



## Gemeinde Feld am See

9544 Feld am See, Rathausstraße Nr. 25

Tel.: +43 (4246) 2280, Fax: +43 (4246) 2280-78

E-mail: [feld-am-see@ktn.gde.at](mailto:feld-am-see@ktn.gde.at)

Homepage: [www.feld-am-see.at](http://www.feld-am-see.at)

UID ATU 59364315

GZ.: 031/3/2010/Mo.

Feld am See, am 23. 03. 2011

### Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See vom 23. 03. 2011, Zl.: 031/3/2010/Mo., mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Feld am See erlassen wird.

Auf Grund der §§ 24, 25 und 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBL. Nr. 23/1995 i.d.g.F. wird verordnet:

#### § 1

##### Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feld am See vom 14. Dezember 1998, mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 12. Juli 1999 unter Zl.: 3 Ro - 24/5/99 genehmigt und am 23. Juli 1999 in Kraft getreten, als Bauland und spezifisch als Grünland gewidmeten Flächen, mit Ausnahme jener Flächen, für die ein Teilbebauungsplan erlassen ist.

#### § 2

##### Größe der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
  - a. für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise mit 600 m<sup>2</sup>,
  - b. für Einfamilienwohnhäuser in halboffener oder geschlossener Bauweise mit 400 m<sup>2</sup>,
  - c. für Wochenend- und Ferienhäuser mit 500 m<sup>2</sup>.
  
2. Unter einem Baugrundstück ist jene Fläche zu verstehen, die in einer als Bauland gewidmeten Fläche liegt. Die dem Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland

gewidmet sind, können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes und der Ausnutzung des Baugrundstückes dazugeschlagen werden. Als Bauland gewidmete Bauflächen (Punktwidmungen) sind, wenn die umgebenden Parzellen keine Baulandwidmungen aufweisen, als Baugrundstück gemäß § 2 Abs. 1 lit. a anzusehen. Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen und Grundstücke finden bei der Berechnung des Ausmaßes des Baugrundstückes keine Berücksichtigung. Für die Berechnung der Größe eines Baugrundstückes ist jener Teil an der Straße abzuziehen, der für die Anlage der Straßen im Sinne des § 6 dieser Verordnung erforderlich ist.

3. Für jene Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits bestehen, finden die Bestimmungen des Abs. 1 keine Anwendung.
4. Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z. B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser- und Stromversorgung oder Abwasserentsorgung.

### § 3

#### Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Größe des Baugrundstückes und wird gemäß nachstehender Aufstellung festgelegt und darf nicht überschritten werden:

Bauliche Ausnutzung Bauweise	GFZ Bauland	GFZ Bauland	GFZ Bauland	GFZ Grünland
	Reines Dorfgebiet Wohngebiet Kurgebiet	Almen	Geschäftsgebiet	Bad Camping Kabinenbau Bootshütten
Offene Bauweise	0,6	0,2	0,8	0,2
Halboffene Bauweise	0,7		0,9	0,2
Geschlossene Bauweise	0,8		1,0	0,2

Für touristische Zwecke und für Gebäude im öffentlichen Interesse sind im Einzelnen Sonderregelungen zu treffen.

## 2.

- a. Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände der jeweiligen Geschosse berechnet. Flächen, die von mind. vier Umfassungswänden umschlossen sind, sind in die Geschossfläche einzuberechnen.
  - b. Das Ausmaß von Carports, überdachten Zugängen, Balkonen bis zu einer max. Tiefe von 1,30 m, Loggien, Terrassen und Sonnenschutzdächern werden in die Berechnung der GFZ nicht einbezogen.
  - c. Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem umliegenden Gelände ragt und eine natürliche Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
  - d. Der bewohnbare Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung der Geschossflächen einbezogen und wie unter Abs. 2 lit. a berechnet.
  - e. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind auch alle mit dem Baugrundstück zusammenhängenden Grundstücke desselben Eigentümers zu berücksichtigen.
3. In Fällen, in denen durch die bereits vorhandene Bebauung die in dieser Verordnung festgelegte Höchstaussnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden ohne Herabsetzung der Ausnutzungsziffer zulässig, sofern die bestehende Ausnutzungsziffer durch neue Zubauten, Gebäudeerweiterungen, Aufbauten und/oder Dachgeschossausbauten nicht überschritten wird. Bauliche Maßnahmen, die der Verbesserung der Gebäudestruktur und der Sicherheit dienen, wie z. B. Lifte, Fluchtstiegenhäuser u. ä. sind möglich.

## § 4

### **Bebauungsweise**

1. Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Feld am See werden als zulässige Bebauungsweisen die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

## 2.

- a. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.
- b. Als halboffene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude an eine Grundstücksgrenze herangerückt und zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin, innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien, errichtet werden.
- c. Als geschlossene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude an zwei oder mehr Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

## 3. Die halboffene oder geschlossene Bebauungsweise ist nur zulässig, wenn:

- gemeinsam gebaut wird,
- die Zustimmung des Grenznachbarn gegeben ist,
- ein Gebäude bereits an der jeweiligen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Gebäudes.

## § 5

### Geschosszahl

Die Geschosszahl ist die Summe aller Geschosse und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

#### 1. Bauland-Widmung

- a. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bis 2 ½ Geschosse.
- b. Mehrfamilienwohnhäuser oder Gebäude, die der Beherbergung von Touristen dienen oder Objekte, die soziale Einrichtungen beinhalten, wie z. B. Alten-, Pflege-, Jugendheime, im Bauland Dorfgebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet oder Wohngebiet ist die Anhebung der Geschossanzahl auf max. 4,0 Geschosse dann zulässig, wenn als Ergebnis einer Beurteilung hinsichtlich des Ortsbildes dieser Anhebung öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.
- c. Almhütten bis 1 ½ Geschosse.

## 2. Grünland-Widmung

- a. Bad, Camping, Kabinenbau, Bootshütten bis 1 Geschoss.
  - b. Almhütten bis 1 ½ Geschosse.
3. Bei Errichtung von Gebäuden in Hanglage wird das über 50 % aus dem umliegenden Gelände ragende Geschoss in die Geschosszahl eingerechnet. Die ausgebauten Dachräume bzw. Dachräume, welche über die Hälfte ihrer Fußbodenfläche eine lichte Mindesthöhe von 2,40 m aufweisen und über eine Hauptstiege erreichbar sind und demzufolge ausgebaut werden können, werden bei der Angabe der Geschossanzahl mitgerechnet. Als Halbgeschoss gilt, dass die maximale Kniestockhöhe mit einer Höhe von 1,50 m gerechnet vom fertigen Fußboden bis Oberkante Fußpfette fixiert wird.
  4. Bei einer Verbauung in Hanglagen ist talseitig eine dreigeschossige Bebauung möglich, wenn kein Interesse des Ortsbildschutzes verletzt wird.
  5. Eine Überschreitung der maximalen Geschosszahl ist nur bei der Bebauung von Baulücken sowie bei Umbauten zulässig, wenn die umgebende Bebauung diese maximale Geschosszahl übersteigt.
  6. Eine Baulücke ist dann gegeben, wenn das betroffene Baugrundstück zumindest von zwei diametral gegenüberliegenden, bebauten Baugrundstücken umgeben ist.

## § 6

### Breite der Aufschließungsstraßen und Gehwege (Promenaden)

Bei den Verkehrsflächen werden folgende Arten unterschieden:

Sammelstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 6,0 m
Anliegerstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 5,0 m
Stichstraßen	Grundstücks-Mindestbreite 5,0 m mit Umkehrplatz
Fußwege und Gehsteige	Grundstücks-Mindestbreite 1,2 m

Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder in, durch eine bereits vorhandene

Bebauung, gegebenen Ausnahmefällen eine Reduzierung genehmigen. Bei Zutreffen eines der nachstehenden Ausnahmegründen ist eine geringere Verkehrsflächenbreite möglich, diese hat jedoch jedenfalls mindestens 3,0 m zu betragen, wenn

1. Die Wegbreite durch eine vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist.
2. Der einzig vorhandene Zufahrtsweg eine geringere Wegbreite aufweist.
3. Die Geländegegebenheiten nur eine bestimmte Wegbreite zulassen.
4. Wenn auf Grund der Geländebeziehungen die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, im Kärntner Straßengesetz 1991 vorgeschrieben, in einem Abstand von mind. 4,0 m vom Straßenrand. Dies gilt grundsätzlich vom bestehenden Straßenrand, bei Neuplanungen vom neu festgelegten Straßenrand. Der Straßenrand wird durch § 4 des Kärntner Straßengesetzes 1991 bestimmt.
2. Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6, Abs. 2, lit. b der Kärntner Bauvorschriften, LGBI. Nr. 56/1985) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1,0 m an den Straßenrand herangerückt werden.
3. Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von min. 5,0 m vom Straßenrand.
4. Der Abstand bei Einfriedungen o. ä. hat von der bestehenden Straßenachse die Hälfte der Mindestbreite der Verkehrsfläche laut Bebauungsplan zu betragen.
5. Die max. Einfriedungshöhe (vom Grundstücksniveau gemessen) darf 1,50 m nicht überschreiten (einschl. Sockelkonstruktion und sonstiger Konstruktionsteile) ausgenommen Einfriedungen von Sportstätten.
6. Von den festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder baulichen Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße beibehalten wird und Interessen des Verkehrs nicht entgegenstehen.

7. Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) und über eine Länge von max. 7,0 m (äußerster Gebäudeteil) dürfen bis zu 1 m an die Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

## **§ 8 Dachformen**

Flach- und Pultdächer sind nur möglich, wenn sie dem umliegenden Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

## **§ 9 Inkrafttreten**

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.
2. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird der Bebauungsplan für die Gemeinde Feld am See, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 27.01.2003, Zahl: VL3-BAU-37/3-2003 außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister:

DI Dr. Erhard Veiter



Angeschlagen am: 05.07.2011  
Abgenommen am: 02.08.2011

- Genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach, vom 29. 08. 2011, Zahl: VL3-BAU-299/2011 (004/2011)
- Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung Nr. 37/2011 am 22. September 2011
- Inkrafttreten daher mit 23. September 2011