



GEMEINDE ALBECK

TEILBEBAUUNGSPLAN

SCHAFFERSIEDLUNG-HOCHRINDL

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 IDGF LGBL. NR. 24/2016,
II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27 UND III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLE: 1249/1 TLW., KG GROSSREICHENAU

VERORDNUNG

PLAN 01 – LAGEPLAN ZU DEN WIDMUNGSÄNDERUNGEN

PLAN 02 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGSKONZEPT UND GELÄNDESCHNITTE

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 02.05.2019
GZ:16043-VO-02



VERORDNUNGSEXEMPLAR

GR-BESCHLUSS VOM 04.04.2019

1/4

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Albeck

vom 04.04.2019, Zl. 004-1/2019/I,

mit der eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das Grundstück 1249/1, KG Großreichenau, mit einer Gesamtfläche von 6.544 m² erlassen wird.

Auf Grund der Bestimmungen des K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idF LGBl Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 bzw. III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichnete Fläche in der zeichnerischen Darstellung (Plannr.: 16043-TBPL, Plan 02), Teile der GP 1249/1, KG Großreichenau, Gemeinde Albeck.
- (2) Die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Plannr.: 16043-LP-1-2017, Plan 01) sowie die in der zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegten Bebauungsbedingungen (Plan 02) stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ersetzt in seinem Wirkungsbereich den für das Gebiet der Gemeinde Albeck erlassenen Bebauungsplan vom 05. März 1993, Zahl: 131/1993.

Genehmigt mit Bescheid vom ... 24. SEP. 2019

Zl. 3Ro- 2-1/10-2019

Amt der Kärntner Landesregierung

II. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Albeck wird wie folgt geändert:

1a/2017

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, GP 1249/1 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 4.596 m²

1b/2017

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Waldschutzabstand, GP 1249/1 tlw., KG Großreichenau, insgesamt 1.948 m²

III. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 800 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3, Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken, die für infrastrukturelle Kleinbauwerke benötigt werden (z.B. Trafo, allgemeiner Wasserbassin).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind ab einer Raumhöhe von 1,60 m (FOK Dachgeschoss bis fertige Decke Innenmaß) in die Berechnung der GFZ als Vollgeschoss miteinzubeziehen.
- (3) Belichtete Kellergeschossräume, die für den ständigen Aufenthalt von Personen geeignet sind einschließlich ihrer umgebenden Mauern, sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen.
- (4) Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ sind die Flächen der noch zu bildenden Einzelgrundstücke.
- (5) Die Geschossflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Projektgebiet wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6 Geschossanzahl

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Projektgebiet ist
 - a) die Errichtung von Gebäuden mit einem talseitig freistehenden Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausbaufähigen Dachgeschoss mit einer maximalen Fußpfettenhöhe (Fußpfettenoberkante) von 1,30 m – gemessen von FOK des Dachgeschosses, erlaubt.
 - b) oder die Errichtung von Gebäuden mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss zulässig. In diesem Fall darf das Kellergeschoss maximal 1,00 m aus dem projektierten Gelände – gemessen von FOK-Erdgeschoss lotrecht nach unten - herausragen.

Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Kleinbauwerke sowie bewilligungsfreie Bauvorhaben und untergeordnete Bauteile gemäß K-BO 1996 idgF sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich, dürfen jedoch nicht in eine Verkehrsfläche oder in die als Waldschutzabstand gewidmeten Flächen hineinragen bzw. darauf errichtet werden.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Dachform und Dachdeckung

- (1) Im gesamten Projektgebiet wird als zulässige Dachform für alle Hauptgebäude das Satteldach mit einer Dachneigung von 23 bis 39 Grad verordnet.
- (2) Varianten des Satteldaches (Kärntner Schopf, Halbwalm, Teilwalm) sind zulässig.
- (3) Untergeordnete Dächer, wie z.B. Vordächer bei Eingängen oder Dächer von Kleinbauwerken, können auch als Flachdach oder als Pultdach ausgebildet werden.
- (4) Zur Dachdeckung sind entweder Dachziegel in Schiefertönen oder Holzbretter bzw. Holzschindel in Anwendung zu bringen.
- (5) Dachaufbauten, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, müssen vollständig in die Ebene der Dachhaut integriert werden.

§ 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Projektgebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße (GP 2166, KG Großreichenau). Diese soll in nördliche Richtung so verlängert werden, dass alle entstehenden Hauptgebäude im Projektgebiet bergseitig erschlossen werden.
- (2) Am nördlichen Ende der entstehenden Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkws im notwendigen Ausmaß zu schaffen.
- (3) Pro Baugrundstück ist ein KFZ-Abstellplatz (frei oder als Garage bzw. überdachter Stellplatz) vorzusehen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen - Bepflanzungsgebot

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen hat ausschließlich mit regionstypischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Vorzugsweise sollen die örtlichen Zirbenbestände ergänzt werden.
- (2) Der Zirbenbestand im Projektgebiet ist möglichst zu erhalten und in der Bauphase zu schonen.
- (3) Einfriedungen bzw. Gartenzäune sind in Holz (Holzlattenzaun, Holzstaketenzaun) auszuführen und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m vom Straßenrand aufweisen.

