



P20-1309

Gemeindeamt St. Georgen am Längsee				
Eing. 25. Nov. 2020				
AL	FA	KA	BA	MA
U	Sek	Ablage	Amtstafel	



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



**GEMEINDE  
ST. GEORGEN AM LÄNGSEE**

---

Integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung  
„Ortserweiterung Dellach - Süd“

---

Beschlussexemplar

St. Georgen am Längsee, Juli 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

I. Verordnung .....	3
1. Abschnitt - Allgemeines .....	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung .....	4
3. Abschnitt - Bauungsbedingungen .....	5
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen .....	10
II. Erläuterungen.....	11
Zum 1. Abschnitt – Allgemeines .....	12
Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung .....	12
Zum 3. Abschnitt – Bauungsbedingungen .....	15
Zum 4. Abschnitt – Schlussbestimmungen .....	17
III. Zeichnerische Darstellungen .....	19

## I. VERORDNUNG

---

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom 07.07.2020, Zahl: 003-3/003/2020-1

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortserweiterung Dellach - Süd“ erlassen wird.

10. NOV. 2020  
Zl. 3.Ro- 101-1/5-2020  
Amt der Kärntner Landesregierung

Aufgrund der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### 1. Abschnitt - Allgemeines

---

#### § 1 - Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke 596, 595/1, 594/2 und 587/2, und alle Katastralgemeinde 74507 Goggerwenig mit einer Gesamtfläche von 11.495m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Soweit in dieser Bebauungsplanung keine anderslautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Geltungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde St. Georgen am Längsee in der geltenden Fassung anzuwenden.

## **2. Abschnitt - Flächenwidmung**

---

### **§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter den Punkten:

#### **5a/2017**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 587/2 und 595/1 der Katastralgemeinde 74507 Goggerwenig im Gesamtausmaß von 4.885m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet,

#### **5b/2017**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 587/2, 595/1 und 596 der Katastralgemeinde 74507 Goggerwenig im Gesamtausmaß von 890m<sup>2</sup> von derzeit Grünland – Land- und Forstwirtschaft in allgemeine Verkehrsfläche

und

#### **5c/2017**

die Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 594/2, 595/1 und 587/2 der Katastralgemeinde 74507 Goggerwenig im Gesamtausmaß von ca. 5.720m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Grüngürtelschutzzone

festgelegt wird.

### **3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

#### **§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 700m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee als Bauland gewidmetes Grundstück.
- (3) 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 eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschossfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschosfußboden) mehr als 1,50 über dem anschließenden Urgelände (natürliches Gelände) liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (5) Miteinbezogen werden alle umbauten Räume die mit einem Dach abgeschlossen sind.
- (6) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone und das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern.
- (7) Die Geschossflächenzahl wird im Planungsraum mit maximal 0,4 festgelegt.

### § 5 - Bauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist ausschließlich die offene Bauungsweise zulässig.
- (2) Eine offene Bauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.

### § 6 - Geschossanzahl

- (1) Im Planungsraum ist in der:
  - a. Bauzone 1 die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss gemäß §6 Abs. 2 zulässig. Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Kniestockes nicht zulässig.
  - b. Bauzone 2 die Errichtung von Gebäuden mit max. 1 Vollgeschoss, einem Dachgeschoss (Halbgeschoss) gemäß §6 Abs. 3 sowie einem Kellergeschoss gemäß §6 Abs. 2 zulässig.
- (2)
  - a) Das Keller- oder Tiefgeschoß gilt als Vollgeschoss, wenn talseitig im Mittel mehr als 1,50m des Geschoßes (gemessen von der Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Geländes gemessen) aus dem natürlichen, verglichenen Gelände herausragt.
  - b) Als Keller- oder Tiefgeschoss gilt, wenn talseitig im Mittel weniger als 1,50m des Geschosses (gemessen von der Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Geländes gemessen) aus dem natürlichen, verglichenen Gelände herausragt. Davon ausgenommen sind Garageneinfahrten, Kellereingänge und Kelleraußenstiegen.
- (3) Als Dachgeschoss gilt, wenn die Kniestockhöhe – gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Mauerbank max. 1,4m beträgt.
- (4) Ein Geschoss mit einer lichten Raumhöhe von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschossanzahl als zwei Geschosse.

### § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite der neu anzulegenden Erschließungsstraße ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Breite der Erschließungsstraße hat mindestens 6,0m zu betragen.

