

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Guttaring
vom 23.02.2023
Zahl: 031-3/2022

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Ortszentrum Guttaring 01/2022“

für die Grundstücke 55 und 57/1 und für Teilflächen der Grundstücke .22/1, 56 und 57/3, jeweils KG Guttaring (74007), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 18. Juli 2023, Zahl 15-Ro-46-1/1-2023, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen der generellen Erläuterung (inkl. Grundlagenforschung) und der Visualisierung der geplanten Ortskernverdichtung sowie der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Ortsverband.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Bebauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring vom 20.02.2017, Zahl: 031-1/BPL/2017.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Guttaring wird wie folgt abgeändert:

01a/2022

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 55 und 57/1, KG Guttaring (74007)

im Ausmaß von 9.056 m²

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland

in **Bauland Dorfgebiet**

Übernahme Widmungsrechtsbestand (bestehende Widmung Bauland Dorfgebiet)

01b/2022

Bauland Dorfgebiet

Teilflächen der Grundstücke .22/1, 55, 56, 57/1 und 57/3, jeweils KG Guttaring

(74007) im Ausmaß von 3.866 m²

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bebauungsweise mit 400 m²
 - b) für die halboffene Bebauungsweise mit 350 m² und
 - c) für die geschlossene Bebauungsweise mit 220 m².Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen, Wasser- und Energieversorgung.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
3. Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Mehre Dachgeschossebenen sind in der Bebauungszone B1 zulässig.
4. Geschosse, welche an einer Seite mehr als 70 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
5. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen. Davon ausgenommen ist die Bauzone B1.

§ 5 Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweise ist an einen gemeinsamen Bauantrag und an eine gleichzeitige Bauausführung gebunden.
3. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
4. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Ein baulicher Versatz ist nur für untergeordnete eingeschossige Gebäude und für gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie Flugdächer udgl. zulässig. Die halboffene Bebauungsweise umfasst nicht die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).
5. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend aneinander gebaut wird. Ein baulicher Versatz ist nur für untergeordnete eingeschossige Gebäude und für gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie Flugdächer udgl. zulässig. Die geschlossene Bebauungsweise umfasst nicht die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, wenn an mindestens einer Seite mehr als 70 cm der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
3. Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

4. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Höhe des Firstes bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
5. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich dem Kaschieren der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien mit Anbauverpflichtung für Hauptbaukörper sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
3. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 idgF. erfolgen kann.
4. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (2) wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude und für Nebengebäude mit einer Bauhöhe von mehr als 3,50 m sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgelegten Baulinien gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF. Innerhalb der festgelegten Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig.
 - b) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (jeweils ohne Wohnräume) und sonstige bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports) werden die Baulinien zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mindestens 1,00 m festgelegt, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 8,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird. Die Ausnutzung der gegenständlichen Bestimmung ist nur einmal pro Baugrundstück möglich.
 - c) Mit einem gemeinsamen Bauantrag bzw. mit Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers dürfen Vorhaben gemäß lit b) an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - d) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zur Erschließungsstraße aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der straßenseitigen

- Grundgrenze zur stirnseitigen Außenkante Mauerwerk festgelegt. Ansonsten hat der Abstand mindestens 1,0 m zu betragen.
- e) Für Carports wird die Baulinie in einem Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
 - f) In den Bebauungszonen B1 und B2 können Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
 - g) Müllinseln, Fahrradunterstände, Einrichtungen für die Gartengestaltung udgl. sind an keine Baulinien gebunden.
5. Baulinien für Lärmschutzwände, Tiefgaragenabfahrten, Rampen udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen bis 3,00 m des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die zur Verkehrsfläche festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Ergänzend zu den Festlegungen Abs. 1. ist die Errichtung interner Verkehrsflächen (inkl. KFZ-Stellplätze) am Baugrundstück zulässig.
3. Die Errichtung eines Fuß-/Gehweges in der Mindestbreite von 1,60 m von der L82b zum Pfarrinnenhof Grundstück .22/1 ist gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan verpflichtend zu errichten.
4. Je Wohneinheit sind in auf Eigengrund mindestens 2 PKW-Abstellplätze nachzuweisen. Davon ausgenommen mit mindestens 1 PKW-Abstellplatz pro Wohneinheit sind in der Bebauungszone B1 Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen bis maximal 50,00 m².
5. Je angefangene 40 m² Büro-, Verkaufs- und Dienstleistungsfläche ist mindestens 1,0 PKW-Abstellplatz nachzuweisen.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden, unter Berücksichtigung der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten maximal zulässigen Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante, als absolute Höhe (m Seehöhe über Adria) im Rahmen des Bauverfahrens durch die Baubehörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Für untergeordnete Gebäudeteile und für eingeschossige Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Maximal zulässige Dachneigungen:
 - a) Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossigen Bebauung 18 bis 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen 18 bis 25 Grad. Bebauungszone B1 bis 45 Grad.
 - b) Pultdächer 5 bis 10 Grad.
4. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen Farbtönen herzustellen.
5. Dachgaupen sind nur in der Bebauungszone B1 und dabei beschränkt auf das erste Dachgeschoss im Ausmaß von maximal 50 % der Dachflächenlänge zulässig.
6. Thermische Solar- und Photovoltaik Elemente sind blendarm auszuführen.
7. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
8. Der Kamin der zentralen Hackschnitzelheizanlage in der Bebauungszone B1 ist im bestehenden Gebäude zu führen bzw. an dessen Außenmauer.
9. Baubewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Zaunanlagen) in der Bebauungszone B1 sind an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

1. Mindestens 25 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünfläche auszuführen. Bei Bepflanzung sind heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
2. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
3. Je angefangene 200 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
4. Die festgelegten Bepflanzungen sind nicht nur herzustellen, sondern auch zu erhalten.
5. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig.
6. Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.
7. Einfriedungen sind straßenseitig in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 30 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
8. Lebende Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen sind mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und haben aus heimischen Arten zu bestehen.