- (4) Streifenfundamente für die Errichtung von Einfriedungen oder für Einebnungen der Einzelgrundstücke sind nicht erlaubt.
- (5) Stützmauern sind generell in Form von Natursteinschichtungen auszuführen und dürfen nur bis zu einer sichtbare Höhe von maximal 2,00 m errichtet werden.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im gesamten Projektgebiet wird als Nutzung der entstehenden Baulichkeiten „Freizeitwohnsitze“ festgelegt. Eine gewerblich touristische Vermietung ist dadurch nicht ausgeschlossen.

IV. Abschnitt

§ 12

Inkrafttreten

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

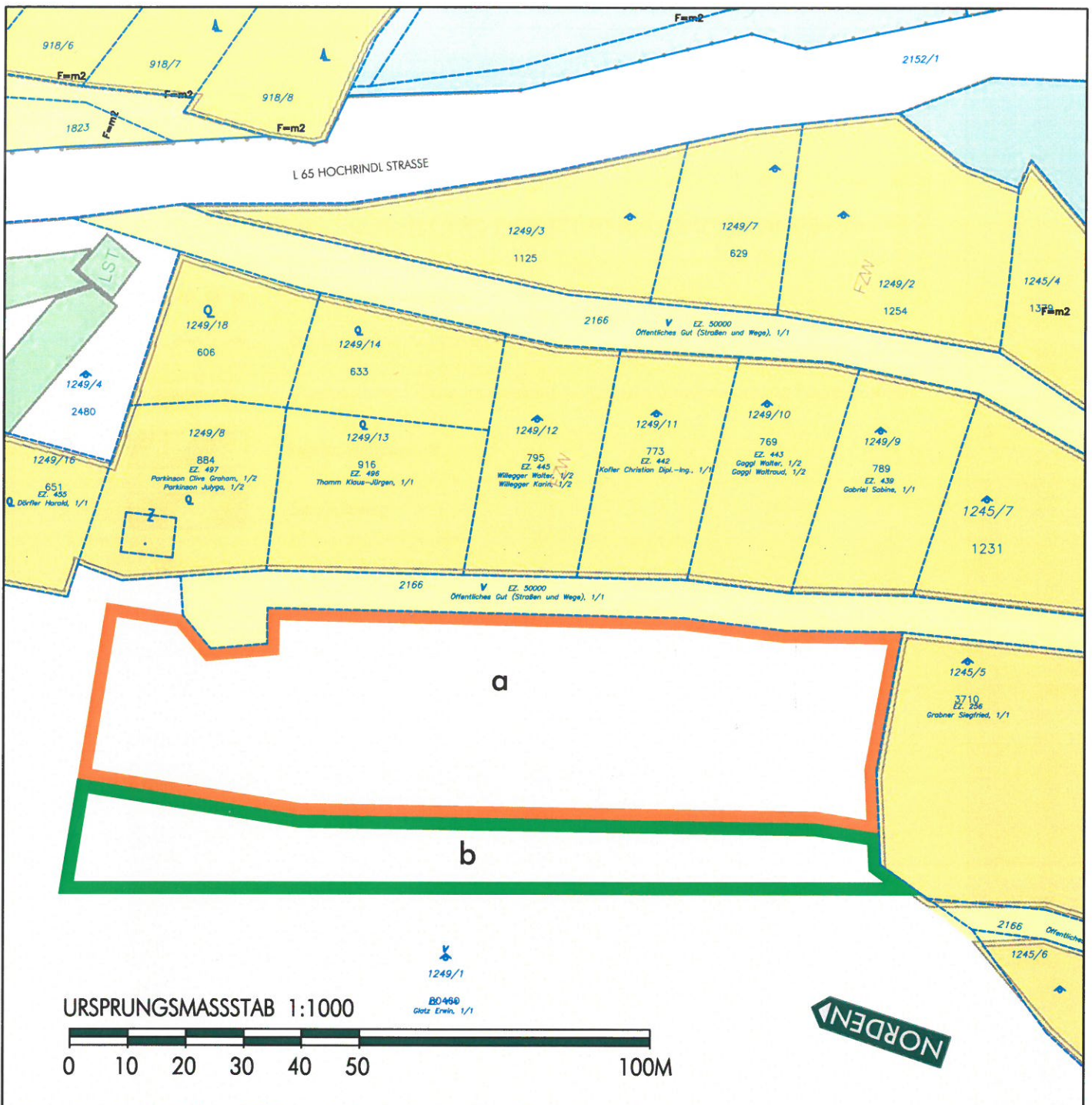
Sirnitz, am 04.04.2019

Die Bürgermeisterin



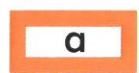
Anna Zarre

Anna Zarre



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG TEILBEBAUUNGSPLAN SCHAFFERSIEDLUNG - HOCHRINDL PLAN 01 - LAGEPLAN ZU DEN WIDMUNGSÄNDERUNGEN