- (3) Geringfügige Änderungen des Verlaufes (siehe Plan 02) und des Ausmaßes der Verkehrsflächen sind, sofern die Mindestbreite nicht unterschritten wird und der grundsätzliche Charakter der Erschließung erhalten bleibt, im Rahmen der Teilung möglich.
- (4) Für abgeschlossene Wohneinheiten ist je angefangene 60m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

### **§ 8 - Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt.
- (3) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,5m gegeben sein.
- (4) Die Baulinien für Carports (nicht in Plan 02 dargestellt), welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 1,0m von der Grundgrenze festgelegt.
- (5) Die Baulinie zu den Nachbargrundstücken werden mit einem Abstand von mindestens 3,0m festgelegt (Einschränkung siehe Abs. 8).
- (6) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen so anzuordnen, dass sie voneinander und zu den Nachbargrundstücken einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (7) 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.
- (8) Für Garagen und Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) und überdachte Stellplätze bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0m alleinstehend oder – bei mehreren Bauten in Summe – bis zu einer Gesamtlänge von max. 8,0m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen), wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze

mit mindestens 1,5m festgelegt, wobei eine eventuelle notwendige Vergrößerung diese Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

- (9) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Einhausungen für Mülltonen) können außerhalb der Baulinien errichtet werden. Ebenso technisch bedingte Anlagen, wie ein Trafo, eine Wärmepumpe udgl.

### **§ 9 - Dachform, Dachneigung,**

#### **Dach- und Fassadenfarbe**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 50% der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen ist ausschließlich in der Bauzone 2 zulässig.
- (4) Die Dachneigung des Hauptdaches wird mit maximal 28° festgelegt.
- (5) Bei allen Dachformen sind graue, rote bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachhaut zu integrieren, die Aufständereien derselben ist nicht erlaubt.
- (6) Bei der Farbgebung der Fassaden sind die Putzflächen in Erdfarbtönen zu halten, reines Weiß ist ausgeschlossen. Bei den Fassadenflächen sind Holzelemente in die Gestaltung mit einzubeziehen.

### **§ 10 – Grünanlagen und sonstige Gestaltungsfestlegungen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden sollen.
- (2) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze auf eigenem Grund zu errichten.

- (4) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 50cm nicht überschreiten. Aufbauelemente müssen zu 30% transparent ausgebildet sein und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel + Aufbauelement) von 1,5m nicht überschreiten.
- (5) Die Höhe von Stützwandkonstruktionen dürfen insgesamt eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Für die Errichtung der Stützwandkonstruktion sind ausschließlich dunkle Materialien anzuwenden. Die Absturzsicherungen welche auf Stützwandkonstruktionen aufgesetzt werden, dürfen nicht aus Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien bzw. Beton ausgeführt werden und müssen mindestens zu 50% transparent ausgebildet werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,0m nicht überschreiten. Bei Errichtung von Stützwandkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 0,6 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (6) Die im Plan dargestellte und in dieser Verordnung festgelegte Grüngürtelschutzzone [Streuobstwiese] ist mit einer entsprechenden Anzahl an verschiedenen standorttypischen Obstbäumen zu bepflanzen (Bepflanzungsmaßnahme) und auf Dauer zu erhalten.
- (7) Die mit einem Bepflanzungsgebot belegte Fläche im östlichen Randbereich des Planungsgebietes ist mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- (8) Im westlichen Anschluss an die Baugrundstücke der Bauzone 2 sind Maßnahmen zum schadlosen abfließen der Oberflächenwässer vorzusehen.

#### 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

##### § 11 - Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister



Seunig Konrad

St. Georgen am Längsee, am 07.07.2020

## II. ERLÄUTERUNGEN

---

**zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee vom  
07.07. 2020, Zahl: 003-3/003/2020-1, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung „Ortserweiterung Dellach - Süd“ erlassen wird.**

### **Gesetzliche Grundlage**

Gemäß §31a Abs 1a lit. b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 71/2018, ist es notwendig, dass der Gemeinderat im Zuge von Neuwidmungen von Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführt.

Nachdem der Planungsraum eine Größe von rund 1,15ha aufweist, sind neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch die Bebauungsbedingungen für das gegenständliche Gebiet festzulegen.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung 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 1. Abschnitt – Allgemeines

---

### Zu §1 Geltungsbereich:

Die gegenständliche Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Dellach. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Osten geneigte landwirtschaftliche Fläche, die im nördlichen Anschluss an den öffentlichen Weg an bereits gewidmete und bebaute Strukturen angrenzt.

## Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung

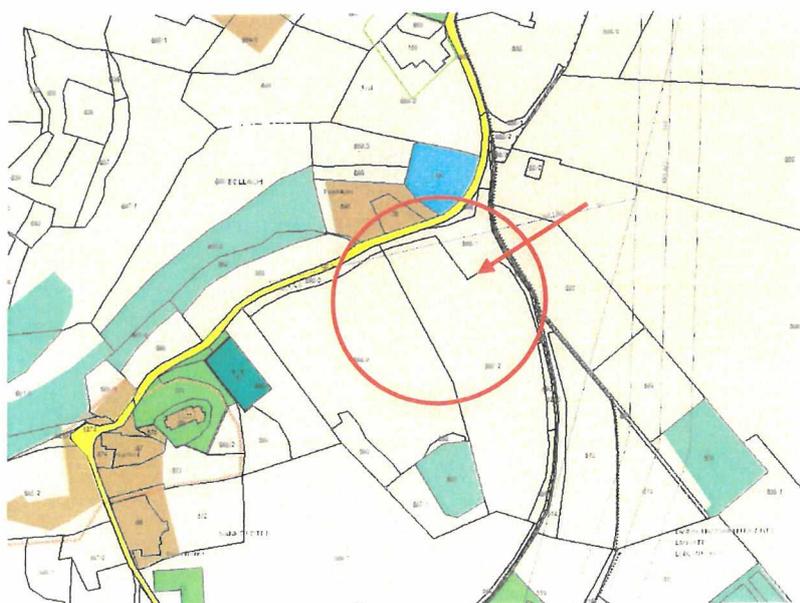
---

### Zu §2 Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Mit der Umwidmung der Punkte 5a/2017 in Bauland – Dorfgebiet, 5b/2017 in allgemeine Verkehrsfläche und 5c/2017 in Grünland – Grüngürtelschutzzone wird der bestehende Siedlungsraum der Ortschaft Dellach um rund 11.495m<sup>2</sup> erweitert.

Entsprechend dem Widmungsantrag und dem angefügten Bebauungskonzept wird beabsichtigt, die Fläche für eine Einfamilienhausbebauung zu parzellieren.

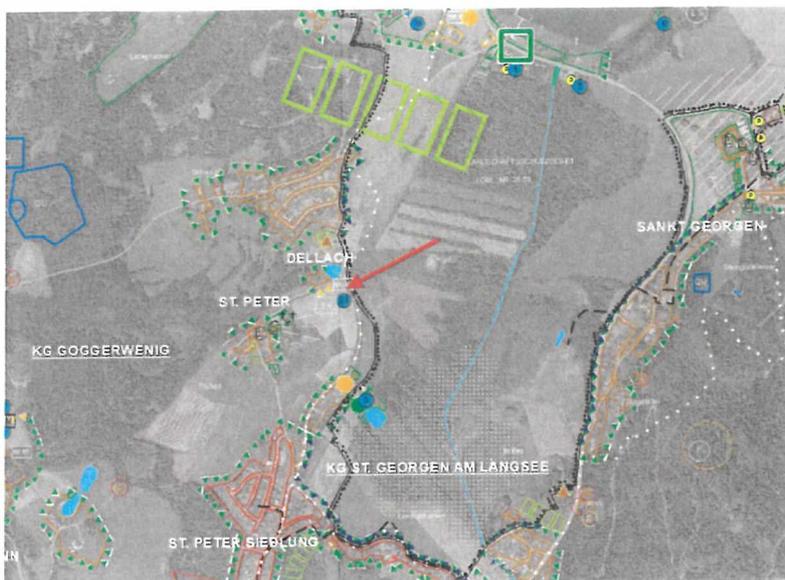
Abbildung 1: Ausschnitt FWP



### Öffentliche Planungsabsichten:

Diese Erweiterung des Siedlungsbereiches der Ortschaft Dellach entspricht der raumplanerischen Intention und den Zielsetzungen des ÖEKs 2016 der Gemeinde St. Georgen am Längsee, da das Areal für eine räumliche begrenzte Siedlungsentwicklung mit Auflagen ausgewiesen ist.

Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK



Im örtlichen Entwicklungskonzept wurde festgelegt, dass ein Bebauungsplan zu erstellen ist, um eine ortsplanerisch geregelte Entwicklung nachvollziehen zu können. Ferner wurden mit einer Sonderinformation weitere Zielsetzungen verankert:

*"Die Umsetzung der baulichen Entwicklung soll im Rahmen eines Baulandmodells erfolgen. Auf Basis eines Bebauungsplanes ist der Gemeinde ein Optionsrecht (Dauer: 5 Jahre) auf ca. 50% der Baugrundstücke zu einem vorab fixierten Preis zuzusprechen (privatrechtliche Vereinbarung – Baulandmodell).*

Unter Bezugnahme des angrenzenden Baubestandes sind insgesamt 6 Bauparzellen in diesem Bereich vorgesehen. Der Verlauf der Aufschließungsstraße berücksichtigt die bestehenden Straßen. Ausgehend von der Gemeindestraße soll in weiterer Folge eine interne Erschließungsstraße errichtet werden.

Entsprechend der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist für den beantragten Bereich ein Bebauungsplan zu erstellen (integrierte Flächenwidmungs-

und Bebauungsplanung). Bei der Festlegung der Bebauungsbedingungen soll u.a. der angrenzende Baubestand berücksichtigt werden, umso eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild zu begründen.

#### **Erschließung/Infrastruktur:**

Betreffend die infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgt die Wasserversorgung mittels Anschluss an die Gemeindewasserversorgungsanlage. Bei der Abwasserentsorgung ist lt. den Angaben der Gemeinde ein Anschluss an das lokale Gemeinde- bzw. Verbandsnetz möglich bzw. kann ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen/erweitert werden.

#### **Umweltprüfung:**

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für das vorliegende Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend der Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 – AKL erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

#### **Naturschutz:**

Im Planungsgebiet selbst liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Ferner werden auch keine naturräumlich hochwertigen Gebiete durch die geplante Umnutzung des Projektegebietes berührt oder beeinträchtigt. Mit Bepflanzungsmaßnahmen bzw. mit dem pflanzen von Obstbäumen erfolgt eine Aufwertung des Naturraumes indem eine Streuobstweide angelegt wird.

#### **Lärmberechnung und Lärmkontingentierung:**

Im Nahbereich befinden sich keine relevanten Lärmquellen.

Von der geplanten Neubebauung (Wohnbebauung) im Planungsgebiet werden keine unzumutbaren oder unüblichen Lärmemissionen ausgehen.

#### **Widmungskonformität:**

Entsprechend den angrenzenden Widmungskategorien wird die gegenständliche Fläche als Bauland - Dorfgebiet (ortsüblich) gewidmet.

#### **Luftgüte:**

Hinsichtlich der Luftgüte der sind keine Probleme bzw. Verschlechterungen zu erwarten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

### **Zum 3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

---

Für nicht eigens angeführte Bebauungsbedingungen und Begriffsdefinitionen gilt die Bebauungsplanverordnung (Allgemeiner textlicher Bebauungsplan) der Gemeinde St. Georgen am Längsee.

#### **zu §3 - Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die erforderlichen Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs.3 unterschritten werden darf. Ferner sollte damit eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

#### **zu §4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der naturräumlichen Lage und der Umgebungssituation festgelegt und weicht von der Bestimmung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde ab. Demgemäß wurde die GFZ im 0,1 herabgesetzt, um Baukörper (Kubatur) zu erhalten, die sich maßvoll in den Bereich einfügen.

Als umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

#### **Zu § 5 - Bauungsweise**

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

#### **zu § 6 - Geschossanzahl:**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschossanzahl geregelt. Die Limitierung der Geschossanzahl in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung sowie mit der Festlegung des Bezugspunktes (gewachsenen Geländes) sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Weiters erfolgt eine differenzierte Festlegung der Geschossanzahl (Bauzonen) unter Berücksichtigung des Geländes, indem im oberen Hangbereich lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist – angepasste Ausführung der Baukörper an die Geländesituation.

Das Niveau des gewachsenen Geländes (Urgelände) ist die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes.

#### **zu § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Aufschließungsstraßen sind Straßen, die der Erschließung von Baugrundstücken dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.

Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

#### **zu § 8 - Baulinien:**

Mit der Festlegung der Baulinien wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Außerhalb der dargestellten Baulinien können Einfriedungen und dergleichen errichtet werden.

#### **zu § 9 - Dachform und Dachneigung sowie Dach-/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. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.

Hauptziel dieser Festlegungen ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes, welches mit der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung harmonisiert und einen einheitlichen Charakter schafft. Insgesamt hat sich die Farbgebung nach der umliegenden Bebauung zu richten und intensive, regional untypische Farbgebungen sind zu vermeiden.

**zu §10 - Grünanlagen:**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die höhenmäßige Beschränkung der Einfriedungen entlang der Straße ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

Mit den Vorgaben für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen (Grüngürtelschutzzone) sollte eine gestalterische Aufwertung und Eingliederung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum erreicht werden.

Mit dem Hinweis, dass auf der Westseite der Widmungsfläche Bauland Dorfgebiet Maßnahmen zur sicheren Oberflächenwasserabfuhr umzusetzen sind, soll bei sachgemäßer Planung und Ausführung einen Schutz für die Objekte gewährleisten.

---

***Zum 4. Abschnitt – Schlussbestimmungen***

---

**Zu § 11 Inkrafttreten:**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## Behördliche Stellungnahmen und Auflagen zur Kundmachung

vom 20.12.2019 bis 17.01.2020

---

### **1. Stellungnahme Abt. 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz Unterabteilung NSch - Naturschutz und Nationalparkrecht vom 08.05.2020 (Zl. 08-NSCH-240/86-2020)**

Von Seiten der ha. Umweltstelle erfolgte die Beurteilung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Zusammenschau mit dem Antrag 5/2017, welcher sich am südlichen Ende der Ortschaft Dellach in der freien Landschaft zu liegen kommt. Feuchtflächen oder sonstige seltene, gefährdete oder geschützte Biotoptypen sind nicht betroffen.

Grundaussage / Auflage:

Der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortserweiterung Dellach Süd“ kann von Seiten der ha. Umweltstelle unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

- Eine verpflichtende Anlage einer **5.000m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese mit 50 Stück Hochstammobstbäumen**, die gemäß Bebauungsplan im Süden und Westen unmittelbar angrenzend an die Bauparzellen angelegt werden soll. Die Obstbäume sind bei einem Stammabstand von ca. 10m zueinander zu pflanzen, sodass je Obstbaum eine Fläche von 100m<sup>2</sup> einzuplanen ist. Die Fläche selbst ist mit der Saatgutmischung „Glatthaferwiese trocken“ einzusäen.

### **2. Stellungnahme Abt. 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz Unterabteilung GGM - Geologie und Gewässermonitoring vom 25.10.2017 (Zl. 08-NSCH-240/86-2020)**

Hinsichtlich der Untergrundbedingungen ist von schlechter Sickerfähigkeit und setzungsempfindlichen Gegebenheiten auszugehen. Die Oberflächenwässer sind schadlos zu verbringen. Es wird empfohlen die Oberflächenwässer in den ca. 50 m nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abzuleiten. Zur Verbringung ist ein Konzept durch einen Fachmann zu erstellen.

Unter Einhaltung folgender Auflagen im Folgeverfahren kann dem Antrag aus fachlicher Sicht zugestimmt werden:

- Die Gründung hat durch einen Fachmann zu erfolgen und ist an die angetroffenen Untergrundbedingungen anzupassen. Setzungsempfindliche Schichten sind nach geotechnischer Erfordernis auszutauschen.
- Zur schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer ist ein Konzept zu erstellen.

### III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

---

⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)

⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



# GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

## PLAN 02 TEILBEBAUUNGSPLAN "ORTSERWEITERUNG DELLACH - SÜD"

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

### LEGENDE:

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ▬▬▬▬▬ GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ⋯⋯⋯⋯ BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
- BAULINIE
- ⊙ ⊙ ⊙ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- SD DACHFORM: SD=SATTELDACH
- 6.0H BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METERN
- ↖ FLÄCHE IM BAULAND – DORFGEBIET
- ↗ VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- ▨ BEPFLANZUNGSBEBOT – GRÜNGÜRTELSCHUTZZONE (siehe §10 Abs. 7)
- ▨ GRÜNGÜRTELSCHUTZZONE (siehe §10 Abs. 6)
- ☞ Schutzmaßnahme Oberflächenwässer (siehe §10 Abs. 8)

### NUTZUNGSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße u. Maximalgröße der Baugrundfläche	Bebauungsweise
max. Geschossflächenzahl	minimale Geschossanzahl
Dachform / Dachneigung	

o - offene Bebauung

### VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2020 durch die Verordnung Zahl: 003-3/003/2020-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GPG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes ÜBG Nr.71/2018, die **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "ORTSERWEITERUNG DELLACH - SÜD"** erlassen.



### PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"ORTSERWEITERUNG DELLACH - SÜD"



### PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:

JR022

DATEI: \*FBH-Dellach-Süd

DATUM: 07.07.2020

MASSSTAB:

M 1:1000

BLATT:

Plan 02

GEPRÜFT:

sje

