finden, kann die Mindestgrundstücksgröße von Grundstücken nach § 2 Abs. 1 entsprechend reduziert werden, wobei die Mindestgröße von 400 m² nicht unterschritten werden darf.

(5) Mehrere Grundstücke eines grundbücherlichen Eigentümers gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes gemäß Abs. (1), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Grundstücksgröße) darf:

a) im Bauland Wohn- und Dorfgebiet	0,5
b) im Bauland Gewerbe-, Industrie-, u. Sondergebiet	1,0
c) im Bauland Dorfgebiet - für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe	1,0
d) im Bauland Wohn- u. Dorfgebiet - für sozialen Wohnbau	0,8

nicht überschritten werden.

(2) Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen aller Geschosse zur Baugrundstücksgröße verstanden (Ausnutzungszahl). Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude und dgl. werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet. Die Geschossflächen werden von Außenkante Außenmauer zu Außenkante Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (Außenkante) berechnet (Bruttogeschossfläche).

Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern und dgl. wird in die Berechnung nicht einbezogen, jedoch muss der ausgebaute Teil des Dachgeschosses, sowie eine Loggia in die Berechnung mit einbezogen werden. Nicht ausgebaute Teile des Dachgeschosses sind bis zu einer Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette in die Berechnung ein zu beziehen, wenn die Voraussetzungen zum Ausbau lt. OIB-RI. 3 in der jeweils gültigen Fassung gegeben sind.

Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung (lt. OIB-Richtlinie) aufweist, wird in die Berechnung mit einbezogen; nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

(3) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrund zusammenhängende Grundstücke des selben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die Katastralmappen mäßig vorhandenen Grundgrenzen, zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussstücken, überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

(4) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Verkehrsflächen (§ 6), Baulinien (§ 7) und Grünanlagen (§ 8) im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

(5) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur soweit zulässig, dass sich die bestehende Bruttogeschossfläche um nicht mehr als 10% erhöht.

§ 4

Bebauungsweise

Für alle als Bauland gewidmeten Flächen wird die offene, halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5

Geschossanzahl

(1) Die Anzahl der Geschosse richtet sich nach

- a) dem unmittelbar angrenzenden **dominierenden Objektbestand**,
- b) der Grundstücksgrenzen und somit der **Ausnutzungszahl und Baulinie**,
- c) der **Beurteilung des Ortsbildes**.

(2) Die Anzahl der Geschosse darf **maximal zwei Geschosse und ein Dachgeschoss** betragen.

Max. drei Geschosse sind unter Einhaltung des Abs. (1) im Bereich der **Zone I lt. Planbeilage** und auf Bauparzellen mit der Flächenwidmung Bauland – Industrie, Bauland - Gewerbe sowie Bauland – Sondergebiet zulässig.

(3) Bei Bestandsgebäuden, bei denen die Geschossanzahl bereits überschritten ist, gilt für Zu- und Umbauten und Verbesserungen als maximale Geschossanzahl die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehende Anzahl der Geschosse.

(4) Als Geschoss gilt, wenn über die Hälfte der Bruttokubatur des Geschosses (bis Oberkante fertiger Fußboden des darüber liegenden Geschosses) aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung (lt. OIB-Richtlinie) aufweist.

(5) Ein Geschoss mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m zählt als zwei Geschosse.

(6) Dachaufbauten gelten als Geschoss, wenn diese mehr als 1,50 m Höhe die Dachhaut überragen.

(7) Gaupen dürfen in Summe max. 50% der Trauflänge des Dachgeschosses erzielen.

