



MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Marktstraße 21, 9584 Finkenstein

www.finkenstein.gv.at | finkenstein@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 03.04.2025, Zl Tsche/DIKel/2024/030-IFBPL/2, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 16.03.2026, Zl. 07-RO-28-11048/2026-38 mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„LEDENITZEN - LÄRCHENWEG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 27.08.2024.
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 03.07.2024.
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0711-0368 vom 27.08.2024.

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Ferlach.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

19a/2022

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 568/1, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 2.895 m².

19b/2022

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 568/1, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 245 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 450 m².

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien, Terrassenüberdachungen, Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze und ähnliches.

- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt 0,60 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (5) Die Erdgeschossfußbodenoberkante hat mind. 70 cm über dem umgebenden Urgelände zu liegen.
- (6) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem Urgelände liegt.
- (7) Dachgeschoßflächen mit einer Raumhöhe unter 2,00 m werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird für Wohngebäude die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße wird auf 2,0 Geschoße festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände hinausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Fußbodenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind bauliche Anlagen wie Carports, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).
- (3) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagator und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50 m, gemessen in der zum Garagator normal liegenden Garagatorachse, gegeben sein. Analog ist diese Bestimmung für Zufahrtstore zu sehen.
- (3) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sind in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von 1,00 m zur Straßengrundgrenze zu errichten.
- (4) Bei Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Lärmschutzwänden u. ä. sind im Bauverfahren die Materialität und Durchlässigkeit entsprechend der örtlichen Gegebenheiten (Schutz des Ortsbildes, Lage innerhalb Gelber Gefahrenzone - Freihaltung von Abflussgassen) festzulegen. Sicht- und Lärmschutzwände sind zu begrünen.
- (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) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom projektierten Gelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die nicht höher sind als 3,50 m, gemessen vom projektierten Gelände bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen. Bauliche Anlage wie z. B. überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc. in der Höhe wie oben definiert, können bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.

§ 9

Dachform und äußere Gestaltung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.

- (3) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen. Es sind gedeckte Farben anzuwenden.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Je Einfamilienwohnhaus sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.

§ 11

Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze auf Rasen und Grünstreifen unter 3,00 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen.
- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 25 % der Bruttogesamtgeschoßfläche festgelegt.

§ 12

Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern

- (1) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern sind so auszuführen, dass sie im ausreichenden Maß und auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche sowie belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden.
- (2) Im Rahmen der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung ist in Abstimmung mit der Abteilung 12 – UA Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept nachzuweisen.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See in Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Stand: 27.08.2024