§ 12

Nutzungen, Energieversorgung

1. Wohnnutzungen sowie funktional dazugehörigen Nebengebäude und bauliche Anlagen sind zulässig.
2. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen u.ä. zulässig.
3. In den Bebauungszonen B1 und B2 sind zudem auch geschäftliche Einrichtungen, welche vornehmlich der Versorgung des örtlichen Bedarfes der Ortschaft Guttaring dienen, zulässig.
4. In der Bebauungszone B1 sind auch zentrale infrastrukturelle Einrichtungen, wie insbesondere eine zentrale Biomasseheizungsanlage (Hackschnitzel oder Pellets) zulässig.

5. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert ausgewiesenen Parkplätze dienen insbesondere dem Bedarf der angrenzenden Pfarrhofliegenschaft bzw. dem Ortskernbereich der Ortschaft Guttaring.
6. Die Wärmeversorgung der Hauptgebäude des Verordnungsbereiches hat, sofern die Versorgung durch die zentralen Biomasseheizanlage in der Bebauungszone B1 technisch möglich ist, durch diese zu erfolgen.
7. In den Bebauungszonen B2 bis B5 sind Wohngebäude mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 4 kWp zu versehen. Sollten im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes keine Förderungen von Land bzw. Bund für Photovoltaikanlagen im Mindestausmaß von 25 % der Errichtungskosten erwirkbar sein oder keine Netzeinspeisung möglich sein bzw. sonstige nicht vom Bauwerber verursachten Hinderungsgründe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gegeben sein, so sind jedenfalls die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine nachträgliche Anbringung einer Photovoltaikanlage herzustellen.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Guttaring) in Kraft.

Der Bürgermeister:

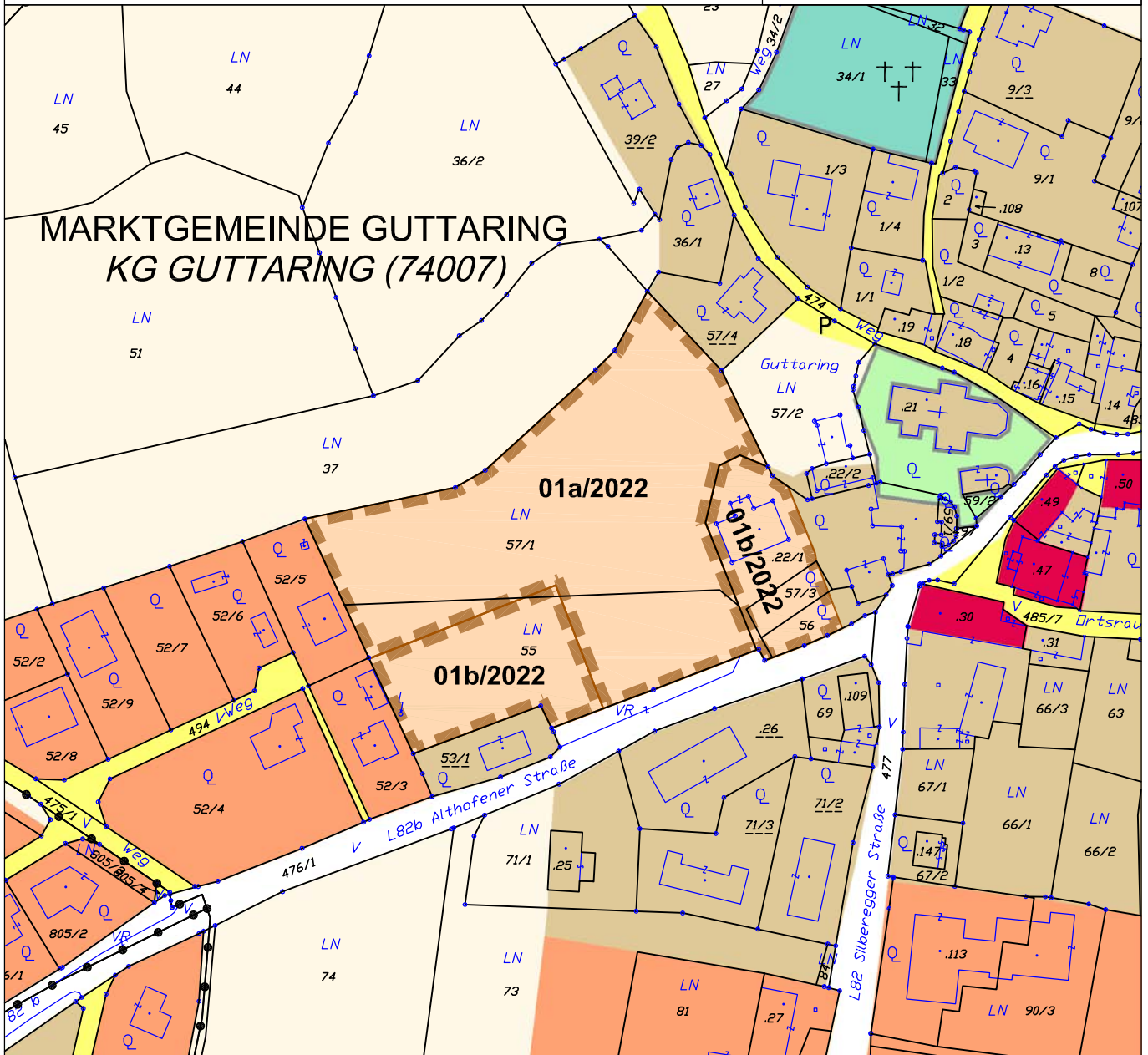
Günter Kernle

"Ortszentrum Guttaring 01/2022"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



01a/2022 - Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen; Ödland in Bauland Dorfgebiet

KG Guttaring 74007; Flächenausmaß lt. DKM 10/2021 mit Änderungen* Angst Geo Vermessung ZT GmbH vom 18.03.2022 (GZ: 213235-V1-U)

Kundmachung: Gst 55 zT. (2.005 m²), 57/1 zT. (7.051 m²) im Gesamtausmaß von 9.056 m²

Beschluss: wie Kundmachung



01b/2022 - Übernahme Widmungsrechtsbestand Bauland Dorfgebiet

KG Guttaring 74007; Flächenausmaß lt. DKM 10/2021 mit Änderungen* Angst Geo Vermessung ZT GmbH vom 18.03.2022 (GZ: 213235-V1-U)

Kundmachung: Gst .22/1 zT. (1.120 m²), 55 zT. (2.212 m²), 56 zT. (247 m²) 57/1 zT. (20 m²), 57/3 zT. (267 m²) im Gesamtausmaß von 3.866 m²

Beschluss: wie Kundmachung

Kundmachung: 17.11.2022 bis: 15.12.2022
Gemeinderatsbeschluss: 23.02.2023

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung

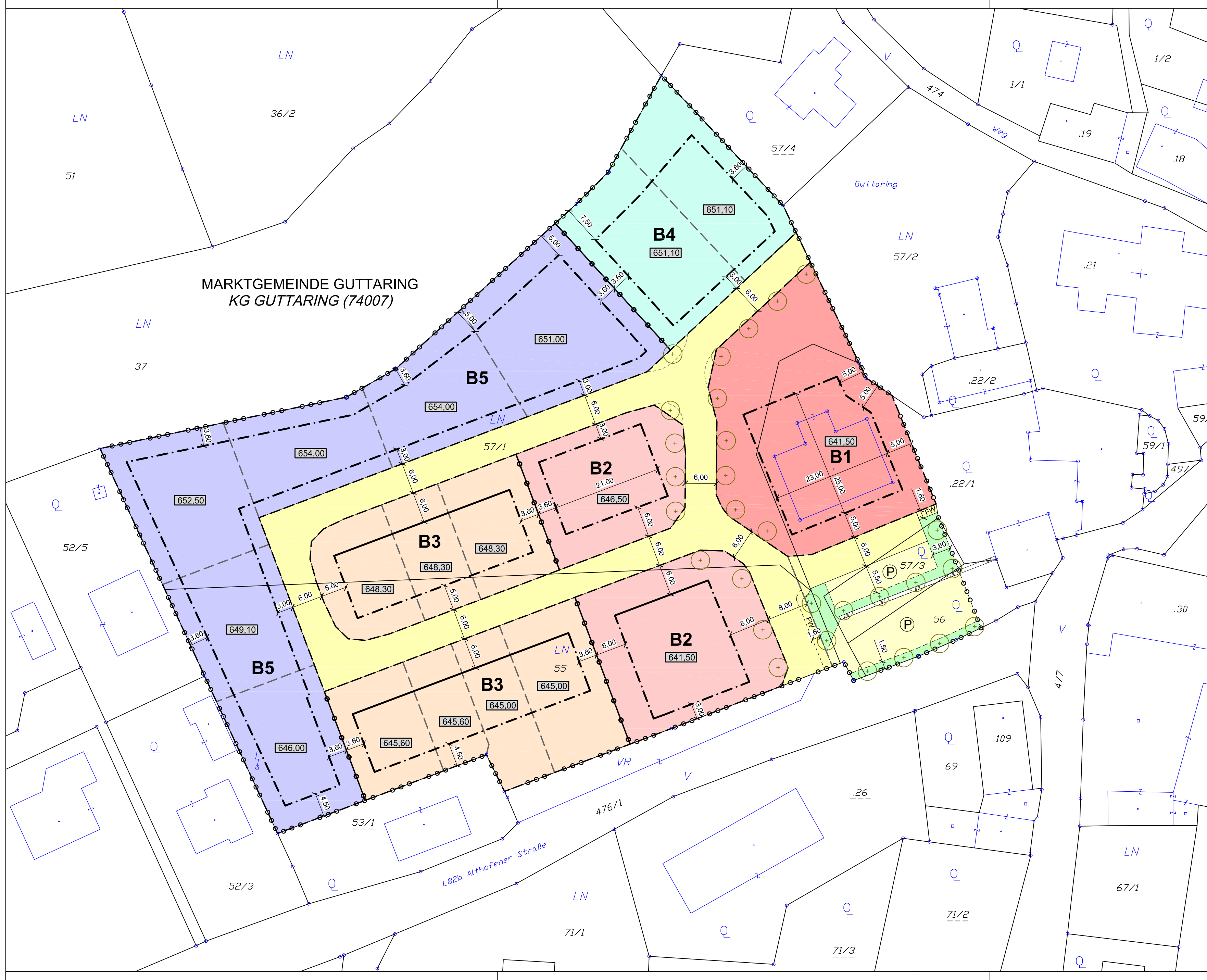
Datum: 18. Juli 2023

Zahl: 15-Ro-46-1/1-2023



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultant Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Kataster: DKM 10/2021 mit Änderungen*, Projekt Nr: 66/2022
Datum: 23.02.2023 / 18.07.2023



MARKTGEMEINDE GUTTARING
KG GUTTARING (74007)

LEGENDE

- BESTAND**
- Kataster
 - Stützmauer
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
 - äußere Begrenzung der Baugrundstücke
 - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
 - Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude und V)
 - Bereich innerhalb der Baulinien V
 - Baulinie mit Anbauverpflichtung V
 - B1-B5 Bebauungszone 1-5
 - Grenze unterschiedlicher Bebauungszone/Bebauungsbedingungen
 - Verkehrsfläche, FW ... Fußweg
 - Parkplatz (externe Nutzungen)
 - Grünzone
 - Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung V

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl / max. Gebäudehöhe in m	max. EG-FOK in m SH
Dachform / Dachneigung		

Abkürzungen:
 o offene Bebauung
 h halboffene Bebauung
 g geschlossene Bebauung
 EG-FOK ... Erdgeschoss-Fußbodenebene
 GFZ ... Geschossflächenzahl
 PD ... Pultdach
 SD ... Satteldach
 WD ... Walmdach
 V ... Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablonen - unterschiedliche Bebauungszone:

B1	B4
400 m²	o
GFZ 0,8	o GFZ 0,6 h GFZ 0,6
SD,WD / V siehe Plan	2,0 / 8,50m SD,WD / V siehe Plan

* Wirtschaftsgebäude Bestand: Höhe Naturbestand zuzügl. max. 0,30 m Ansonsten 9,00 m

B2	B5
400 m²	400 m²
GFZ 0,6	GFZ 0,6
SD,WD / V siehe Plan	SD,WD / V siehe Plan

B3
h 350 m² g 220 m²
h GFZ 0,7 g GFZ 0,8
PD / V siehe Plan

"Ortszentrum Guttaring 01/2022"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
 Marktgemeinde Guttaring

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.: 66/2022
PLANUNG - VO: Mag. C. Kavalirek	DATUM: 23.02.2023
ARCH.KONZEPTION: Puterrol GmbH	18.07.2023
GEZ./LAYOUT: Mag. A. Kubec	MAßSTAB: 1:500
KATASTER: DNM 10/2021 mit Änderungen II. Angab. Geo Vermessung	FLÄCHE: 0,22 m²
ZT GmbH vom 18.03.2022 (GZ: 21/235-V14)	AUSFERTIGUNGS: 11/23/15/6/7/8



Kundmachung:
 17.11.2022 bis 15.12.2022

Gemeinderatsbeschluss:
 23.02.2023

Genehmigungsbescheid
 Kärntner Landesregierung
 Datum: 18. Juli 2023
 Zahl: 15-Ro-46-1/1-2023

M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK, der zum Teil im Verordnungsbereich bereits bestehenden Widmung Bauland Dorfgebiet, der angrenzenden zonalen Leitwidmung Bauland Dorfgebiet und der geplanten Wohnnutzungen mit untergeordneten geschäftlichen Nutzungen (inkl. Dienstleistung) erfolgt eine Umwidmung in das Bauland Dorfgebiet. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des ÖEK 2011.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen spezifisch festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „digitalen Umsetzungen“ hintangehalten.

A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich, erforderliche bauliche Verdichtungen und öffentliche Interessen v.a. betreffend Ortsbildschutz, Grünraumgestaltungen und fußläufige Verbindungen erfordern, dass Festlegungen z.T. abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Guttaring getroffen werden.
- Da es sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche handelt, zum Teil bereits Baulandwidmungen gegeben sind und absehbar eine entsprechend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnungen gegeben ist, ist die Festlegung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung zwecks Sicherstellung einer organischen Entwicklung nicht erforderlich.
- Planerische Zielsetzungen siehe auch ad C)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgrößen entspricht weitgehend den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring. Aufgrund der geplanten Verdichtungen in unmittelbarer Ortskernnähe wurde die Mindestgröße für die geschlossene Bebauung von 250 m² auf 220 m² reduziert.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der maximalen baulichen Ausnutzung entspricht grundsätzlich den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring. Lediglich für die Bebauungszone B1 (bestehendes großes ehemaliges LW-Wirtschaftsgebäude, welches zu Wohn- und Dienstleistungszwecken adaptiert wird) wurde für die offene Bauweise die bauliche Dichte von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Ad § 5 Bauweise

- Die Festlegung der Bauweisen entspricht der funktionalen und architektonischen Gesamtkonzeption (4 Variante) der Puterrot GmbH und sollte aufgrund der klaren Festlegungen nachbarschaftliche Unstimmigkeiten von vornherein hintanhaltend.
- Entsprechend der Lage direkt an den Ortskern von Guttaring angrenzend werden Verdichtungen (halboffene bzw. geschlossene Bauweise) zum Teil verbindlich festgelegt. Die Auflage einer gleichzeitigen Durchführung für die Verdichtungen erfolgt insbesondere zum Schutz des Ortsbildes (Vermeidung von Baulücken mit Brandschutzmauern an der Grundstücksgrenze).

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die gegenüber dem textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Guttaring, mit Ausnahme der Bebauungszone B1, auf maximal 2,0 Geschosse reduzierte Höhenentwicklung und die Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 8,0 m bis 9,0 m für zweigeschossige Bauweisen nimmt in Verbindung mit den

Bestimmungen der Dachform und der Dachneigung Bedacht auf bestehende Einfamilienhausbebauungsstrukturen und sollte mit einer weitgehend einheitlichen maximalen Höhenentwicklung eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleisten und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimieren.

- Die max. zulässige Bauhöhe in der Bebauungszone B1 ergibt sich aus der Baubestandssituation eines ehemaligen landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäudes zuzüglich 25 cm für die Errichtung eines Kaltdaches.
- Kamine udgl. sind von den Bauhöhenbeschränkungen ausgenommen.
- Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten des projektierten Geländes erforderlich.

Nicht als projektiertes bzw. angrenzend projektiertes Gelände zählen für die Berechnung von Geschossanzahl, Bauhöhe und GFZ Anschüttungen mit nicht natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung zu kaschieren um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bebauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände.

Ad § 7 Baulinien

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan für Hauptgebäude und für Nebengebäude ab einer Bauhöhe von 3,50 m ist in Verbindung mit der erfolgten Definition Nebengebäude zweckmäßig und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Bebauung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind.
- Die festgelegten Baulinien beziehen unterirdische Gebäude udgl. mit ein.

- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude nehmen einerseits auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen andererseits flächensparende Bebauungen ermöglichen und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten vermeiden.
- Mit dem 5,00 m Abstand (Garage – Straße) soll ein Stauraum in einer PKW-Länge entstehen.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der geplanten Wohnsiedlung angepasst und entsprechen den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes. Der festgelegte Fuß-/Gehweg sichert sowohl die Anbindung zum Gehweg entlang der L82b als auch zum Pfarrinnenhof und in weiterer Folge zum Kindergarten.
- Die Parkplatzregelungen entsprechen dem abschätzbaren Bedarf.

Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe und § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeanschüttungen.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die Bestimmungen betreffend die Dachformen, Deckungsmaterialien, die Fassadengestaltung, die Lage des Kamins der Hackschnitzelheizanlage, Beschränkung von Dachgaupen und die Bindung von Bauvorhaben in der Bebauungszone B1 (bestehendes Wirtschaftsgebäude) an die Ortsbildpflegekommission nehmen auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht. Die Bauzone B1 ist in Verbindung mit den östlich angrenzenden Gebäuden Pfarrhof und Kirche als ortsbildprägendes und erhaltungswürdiges Ensemble zu beurteilen.

- Die Begrenzung der Dachneigungen bei einer 2-geschossigen Bebauung sollte vor allem in der Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte einerseits eine entsprechende Durchgrünung des Siedlungsbereiches und andererseits eine alleeartige Bepflanzung im Bereich der Süd-Nord verlaufenden Hauptverkehrsverbindung sicherstellen. Die Grundidee der hochwüchsigen Durchgrünung mit Obstbaumpflanzungen beruht auf den ehemaligen Zweck Obstgarten des gegenständlichen Verordnungsbereiches sowie auf die charakteristischen Streuobstwiesen im Orts- und Gemeindegebiet.
- Die Festlegungen betreffend Einfriedungen entsprechen einer ansprechenden Zaunlandschaft und erfolgen zum Schutz des Ortsbildes.

Ad § 12 Nutzungen, Energieversorgung

- Die festgelegten Nutzungen nehmen sowohl auf die Lage unmittelbar an den Ortskern von Guttaring angrenzend Bedacht als auch auf eine Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Im bestehenden Wirtschaftsgebäude (bereits als Bauland Dorfgebiet gewidmet) der Bauzone B1 ist zur Versorgung des angrenzenden Pfarrhofes und Kindergartens ein zentrale Hackschnitzelheizanlage untergebracht. Diese soll für die zentrale Wärmeversorgung des gegenständlichen Verordnungsbereiches entsprechend adaptiert und erweitert werden. Dies ist absehbar aber nur bei einer entsprechend gesicherten Anschlussleistung möglich. Mit einem zentralen Biomasseheizwerk wird auch auf die aktuellen Problematiken Stromverbrauch und fossile Energieträger (CO₂) reagiert.
- Mit der verpflichtenden Photovoltaikanlage wird auf aktuelle Energieproblematiken (inkl. CO₂ Problematik) reagiert. Die

Ausnahmebestimmungen sind sachlich erforderlich. Erneuerbare Energien sollen zeitgemäßer Bestandteil des Ortsbildes werden.

B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021

- Gemäß § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.

Die spezifische Lage direkt angrenzend an den Ortskern von Guttaring sowie die damit und zur Sicherstellung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2011 verbundenen erforderlichen baulichen Verdichtungen und Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie Schutz des Ortsbildes und fußläufige Erschließungen erfordern spezifische Festlegungen von Bebauungsbedingungen (inkl. Erschließungen). Hinzu kommt aktuell die Energieproblematik (inkl. CO₂) und damit verbunden eine verstärkte Umsetzung der ÖEK Zielsetzungen Forcierung alternative Energieträger und zentrale Nahwärmeversorgung.

- Gemäß § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen. Als unbebaute Flächen sind der Verordnungsbereich (12.922 m²) abzüglich der Flächen im Bereich des Wirtschaftsgebäudes (1.634 m²) zu beurteilen.
- Abs. 3 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.

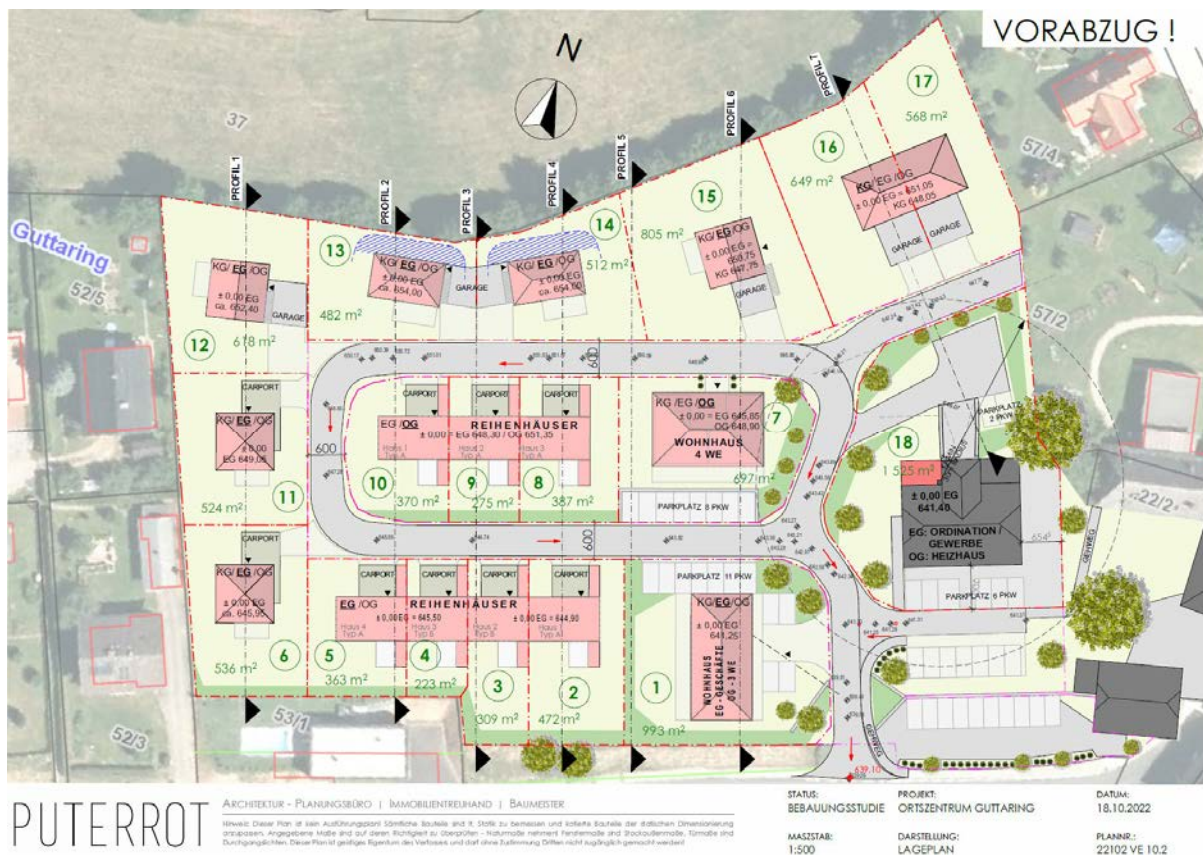
C) Vorhaben und Planerische Zielsetzungen

Vorhaben

Im Vorfeld der Planungsüberlegungen wurde vom Büro Puterrot GmbH ein mit der Marktgemeinde Guttaring und der Abt. 3 UA FRO abgestimmtes Bebauungskonzept/Masterplan (inkl. Bauköpersituierungen, bauliche Verdichtungen, Verkehrserschließung, Parkplatzanordnungen) erstellt.

Dieses Bebauungskonzept bildet eine wesentliche Grundlage für die normativen Vorgaben der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Graphik 01: Auszug Bebauungskonzept Puterrot GmbH



Geplant ist die Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes (2 Geschosse und 2 Dachgeschosse) in ein Wohn-/Dienstleistungsgebäude (inkl. z.B. Arztpraxis), die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten (geschäftliche

Nutzung im EG zulässig), die Errichtung von zwei Reihenhuisanlagen mit 4 bzw. 3 Wohneinheiten, die Errichtung eines Doppelwohnhauses und die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern. Mit Ausnahme des bestehenden Wirtschaftsgebäudes handelt es sich ausschließlich um 2 geschossige Bebauungen. Die Wärmeversorgung des Verordnungsbereiches soll durch eine Erweiterung der bestehenden Hackschnitzelheizanlage im Wirtschaftsgebäude erfolgen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit Bauträgerprojekten geplant. Damit verbunden ist auch eine zeitlich nahe Bebauung.

Planungszielsetzungen

Unter besonderer Berücksichtigung der ortskernnahen Lage sind die wesentlichen Zielsetzungen für das Planungsvorhaben wie folgt:

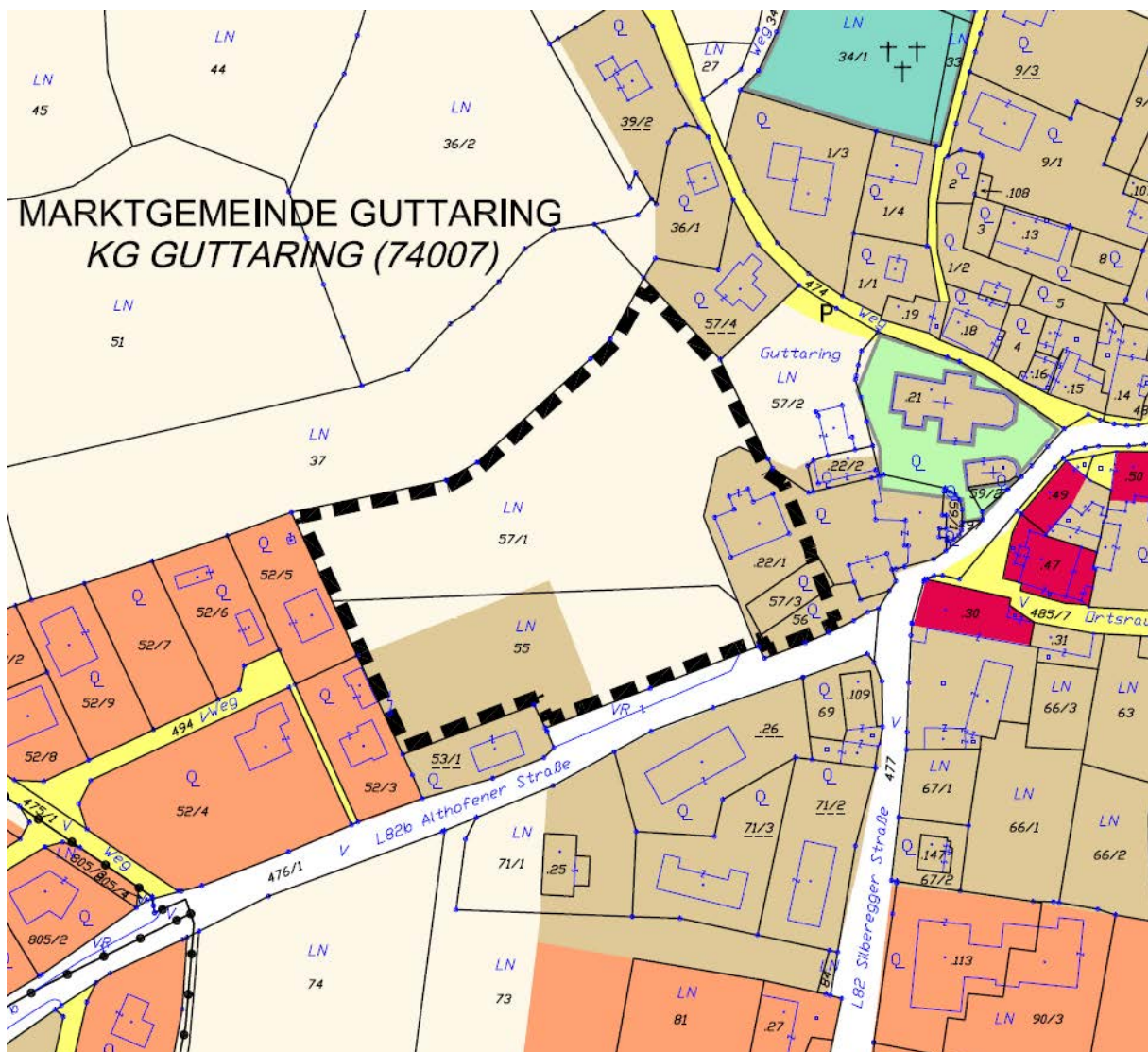
- Minimierung Änderungen zum textlichen Bebauungsplan (Generalbebauungsplan) und damit verbunden Sicherstellung einer Planungskontinuität
- Behutsame und abgestufte bauliche Verdichtung (Ortskernverdichtung im Übergangsbereich zu Einfamilienhausstrukturen)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Besondere Berücksichtigung von öffentlichen Interessen wie Ortsbildschutz (Eingliederung des Vorhabens in das Ortsbild) und praxisgerechte Verkehrserschließungen (inkl. Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Pfarrhofareal und weiter zum Kindergarten).
- Zentrale Wärmeversorgung (Biomasseheizanlage) anstelle von Einzellösungen
- Erhaltung bestehender ortskernnaher Parkplätze an der L82b.
- Aufwertung der Haupteerschließungsstraße mit alleeartigen Bepflanzungen
- Bedachtnahme auf die topographischen Gegebenheiten (Hanglage)
- Vermeidung von absehbaren Nutzungskonflikten und nachbarschaftlichen Konflikten
- Ermöglichung einer Umnutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes in ein kombiniertes Wohn- und Dienstleistungsobjekt (inkl. Arztpraxis)
- Ermöglichung von geschäftlichen Nutzungen im Nahbereich zur L82b.

D) Grundlagenforschung

Verordnungsbereich

- Der Verordnungsbereich (12.922 m², davon 9.056 m² Neuwidmung Bauland Dorfgebiet) liegt westlich angrenzend an den Ortskern des Gemeindehauptortes Guttaring und grenzt direkt an den Kindergarten und den Pfarrhofbereich an.

Graphik 02: Auszug Flächenwidmungsplan 2021 – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



- Die Verkehrserschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Landesstraße (L82b Althofener Straße).

- Es handelt sich vor allem um landwirtschaftliche Wiesen (z.T. mit Baumbestand) in Hanglage (Höhenunterschied ca. 18 m) und untergeordnet um ein Bestandsgebäude (ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit 2 Geschossen und zwei Dachgeschossen) und um einen bestehenden Parkplatz (für das Ortszentrum) an der L82b. Das landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bildet mit dem angrenzenden Pfarrhofareal und der Kirche ein ortsbildprägendes Ensemble.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Grenze des Verordnungsbereiches gegeben.
- Die gesamte interne Erschließung des Verordnungsbereiches ist erst herzustellen.
- Offensichtliche Nutzungseinschränkungen für Wohnbebauungen (inkl. Geschäfts- und Dienstleistungsfunktion sind nicht gegeben). Eine Bedachtnahme auf die Hanglage (unterschiedliche Hangneigungen) ist erforderlich.

Graphik 03: Auszug Orthofoto und Höhenschichtlinien – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



Foto 1: Ensemble Wirtschaftsgebäude, Pfarrhofareal und Kirche



Foto 2: Blick vom Parkplatz Bestand nach Norden



Foto 3: Blick nach Westen

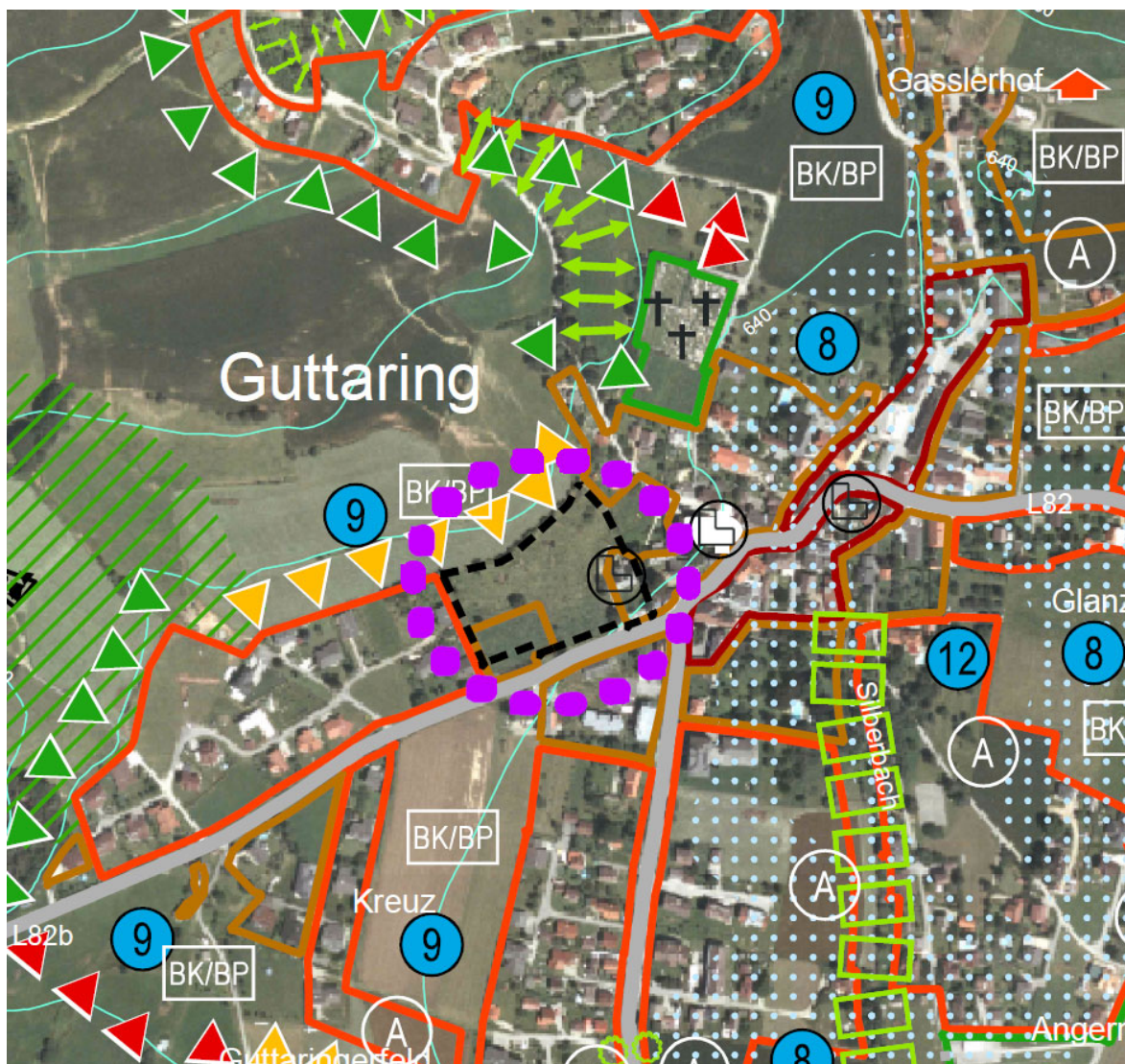


Foto 4: Blick entlang der L82b nach Westen (Anbindung Gehweg, Mehrfamilienwohnhaus)



- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2011 der Marktgemeinde Guttaring sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine Siedlungsverdichtung des Ortskerns von Guttaring vor. Die Flächen liegen innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK.
- Der Ortsbereich Guttaring ist im Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 Plan 01 funktionale Gliederung als Gemeindehauptort mit den Vorrangfunktionen Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Handelsfunktion festgelegt. Damit handelt es sich um einen Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021.

Graphik 04: Auszug ÖEK 2011 – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



Umgebung

- Im Westen grenzen überwiegend der Kindergarten und das Areal Pfarrhof an (Widmung Bauland Dorfgebiet).
- Im Süden wird der Verordnungsbereich durch die L82b, über welche die verkehrstechnische Erschließung erfolgt, begrenzt. Südlich der L82b schließt ein Geschosswohnbau (3 Geschosse) und der Bauhof der Gemeinde an.
- Im Westen grenzt eine Einfamilienhaussiedlung (Bauland Wohngebiet) an.
- Im Norden grenzen in Plateaulage landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Verordnungsbereich wird zu diesen Flächen mit einem steilen Rain abgeschlossen.
- Der Ortsbereich Guttaring ist im Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 Plan 01 funktionale Gliederung als Gemeindehauptort mit den Vorrangfunktionen Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Handelsfunktion festgelegt. Damit handelt es sich um einen Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021.
- Der Verordnungsbereich liegt im Übergangsbereich von baulichen Verdichtungen/Geschosswohnbauten zu Einfamilienhausstrukturen.
- Fußläufige Anbindung entlang dem Gehweg der L82 b in das Ortszentrum bzw. entlang dem Gehweg der L82 zur Volksschule gegeben.
- Mit der Bushaltestelle an der L82 bei der Volksschule (ca. 130 m entfernt) ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Nähe gegeben.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 59/2021 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der Teilbebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung bereits festgelegt wurde, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem textlichen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten). Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben. Die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern ist, wie üblich, im Bauverfahren entsprechend den OIB Richtlinien sicherzustellen.

Ein Biomasseheizwerk (Hackschnitzelanlage) ist bereits im bestehenden Wirtschaftsgebäude (Widmung Bestand Bauland Dorfgebiet) in Betrieb (Versorgung v.a. angrenzenden Kindergarten). Die Erweiterung des Biomasseheizwerkes zur Versorgung des Verordnungsbereiches ist grundsätzlich bereits mit der Bestandswidmung Bauland Dorfgebiet möglich (keine Ausweitung einer Konsumationsmöglichkeit durch das gegenständliche Vorhaben).

Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sowie eine Bedachtnahme auf die Eingliederung in den Ortsraum von Guttaring sind zudem zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Wohnnutzungen mit ergänzenden Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen in den letzten 15 Jahren.