(8) Als Dachgeschoss gelten:

a) Geschosse, die innerhalb eines Daches mit mehr als 7 Grad Dachneigung liegen und bei welchen die lichte Raumhöhe von 2,50 m an nicht mehr als 60% des Mittelwertes der darunter liegenden geschossbezogenen Brutto-Grundflächen (Berechnung nach § 3 Abs. 2) überschritten wird,

oder

b) Geschosse, die innerhalb eines Daches bis 7 Grad Dachneigung liegen und folgende Kriterien erfüllen:

1. die geschossbezogene Brutto-Grundfläche beträgt max. 60% der geschossbezogenen Brutto-Grundfläche des Mittelwertes der darunter liegenden Grundrissebenen,
2. die Geschosshöhe – gemessen von Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beträgt maximal 3,50 m,
3. maximal 2 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.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Breite von Aufschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von

a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,50 m und

b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6,00 m zuzüglich der erforderlichen Böschungen (Böschungsfuß und -krone)

zu betragen.

(2) Aufschließungsstraßen sind jene Straßen, die zur verkehrsmäßigen Erschließung von neu gebildeten Parzellen und Parzellenteilen neu angelegt oder im Anschluss an schon bestehende erweitert werden.

(3) Bei der Neuanlage von Aufschließungsstraßen (Abs. 2) sind bei Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 35 m sind, Umkehrplätze in dazu geeigneter Form von mindestens 150 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.

(4) Bei Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

(5) Bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

(6) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafe´s und dergleichen ist für je 15 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

(7) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und gewerblichen Betrieben ist für je 35 m² Büro-, Verkaufs-, oder Gewerbefläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Räume, die ausschließlich als Lager genutzt werden, bleiben unberücksichtigt.

(8) Je Bauparzelle ist nur eine Zufahrt vorzusehen. Die maximale Breite der Zufahrt an der Parzellengrenze der Aufschließungsstraße beträgt 7,50 m.

§ 7

Baulinien

(1) Die Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung bescheidmäßig vorzuschreiben, wobei

a) die **Kriterien des Ortsbildes** und

b) der **umliegende Objektbestand**

zu berücksichtigen sind.

(2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 4,0 m gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 6 festgelegten Grenze, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen, wobei

a) die **Kriterien des Ortsbildes** und

b) der **umliegende Objektbestand**

zu berücksichtigen sind.

(3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen (Nachbargebäude) zu richten.

(4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bauweise, sofern nachfolgende Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude

a) mit sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundene Schattenpunkte, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten am projizierten Gelände ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt, festgelegt (Abstandsfläche).

Technische Aufbauten und Kamine sind von diesem Abstand ausgenommen.

b) Ergibt sich aus Absatz (4) lit. a ein Grenzabstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrundgrenze, so ist ein Abstand von mindestens 3,00 m vorzuschreiben.

c) Als Dachoberkante (Schattenpunkt lt. § 7 Abs. 4 lit. a) ist die Verschneidung (Schnittpunkt) zwischen Außenmauer und äußerster Oberkante der Dachschräge anzunehmen. Bei Flachdächern ist als Schattenpunkt lt. § 7 Abs. 4 lit. a die Attikaoberkante bzw. bei einer Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.

(5) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit geneigten Dächern (max. Dachneigung 45 Grad), einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m (über dem Bestandsgelände an der Grundgrenze zum Zeitpunkt des Bauantrages) und einer maximalen Länge von 10,00 m, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze von mindestens 1,50 m festgelegt. Die Gesamtlänge von 10,00 m darf nur dann überschritten werden, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und Interessen des Ortsbildes nicht verletzt werden.

(6) Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach, einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m (über dem Bestandsgelände an der Grundgrenze zum Zeitpunkt des Bauantrages) und einer maximalen Länge von 10,00 m und Garagengebäude, können direkt an die Nachbargrundgrenze heran gebaut werden, wobei sämtliche Bauteile auf Eigengrund zu liegen kommen müssen.

Die Gesamtlänge von 10,00 m darf dann überschritten werden, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und Interessen des Ortsbildes nicht verletzt werden.

(7) Die Baulinie von Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit min. 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

(8) Die lt. K-BV §4-10 (in der jeweils geltenden Fassung) ermittelten Abstandsflächen können innerhalb eines Baugrundstückes zwischen Hauptgebäuden und Nebengebäuden abgemindert werden, sofern dieser Gründe der Sicherheit, der Gesundheit und des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

(9) Die Baulinie für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze auf eigenen Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt.

Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne des § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand im Zuge des Bauverfahrens festgelegt werden.

(10) Bei der Errichtung von Toranlagen, gleich welcher Ausführung, ist zur Aufschließungsstraße oder öffentlichen Verkehrsfläche ein solcher Abstand zu halten, dass davor ein PKW Stellplatz lt. OIB in der jeweils geltenden Fassung auf Eigengrund errichtet werden kann.

(10) Bauteile für Dämmungsmaßnahmen (z.B. Schall- und Wärmedämmung) bei vor Erlassung dieser Verordnung bereits bestehenden Gebäuden, dürfen die Baulinie um maximal 20 cm überragen.

(11) Unterirdische Überschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

(12) Auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Bauland - Industriegebiet und Bauland - Gewerbegebiet (lt. §3 K-GPLG 1995) ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen bis zu Grundgrenze in einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem projektierten Gelände möglich, wenn

- die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.

- die Grundgrenzen der betroffenen Parzellen durch Eintrag in den Grenzkataster vorab gesichert wurden.

- die betroffenen Nachbarn bereits vorab zum Zeitpunkt der Einbringung des Bauantrages dem Bauen an die Grundgrenze schriftlich zustimmen.

(13) Bei Altbeständen, bei denen die Baulinie bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes überschritten wurden, sind Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen nur dann zulässig, wenn Interessen der Sicherheit, Interessen der Anrainer oder öffentliche rechtliche Interessen nicht entgegenstehen und eine Schlechterstellung nicht erfolgt.

§ 8

Grünanlagen

(1) Für jedes Baugrundstück mit der Widmung Bauland Wohngebiet oder Bauland Dorfgebiet sind zusammenhängende Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundstücksfläche auszuführen (Grünanlagen, Parkanlagen, Obstgärten und dgl.).

Bei Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen muss das Ausmaß der Grünanlagen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen.

Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte versiegelte oder mit jeglichen Belägen (alle Arten von Pflasterungen) versehene Flächen zählen nicht zur Grünfläche.

Ist bei bebauten Baugrundstücken der Grünflächenanteil bereits unterschritten, ist keine weitere Unterschreitung zulässig.

(2) Maximal 20% der unverbauten Flächen eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden.

Als unverbaut gelten Flächen, die nicht überbaut und nicht überdacht sind.

Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belegen (Beton, Asphalt, Pflasterung mit Unterbeton) zählen zur Gänze zur Versiegelungsfläche. Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belegen (Rasengittersteine, Pflasterung mit offenen Fugen und Sand- od. Schotterunterbau, Schotterrasen) zählen zur Hälfte zur Versiegelungsfläche.

Ist bei bebauten Baugrundstücken die Versiegelungsfläche bereits überschritten, ist keine weitere Überschreitung zulässig.

(3) Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Baugrundstücke die nur Erschließungszwecken dienen. Eine Reduktion des Grünflächenanteils und Versiegelungsgrades ist in begründbaren Fällen im öffentlichen Interesse möglich.

(4) Stützkonstruktionen dürfen bis 1,50 m Höhe ausgebildet werden. Die Höhe kann überschritten werden, wenn die Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit nachgewiesen wird.

§ 9

Dachform und Dachfarbe

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten in die nähere Umgebung einzufügen.

Dachdeckungen dürfen keine Spiegelung verursachen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind Dach parallel auszuführen (bei Dachneigungen unter 7 Grad ist eine maximale Neigung von 25 Grad zulässig).

§ 10

Schlussbestimmungen

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Verordnung tritt der Bebauungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg vom 28.06.2016, Zahl GR 02/2016, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt vom 05.10.2016, Zahl KL3-ALL-632/2016 (003/2016), außer Kraft.

Die Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des
Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen
Verkündigungsblatt des Landes Kärnten rechtswirksam.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

LAbg. Andreas Scherwitzl

Angeschlagen am:

Abgenommen am: