GEMEINDE FERNDORF

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
N E U V E R O R D N U N G 2 0 2 1

Verordnung

Anlagen

Anlage A1 Ländlicher Siedlungskern GLANZ

Anlage A2 Ländlicher Siedlungskern VORDERGSCHRIET

Anlage A3 Ländlicher Siedlungskern INSBERG-OST

Anlage A4 Ländlicher Siedlungskern INSBERG-WEST

Anlage A5 Ländlicher Siedlungskern RUDERSDORF

Anlage A6 Ländlicher Siedlungskern ST.PAUL

Anlage B Ortszentrum FERNDORF

Anlage C Grafische Unterstützung
zur Erklärung von Bebauungsbedingungen

Erläuterungen

Verfasser:
Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

GZ: 20029-SV-01
Klagenfurt, am 15. Juli 2021

VERORDNUNGSEXEMPLAR
GR-BESCHLUSS VOM 15. JULI 2021

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Ferndorf vom 15. Juli 2021, Zahl: 610/1/3/2021 mit der der

T e x t l i c h e B e b a u u n g s p l a n

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Ferndorf neu erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des Kärntener Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1955, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 71/2018 wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Ferndorf, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland, weiters Flächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. a K-GplG, die als Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes und Flächen die gemäß § 5 Abs. 2 des K-GplG als Grünland Kleingartenanlage gewidmet sind.

(2) Ausgenommen sind Gebiete, für die bereits ein Teilbebauungsplan erlassen wurde.

(3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die Anlagen A1 bis A6 sowie die Anlagen B und C.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Urgelände

(a) Urgelände ist das vor Ort vorgefundene und durch Höhenpunkte festgelegte Gelände.

(2) Baugrundstücke

a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücksparzellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland oder als landwirtschaftliche Hofstelle gewidmet sind.

(3) Einfamilienhausbebauung

a) Als Einfamilienhausbebauung sind ein oder mehrere Einfamilienhäuser, errichtet auf jeweils einem Grundstück für jeweils ein bis zwei Familien, zu bezeichnen.

(4) Geschoßwohnbebauung

a) Als Geschoßwohnbebauung sind Wohngebäude oder Wohnanlagen, in welchen sich auf bis zu drei Geschoßen mindestens drei Wohnungen befinden, zu bezeichnen.

(5) Größe eines Baugrundstückes

a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.

b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zu Grunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

c) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind, und Grundstücke, auf welchen Gebäude und bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden, sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7 Abs. 1 der K-BO ohne Aufenthaltsräume.

(6) Bauliche Ausnutzung – Geschoßflächenzahl (GFZ)

a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl bestimmt.

b) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zur Größe des Baugrundstückes.

c) Als Bruttogeschoßfläche bei Vollgeschoßen gelten die Flächen des jeweiligen Geschoßes, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Anlage C, Abb. 1).

d) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ mit einzurechnen, wo die FOK des Erdgeschoßes 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt (siehe Anlage C, Abb. 2).

e) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ einzurechnen, dessen Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt (siehe Anlage C, Abb. 3).

f) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Anlage C, Abb. 1).

g) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von in Summe nicht mehr als 40,00 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Anlage C, Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

h) Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage C, Abb. 1).

i) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie

bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

j) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von Dachgauben zur Belichtung erlaubt.

(7) Bebauungsweise

a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an das Nachbargebäude oder an die Nachbargarage angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Grundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäuden angebaut werden.

d) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude oder Gebäudeteile im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Anlage C, Abb. 6a und 6b).

(8) Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschoßen (Vollgeschoße, ggf. Kellergeschoß, Dachgeschoß) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenhöhe oder Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) definiert.

b) Das Regelgeschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoß als zwei Geschoße. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoß als drei Geschoße.

c) Das Dachgeschoß (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, definiert.

d) Dachgeschoße mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,80 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) sind als Vollgeschoße zu bemessen.

e) Ab einer Höhe von über 1,20 m zwischen Rohdeckenoberkante - Erdgeschoß und Urgelände sind freistehende Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständerungen hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoß zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten in maximaler Breite von 5,00 m sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.

f) In Gewerbe- und Industriegebieten ist für Hallenbauwerke anstelle einer maximal zulässigen Geschossanzahl eine maximal zulässige Gebäudegesamthöhe zu verordnen.

g) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken ist die Rohdeckenoberkante des geplanten Objektes.

h) Freistehende Sockelzonen oder Kellerwände sind bei der Bemessung der Gesamthöhe von Hallenbauwerken miteinzubeziehen, wenn diese mehr als 1,50 m – gemessen ab Rohdeckenoberkante – aus dem Urgelände ragen.

(9) Baulinien

a) Eine Baulinie im Sinne dieser Verordnung ist die Bezeichnung für die in harmonisierender Flucht verlaufende Stellung von Baukörpern im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße.

b) Für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Abstände und Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

c) Nebengebäude einschließlich dem Bestand dürfen in einer Länge von max. 12,00 m und einer Tiefe von max. 8,00 m (zu bemessen ist die orthographische Darstellung der Dachfläche) mit einem Abstand zu den Nachbargrundgrenzen von mindestens 1,00 m errichtet werden, unabhängig ob freistehend oder als Zubau zu einem Gebäude. Für diese Bauobjekte werden als maximale Höhe 3,00 m für Traufenkante und 3,50 m für Gebäudegesamthöhe – ausgehend vom Urgelände – festgelegt. Dachvorsprünge im Ausmaß von maximal 0,50 m dürfen in die Abstandsfläche ragen.

d) Vom 1,00 m Abstand zur benachbarten Grundstücksgrenze kann abgegangen werden, wenn

da) auf der benachbarten Parzelle bereits ein Gebäude auf der gemeinsamen Grundgrenze sich befindet und an dieses angebaut wird oder

db) die Unterlagen zur Erlangung der baurechtlichen Genehmigung für die Errichtung von Gebäuden oder bauliche Anlagen auf beiden Seiten der gemeinsamen Grundgrenze gleichzeitig der Baubehörde vorgelegt werden.

§ 3
Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

(1) Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6) und landwirtschaftliche Hofstellen:
Die als Bauland gewidmeten Flächen in den ländlichen Siedlungskernen der Ortschaften Glanz, Insberg-Ost, Insberg-West, Rudersdorf, St. Paul Vordergschriet sowie alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland-Hofstelle von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gewidmet sind.

(2) Zone **OZ** – Ortszentrum Ferndorf:
Bereiche des Ortszentrums von Ferndorf (siehe Anlage B).

(3) Zone **T** – Bereiche für freizeitwirtschaftliche Nutzungen:
Bereiche, die über eine Sonderwidmung Freizeitwohnsitz verfügen.

(4) Zone **G/I** – Gewerbe- und Industriegebiete:
Alle als Bauland Gewerbegebiet und Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen.

(5) Zone **K** – Kleingartenanlagen:
Alle als Grünland Kleingartenanlage gewidmeten Flächen.

(6) Zone **EFH** – Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnbebauung außerhalb der Zone OZ:
Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone L, der Zone OZ, der Zone T, der Zone G/I oder der Zone K angehören.

§ 4
Bebauungsbedingungen für die Zone L
Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6) und
landwirtschaftliche Hofstellen

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke:
   a) bei offener Bebauungsweise 400 m²
   b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:
   a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0.

(3) Bebauungsweise:
   a) Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bebauungsweise erfolgen.

(4) Geschoßanzahl:
   a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß erlaubt. In Hanglage darf zusätzlich ein Kellergeschoß talseitig freistehen.

(5) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerke:
   a) Die maximale Traufenhöhe bei Hallenbauwerken beträgt - ausgehend vom Urgelände - 8,00 m. Die maximale Gesamthöhe (Firsthöhe) wird mit 12,00 m begrenzt.

(6) Dachformen:
   a) Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind mit einem Sattel- oder einem Walmdach mit einer Dachneigung von 21° bis 43° auszustatten. Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach erlaubt.

§ 5
Bebauungsbedingungen für die Zone OZ
Ortszentrum Ferndorf

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m²

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:
   a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0.

(3) Bebauungsweise:
   a) Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.

(4) Geschoßanzahl:
   a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. drei Vollgeschoßen erlaubt.
   b) Der Ausbau von Dachräumen (Dachgeschoß) bis zu einer Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, gemessen ab Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, ist erlaubt.

§ 6
Bebauungsbedingungen für die Zone T
Bereiche für freizeitwirtschaftliche Nutzungen
(Freizeitwohnsitze in Einzelobjekten)

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 m²

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:
   a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4.

(3) Bebauungsweise:
   a) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

(4) Geschoßanzahl:
   a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 1 Vollgeschoß erlaubt.
   b) Der Ausbau von Dachräumen (Dachgeschoß) bis zu einer Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, gemessen ab Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, ist erlaubt.

(5) Dachformen:
   a) Das Hauptgebäude ist mit einem Sattel- oder einem Walmdach mit einer Dachneigung von 21° bis 43° auszustatten. Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach erlaubt.

§ 7
Bebauungsbedingungen für die Zone G/I
Gewerbe- und Industriegebiete

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke: 1000 m²

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:
   a) max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0.

(3) Bebauungsweise:
   a) Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bebauungsweise erfolgen.

(4) Gebäudehöhe:
   a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 12,00 m erlaubt.

§ 8
Bebauungsbedingungen für die Zone K
Kleingartenanlagen

(1) Maximale Gebäudegröße:
   a) 25 m² überbaute Flächen einschließlich überdachter Terrassen.
   b) Maximale erlaubte Gesamtgebäudehöhe: 4,50 m bei Satteldach- und Pultdachvarianten sowie 3,50 m bei Flachdachvarianten
   c) Die Errichtung von Mauersockel in einer Höhe von mehr als 0,30 m (gemessen ab Urgelände bis FOK des Erdgeschoßes) ist nicht erlaubt.
   d) Die Errichtung von Kellerräume ist nicht erlaubt.

(2) Bebauungsweise:
   a) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 9
Bebauungsbedingungen für die Zone EFH
Wohnsiedlungsgebiete mit Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnbebauung außerhalb der Zone OZ

(1) Mindestgröße der Baugrundstücke:
   a) bei offener Bebauungsweise: 500 m²
   b) bei halboffener Bebauungsweise: 400 m²

(2) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:
   a) max. zulässige GFZ für Einfamilienhausbebauung: 0,6.
   b) max. zulässige GFZ für Geschoßwohnbebauung: 0,8.

(3) Bebauungsweise:

a) Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bebauungsweise erfolgen.

(4) Geschoßanzahl:

a) bei Einfamilienhausbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschoßen und der Ausbau von Dachräumen (Dachgeschoß) bis zu einer Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, gemessen ab Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, erlaubt.

b) bei Geschoßwohnbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschoßen und der Ausbau von Dachräumen (Dachgeschoß) bis zu einer Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, gemessen ab Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, erlaubt.

§ 10
Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Verbindungsstraßen und für Privatwege mit Erschließungsfunktion wird mit 6,00 m festgelegt.

(2) Aus Verkehrssicherheitsgründen oder wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, kann eine erweiterte Straßenparzellenbreite vorgeschrieben werden.

(3) Wenn bei bestehenden Erschließungswegen und -straßen die Mindestparzellenbreite nicht gegeben ist, muss mit der Einfriedung der angrenzenden Privatgrundstücke mindestens 3,00 m von der Wegachse abgerückt werden.

(4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 200 m nachzuweisen:

a) Einfamilienwohnhaus	2,0 pro Wohneinheit
b) Zwei- oder Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 WE)	1,5 pro Wohneinheit und zusätzlich für jeweils 4 WE ein Besucherparkplatz
c) Gaststättenbetrieb	1,0 pro 10 m^2 Gastraumfläche
Zusätzlich für Gastgärten	1,0 pro 20 m^2 Gastgarten
d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten	1,0 pro 3 Gästebetten und
e) Appartementhaus	1,5 pro Appartement
f) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 pro 35 m^2 Nettonutzfläche

g) Gewerbebetrieb (prod. Gewerbe)	1,0 pro 60 m^2 Nettonutzfläche oder 1,0 für jeweils 2 Mitarbeiter
h) Ordination oder Dienstleistungsbetrieb zur Körperpflege	1,0 pro 10m^2 Nettonutzfläche

(5) Die Bestimmungen des § 10 dieser Verordnung haben in allen Funktionszonen Gültigkeit.

§ 11
Baulinien

(1) Der Abstand vom Garagentor bis zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. äußeren Gehsteigrand), darf eine Tiefe von mindestens 5,00 m nicht unterschreiten bzw. es muss damit mindestens 8,00 m von der Wegachse abgerückt werden. Die Breite des Einfahrtsbereiches muss mindestens 3,00 m betragen.

(2) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Tor- bzw. Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.

(3) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m Seitenlänge vorzusehen (siehe Anlage C, Abb. 4).

(4) Entlang von Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximal erlaubte Gesamthöhe von Einfriedungen (Mauersockel und Aufbauelemente) mit 1,50 m festgelegt.

(5) Entlang von Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximal erlaubte Gesamthöhe von linear gepflanzten Hecken (z.B. Buchen-, Thujen-, Eibenhecken o.ä.) mit 1,50 m festgelegt.

(6) Die Bestimmungen des § 11 dieser Verordnung haben in allen Funktionszonen Gültigkeit.

§ 12
Baugestaltung

(1) Auf Sattel-, Walm- und Pultdächern sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.

(2) Bei Flachdachvarianten dürfen Sonnenenergiepaneele die Höhe der Attikaoberkante um max. 50 cm überschreiten.

(3) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.

(4) Die Farbe von Deckungsmaterialien ist der mehrheitlich auftretenden Dachfarbe in der umgebenden Bebauung anzupassen.

(5) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoßräumen dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen.

(6) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.

(7) Bei halboffener Bebauungsweise sind für die beiden aneinander treffenden Gebäude oder Gebäudeteile dieselben Dachformen und Dachfarben festzulegen.

(8) Der Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe darf nicht weniger als 60% betragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Kellergeschoße und Sockelzonen.

(9) Die Bepflanzung von öffentlichen Straßen und Plätzen aber auch von Privatgrundstücken hat **in allen Funktionszonen** mit ortsüblichen Gewächsen zu erfolgen (gilt sowohl für Laubbäume, Nadelbäume, Sträucher oder Stauden).

(10) Generell ausgenommen von den Bestimmungen des § 12, Abs. (1) bis Abs. (10) sind unter Denkmalschutz stehende Objekte (Gebäude und bauliche Anlagen gemäß §2, §2a und § 3 DMSG 1923 idgF.).

(11) Die Bestimmungen des § 12 dieser Verordnung haben in allen Funktionszonen Gültigkeit.

§ 13
Inkrafttreten

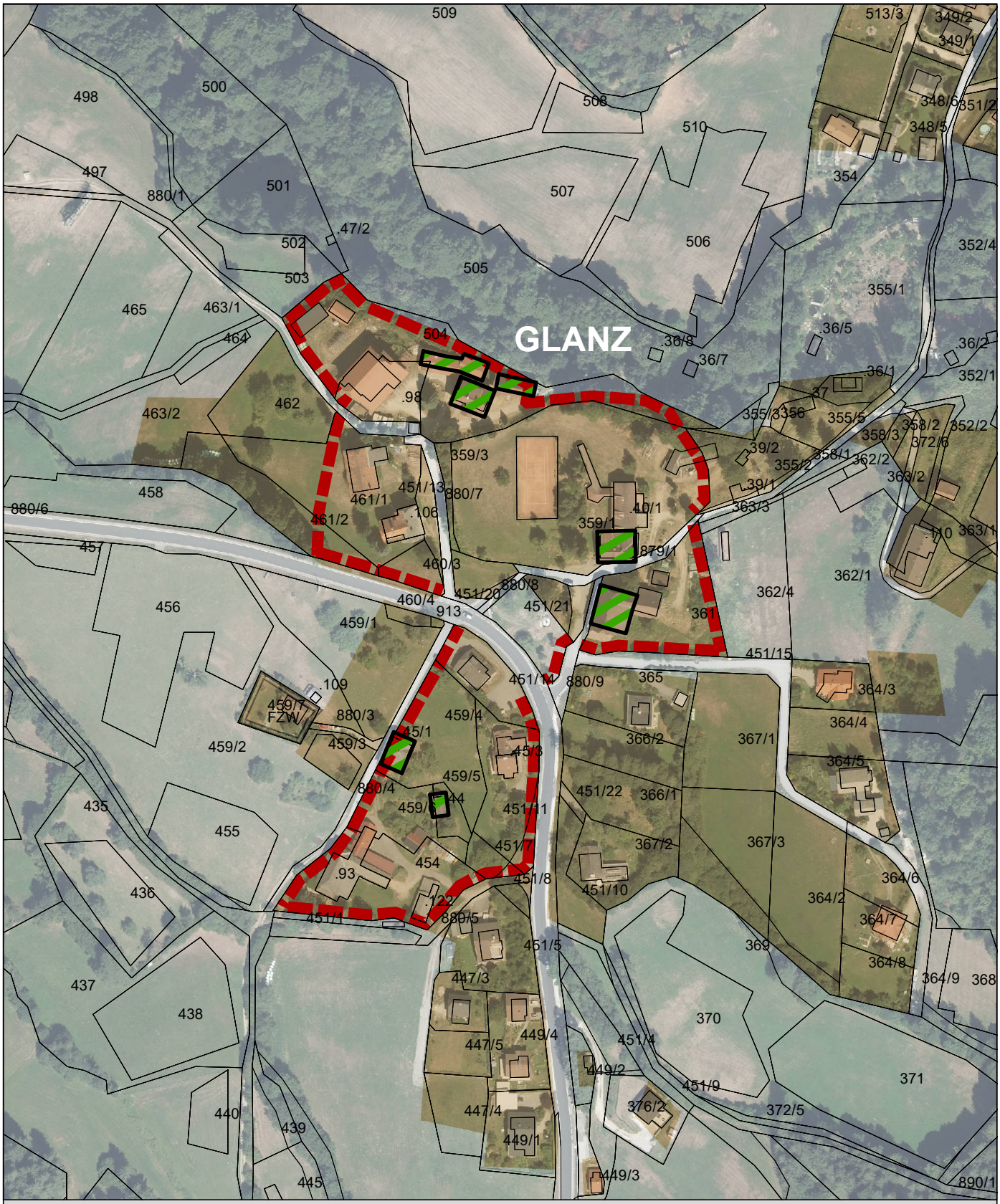
1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach-Land (in der Kärntner Landeszeitung) in Kraft.

2. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ferndorf vom 25. März 1993, Zl. 610/1/1993, in der Fassung der Verordnungen vom 15. Dezember 1993, Zl. 610/1/2/1993 und vom 23. April 2009, Zl. 610/1/3/2009, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Josef Haller



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN GLANZ

ANLAGE A1

ABGRENZUNG ZONE L - GLANZ

BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE

BAULAND DORFGEBIET

FZW BAULAND DORFGEBIET SONDERWIDMUNG FZW

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

M 1:2.500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

N

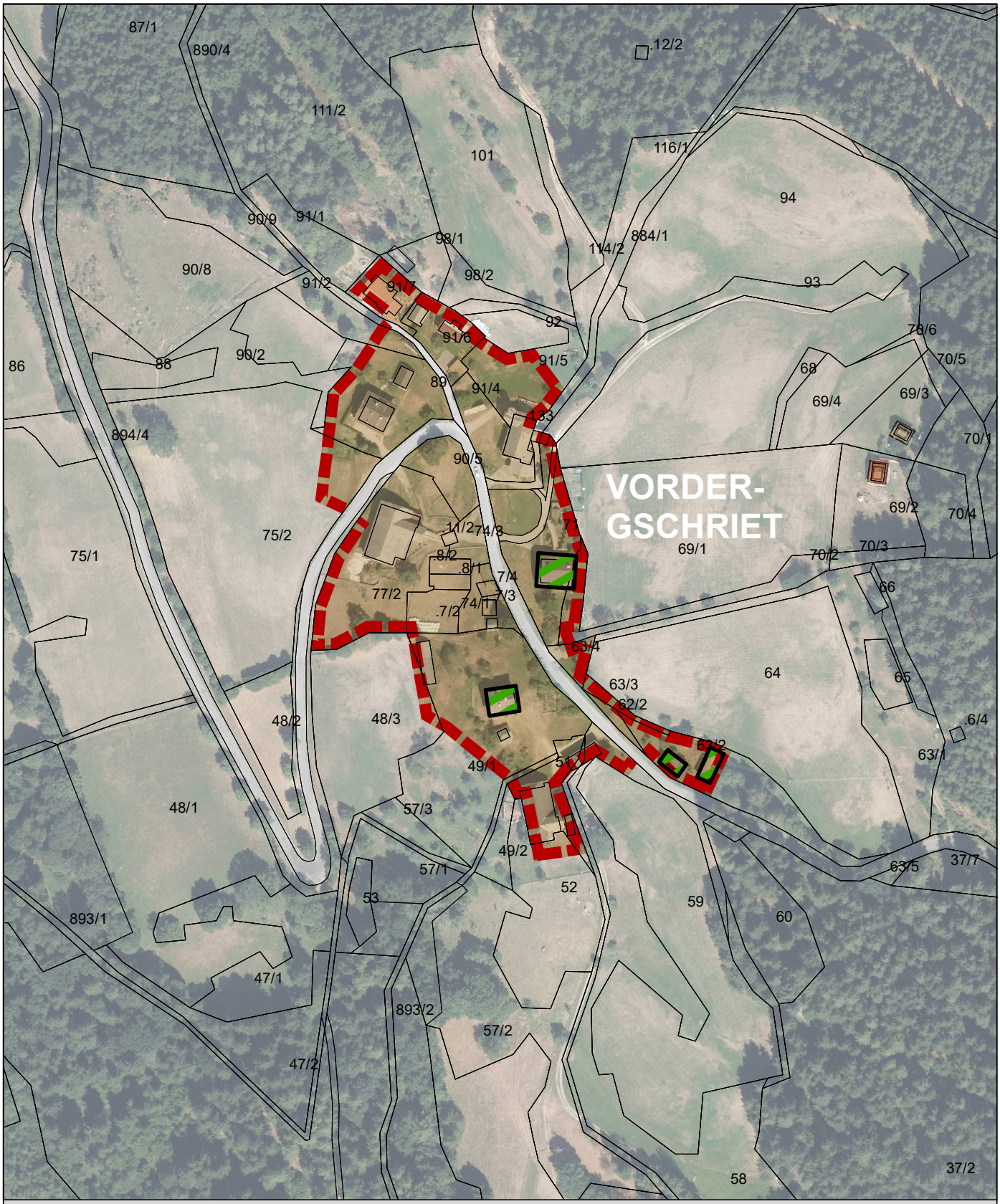
RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN GLANZ

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A1

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ANLAGE A2

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN VORDERGSCHRIET

ABGRENZUNG ZONE L - VORDERGSCHRIET

BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE

BAULAND DORFGEBIET

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

M 1:2.500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

N

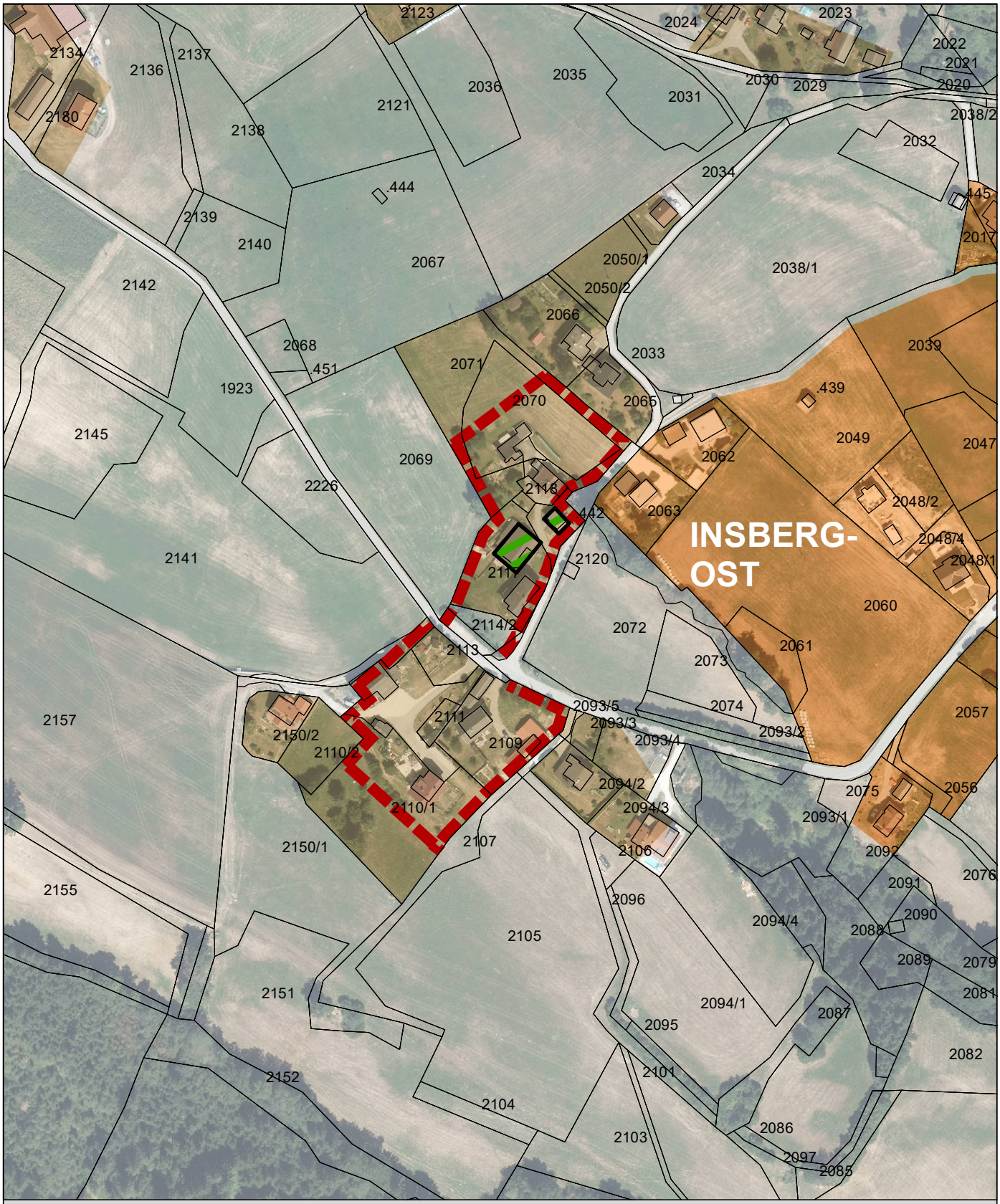
RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN VORDERGSCHRIET

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A2

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN INSBERG-OST

ANLAGE A3

ABGRENZUNG ZONE L - INSBERG-OST

BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE

BAULAND DORFGEBIET

BAULAND WOHNGEBIET

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

M 1:2.500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

N

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN INSBERG-OST

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A3

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN INSBERG-WEST

ANLAGE A4

ABGRENZUNG ZONE L - INSBERG-WEST

BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE

BAULAND DORFGEBIET

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

N

M 1:2.500 0 10 20 40 60 80 100 Meter

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN INSBERG-WEST

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A4

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN RUDERSDORF

ANLAGE A5

- ABGRENZUNG ZONE L - GLANZ
- BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE
- BAULAND DORFGEBIET
- BAULAND WOHNGEBIET

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

N

M 1:2.500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

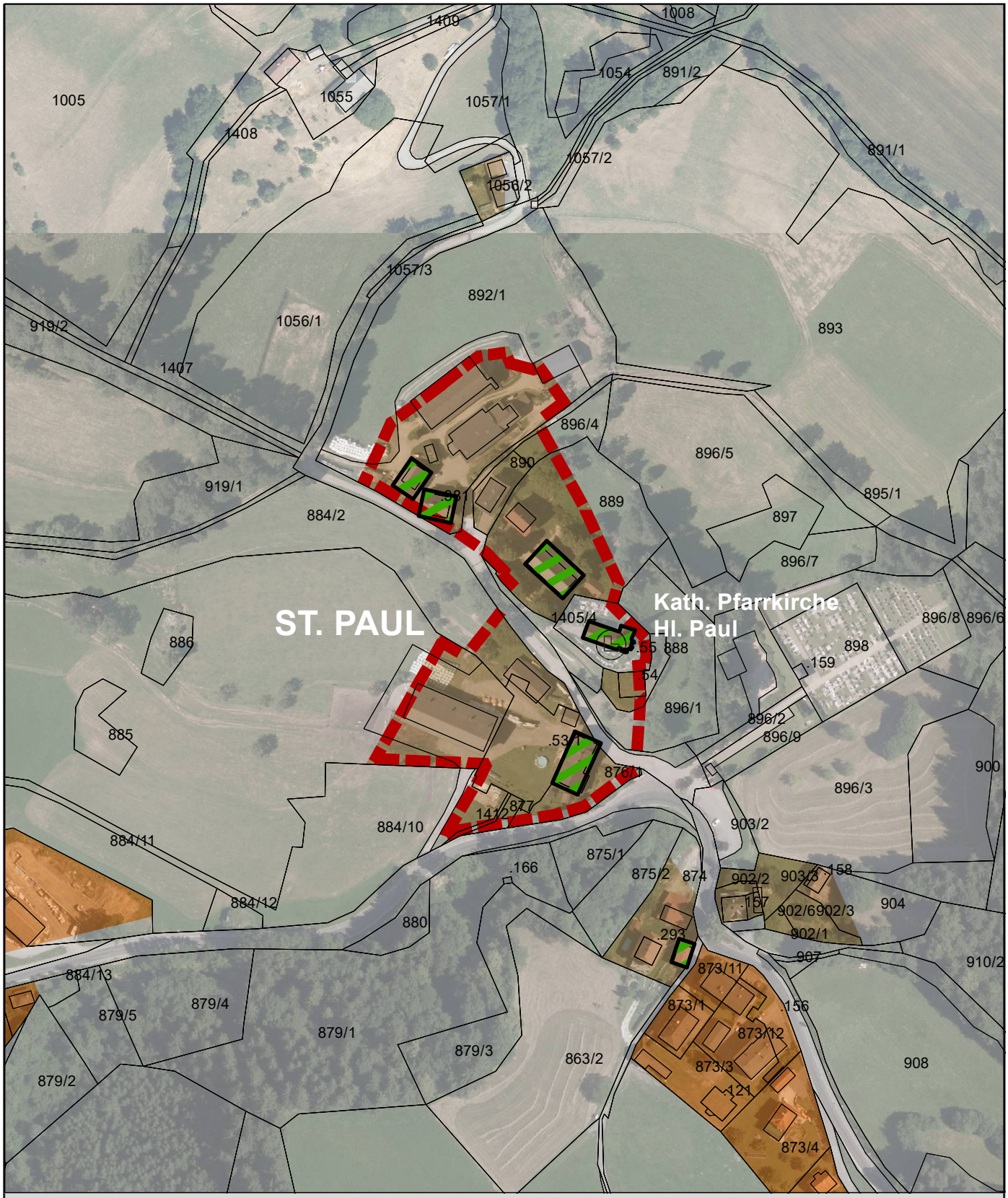
RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN RUDERSDORF

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A5

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN ST.PAUL

ANLAGE A6

- ABGRENZUNG ZONE L - ST.PAUL
- BAUKULTURELL WERTVOLLE OBJEKTE
- BAULAND DORFGEBIET
- BAULAND WOHNGEBIET
- DENKMALGESCHÜTZTE BAULICHE ANLAGE

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

DKM 2019

N

M 1:2.500 0 10 20 40 60 80 100 Meter

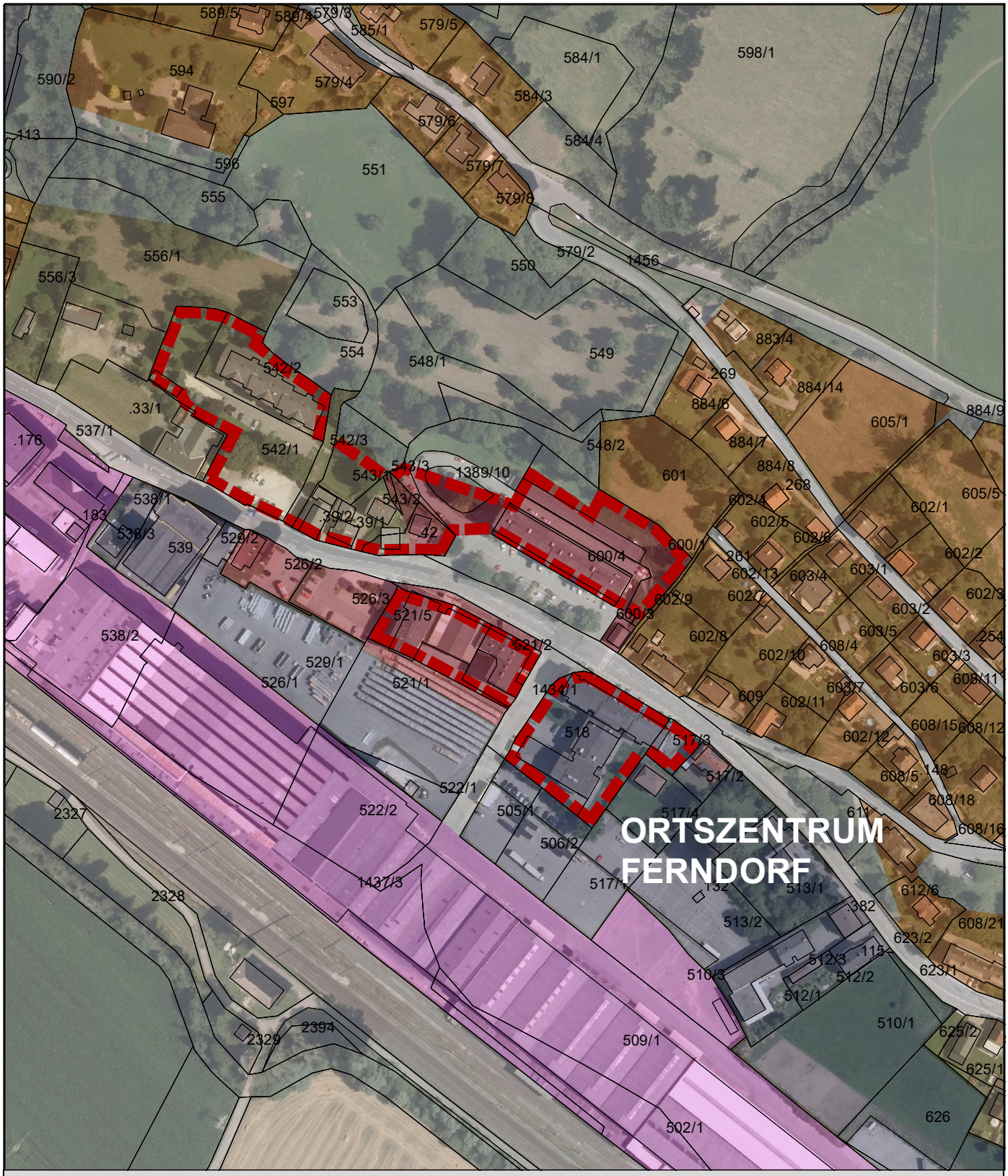
RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE L - LÄNDLICHER SIEDLUNGSKERN ST.PAUL

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-A6

ZT
Ziviltechniker
bürgen für Qualität.



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FERNDORF

ANLAGE B

ZONE OZ - ORTSZENTRUM FERNDORF

- ABGRENZUNG ZONE OZ - FERNDORF
- BAULAND DORFGEBIET
- BAULAND WOHNGEBIET
- GESCHÄFTSGEBIET
- GEMISCHTES BAUGEBIET
- INDUSTRIEGEBIET

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-ORTHOFOTO

QUELLE:

N

M 1:2.500 0 10 20 40 60 80 100 Meter

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

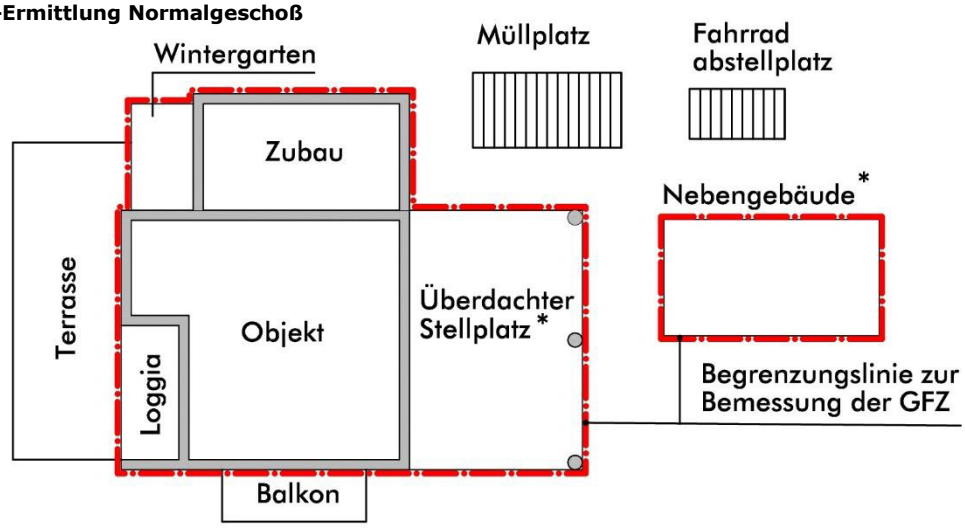
GEMEINDE FERNDORF
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
ZONE OZ - ORTSZENTRUM FERNDORF

BEARBEITUNG: KAU/HEI/OLME DATUM: 15.07.2021 PLANNR.: 20029-B

ZT Ziviltechniker bürgen für Qualität.

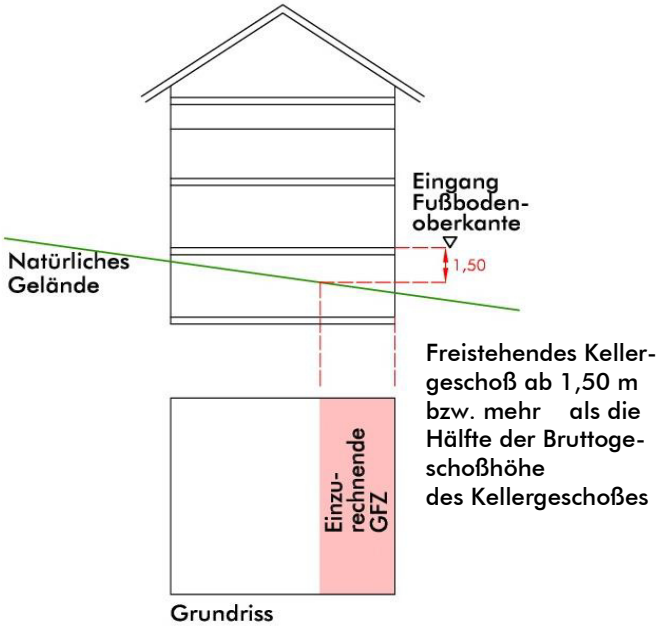
Anlage C:
Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 1
GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



* Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß



Freistehendes Kellergeschoß ab 1,50 m bzw. mehr als die Hälfte der Bruttogeschoßhöhe des Kellergeschoßes

Abbildung 3
GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

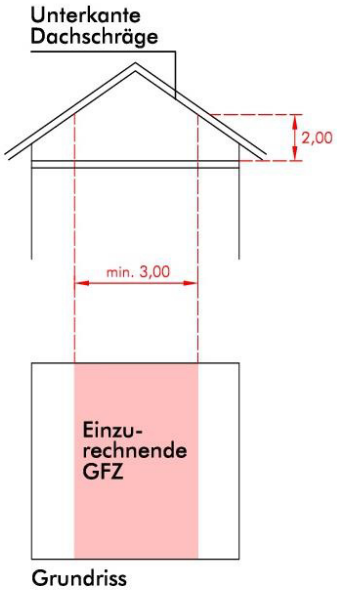
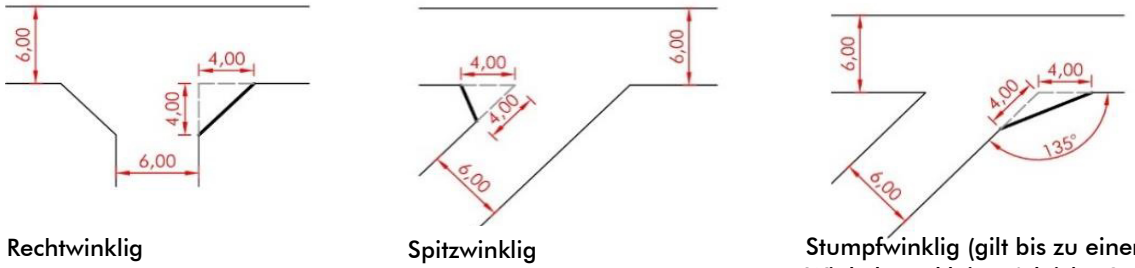


Abbildung 4
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



Rechtwinklig

Spitzwinklig

Stumpfwinklig (gilt bis zu einem Winkel von kleiner/gleich 135°

Anlage C:
Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 5a:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – Baulücke

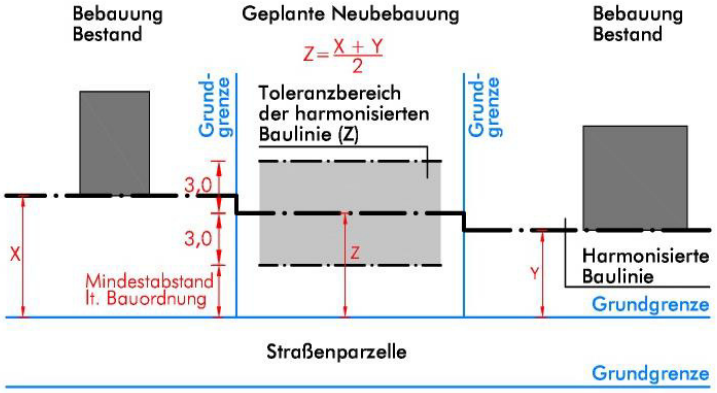


Abbildung 5b:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 2. Bauplatz

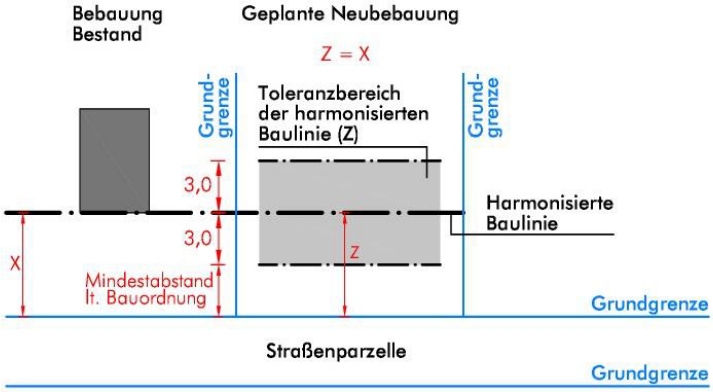
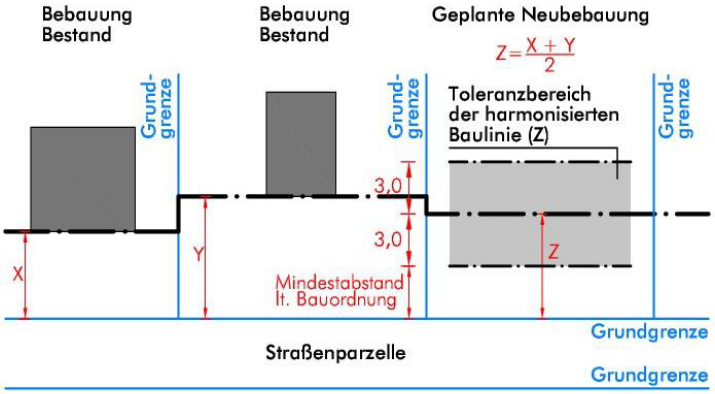


Abbildung 5c:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 3. Bauplatz



Anlage C:
Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 6a:
Verschiebungstoleranz bei geschlossener und halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

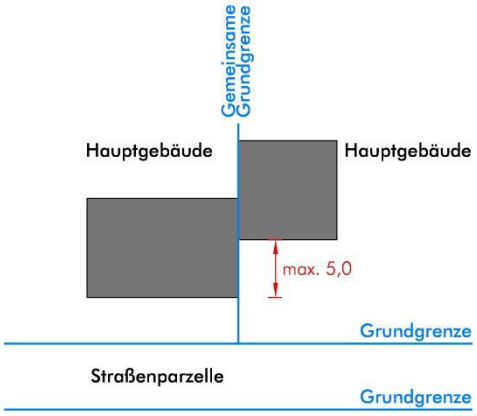


Abbildung 6b:
Verschiebungstoleranz bei geschlossener und halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

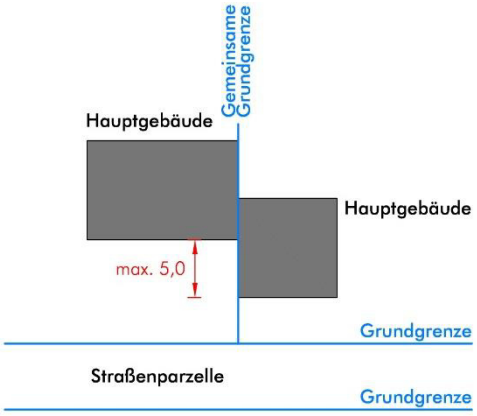


Abbildung 6c:
Verschiebungstoleranz bei geschlossener und halboffener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude

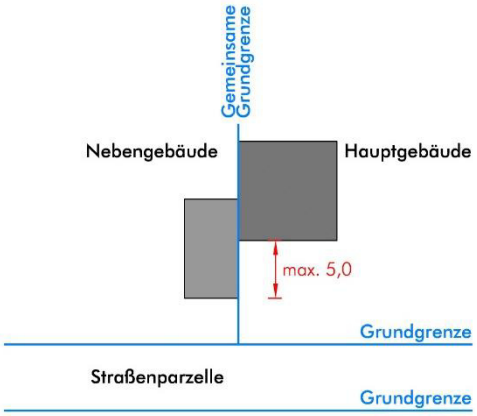
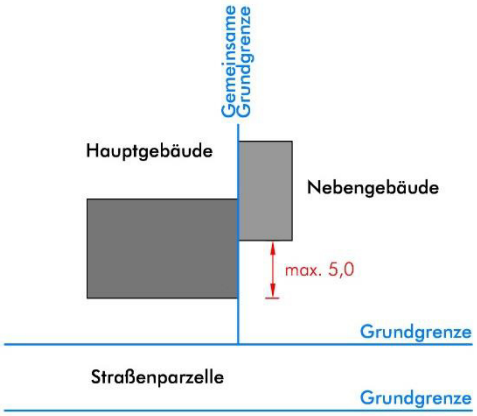


Abbildung 6d:
Verschiebungstoleranz bei geschlossener und halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude



Erläuterungen

1. Gesetzlicher Auftrag

Die rechtliche Grundlage zur Bebauungsplanung findet sich in den §§ 24 bis 27, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idgF.

Nach § 24 Abs. 1 K-GplG hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen (!) und die Bebauung ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 K-GplG werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert.
Die gesetzlich bestimmten Mindestinhalte für alle Baulandflächen lauten:

a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
c) die Bebauungsweise
d) die Geschoßanzahl und die Bauhöhe und
e) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus werden notwendige baugestalterische Bestimmungen zur bestmöglichen Erhaltung des Ortbildes im Kernbereich von Ferndorf und des gesamtheitlich ländlichen Ortsbildes der einzelnen Dörfer, Ortschaften, Siedlungen, Weiler und Bauernhöfe verordnet.

Die Neuverordnung des Textlichen Bebauungsplanes stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit nunmehr deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt seitens der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land, wird seitens der BH im amtlichen Verkündungsblatt des Landes veröffentlicht und tritt mit Ablauf des Tages der Verkündigung in Kraft.

Die Genehmigung seitens der Bezirkshauptmannschaft ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen - insbesondere im Hinblick auf den Landschafts- und Ortbildschutz - verletzt oder
- sonst gesetzeswidrig ist.

2. Ziele der Verordnung

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten und baugestalterischen Zielsetzungen lauten:

- Festlegung von Bebauungsbedingungen und Differenzierung nach unterschiedlichen Funktionszonen.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen zur Erhaltung der besonderen formalen Qualität der historischen Kernbereiche der einzelnen Dörfer.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur freien Kulturlandschaft.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen.
- Bauliche Ordnung in den Kleingartensiedlungen.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.
- Herstellen eines verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen.

3. Planungsablauf und Grundlagenforschung

Im Zuge der Arbeiten zur vorliegenden Revision des Textlichen Bebauungsplanes haben mehrere Begehungen stattgefunden und insgesamt sechs Arbeitsgespräche im Amt der Gemeinde Ferndorf. Darüber hinaus fand ein prüfbehördliches Abstimmungsgespräch (BH Villach-Land) statt und es wurden die Anregungen der Prüfbehörde vollinhaltlich berücksichtigt. Zuvor erfolgte eine umfassende Gebäudeerhebung einschließlich deren Nutzungen.

Die Planungsarbeiten erfolgten über einen Zeitraum von ca. 5 Monaten.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Paragrafen der Verordnung

§ 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ferndorf umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet und weiters die landwirtschaftlichen Hofstellen sowie die als Grünland Kleingartenanlagen gewidmeten Flächen. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten auch für jene Flächen im Gemeindegebiet, die künftig als Bauland, als Grünland Hofstelle oder Grünland Kleingartenanlage gewidmet sind.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen.

§ 3 Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

Aufgrund ihrer unterschiedlichen baulichen Entfaltung und Nutzung werden spezifische Verordnungsgebiete bzw. Funktionszonen festgelegt.

Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6) und landwirtschaftliche Hofstellen: Die als Bauland gewidmeten Flächen in den ländlichen Siedlungskernen der Ortschaften Glanz, Vordergschriet, Insberg-Ost, Insberg-West, Rudersdorf und St. Paul, sowie alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland-Hofstelle von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gewidmet sind. Hauptzielsetzung in diesen Bereichen ist die Beibehaltung der größtenteils traditionell ländlichen Baustrukturen, sowie eine formal sich eingliedernde Neuinterpretation derselben.

Zone **OZ** – Ortszentrum Ferndorf: Bereiche des Ortszentrums von Ferndorf (siehe Anlage B). Das Ortszentrum von Ferndorf in seiner heutigen Gestalt ist geprägt von volumsstarken Wohnobjekten mit Versorgungs- und Handlungseinrichtungen in den Erdgeschoßzonen. Auch in Zukunft ist dort eine vergleichsweise hohe Dichte und weitere Dienstleistungseinrichtungen bei neuen Bauobjekten anzustreben.

Zone **T** – Bereiche für freizeitwirtschaftliche Nutzungen: Gebiete, die über eine Sonderwidmung Freizeitwohnsitz verfügen. Diese kleinteiligen Strukturen sollen nicht überformt werden d.h. es soll die Ergänzung dieser Siedlungsgebiete in möglichst lockerer und offener Bauweise erfolgen. Zur Harmonisierung dieser Siedlungsgebiete sind als mögliche Dachformen nur das Sattel- und das Walmdach erlaubt.

Zone **G/I** – Gewerbe- und Industriegebiete: Alle als Bauland Gewerbegebiet und Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen. Die Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt über die jeweilige Widmung im Flächenwidmungsplan. In diesen Gebieten wird als Zielsetzung vor allem die Hebung des Niveaus der Baugestaltung eingefordert.

Zone **K** – Kleingartenanlagen: Alle als Grünland Kleingartenanlage gewidmeten Flächen. Die bauliche Verwertung der Kleingartenanlagen soll mit maßstäblichen Objekten in Bezug zur geringen Grundstücksgröße erfolgen. Aus diesem Grunde werden neben der maximalen Geschoßanzahl von nur einem Vollgeschoß auch Maximalwerte betreffend das Bauvolumen festgelegt.

Zone **EFH** – Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnbebauung außerhalb der Zone OZ: Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone L, der Zone OZ, der Zone T, der Zone G/I oder der Zone K angehören. Die Einfamilienhausbebauung nimmt den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Ferndorf ein. Ein möglichst homogenes Bild der einzelnen Siedlungsgebiete soll dadurch erreicht werden, dass keine Überformungen stattfinden und dass geschlossene Straßen- und Platzräume entstehen. Weiters ist eine möglichst zurückhaltende Färbelung der Putzfassaden anzustreben, sodass farblich die Natur das Bild dominiert.

Bebauungsbedingungen für die einzelnen Funktionszonen

Größe der Baugrundstücke

Es wird dabei der untere Grenzwert angegeben, welcher nicht unterschritten werden darf. Ausnahmen werden im § 2, Abs. (4) lit. c), angeführt.

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Durch die hohe Geschoßflächenzahl im zentralen Ortsgebiet von Ferndorf (GFZ = 1,0) wird der traditionell besonders dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken Rechnung getragen. Im Rahmen einer wünschenswerten Ergänzung dieser Bausubstanzen sollen künftige Bauführungen eine durchaus maßgebliche Dichte vorweisen. In den übrigen Zonen werden durchaus ortsübliche Geschoßflächenzahlen verordnet.

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer, also nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Bebauungsweise

Grundsätzlich ist im gesamten Gemeindegebiet die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig. Dabei soll insbesondere auf eine Harmonisierung der Siedlungssysteme Rücksicht genommen werden.

Geschoßanzahl und Bauhöhe

Generell soll die Bebauung im gesamten Gemeindegebiet nicht mehr als zwei Vollgeschoße aufweisen. Ausnahmen bestehen im zentralen Ortsgebiet von Ferndorf, im Bereich von Geschoßwohnzellen, sowie in den traditionellen Ortszentren der einzelnen Ortszentren.

§ 10 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Verbindungsstraßen und für Privatwege mit Erschließungsfunktion wird mit 6,00 m festgelegt. Dieses Maß bezieht sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der befestigten Oberfläche. Bei der Erschließung von 1-2 Bauparzellen ist jedenfalls die reibungslose Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten.

Für unterschiedliche Nutzungen wird eine entsprechende Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Abstellplätzen vorgeschrieben.

Umkehrplätze sollen nach Möglichkeit auch als Kommunikationsfläche gestaltet und genutzt werden.

§ 11 Baulinien

Hin zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten. Als Unterstützung zur Harmonisierung der Baulinien ist das Regelblatt in der Anlage C, Abbildungen 5a, 5b und 5c, heranzuziehen.

§ 12 Baugestaltung

Die baugestalterischen Vorgaben haben das Ziel, ein möglichst hohes Maß Baugestaltung in Bezug auf die Charakteristik des umgebenden Siedlungssystems zu

erreichen. Das gilt insbesondere für die Zonen L – Ländliche Siedlungskerne und landwirtschaftliche Hofstellen und OZ – Ortszentrum Ferndorf.

In allen Baugebieten ist auf die Zurückhaltung bei der Farbgestaltung aller Gebäude und Bauobjekte zu achten:
-Nullfarbe (Hauptfarbe) bei Putzfassaden möglichst mit einem HBW-Wert von über 60 %,
-Kellergeschoße können mit dunkleren Farbvarianten gefärbelt werden, sollen jedoch zur Farbfamilie der Nullfarbe zugeordnet werden können.

Des Weiteren ist die Anpassung von Dachformen und Dachfarben an die umgebende Bebauung hinsichtlich einer harmonisierenden Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung.

Schließlich ist darauf zu achten, dass durch das Entstehen von besonders volumsstarken Gebäuden in Bereichen, wo die kleinstrukturierte Bebauung überwiegt und für diesen Siedlungsbereich charakteristisch ist, keine „Überformung" stattfindet. Ebenso problematisch ist das „Hineinsetzen" kleinmaßstäblicher Gebäude in eine Umgebung, die von volumsstarken Objekten geprägt wird.