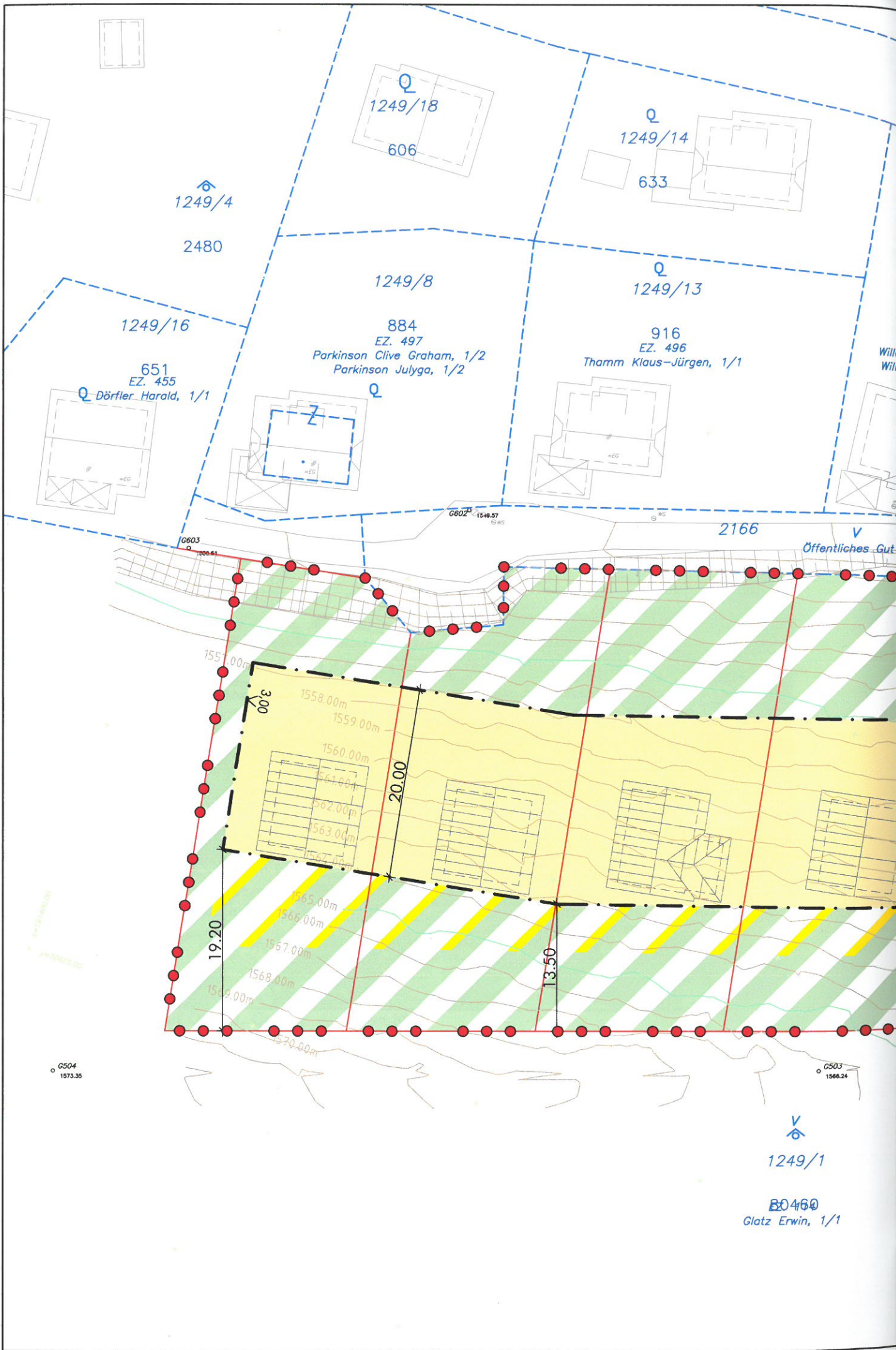
1/2017



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND KURGEBIET SONDERWIDMUNG FREIZEITWOHNSITZ, GP 1249/1 TLW., KG GROSSREICHENAU, 4.596 M²

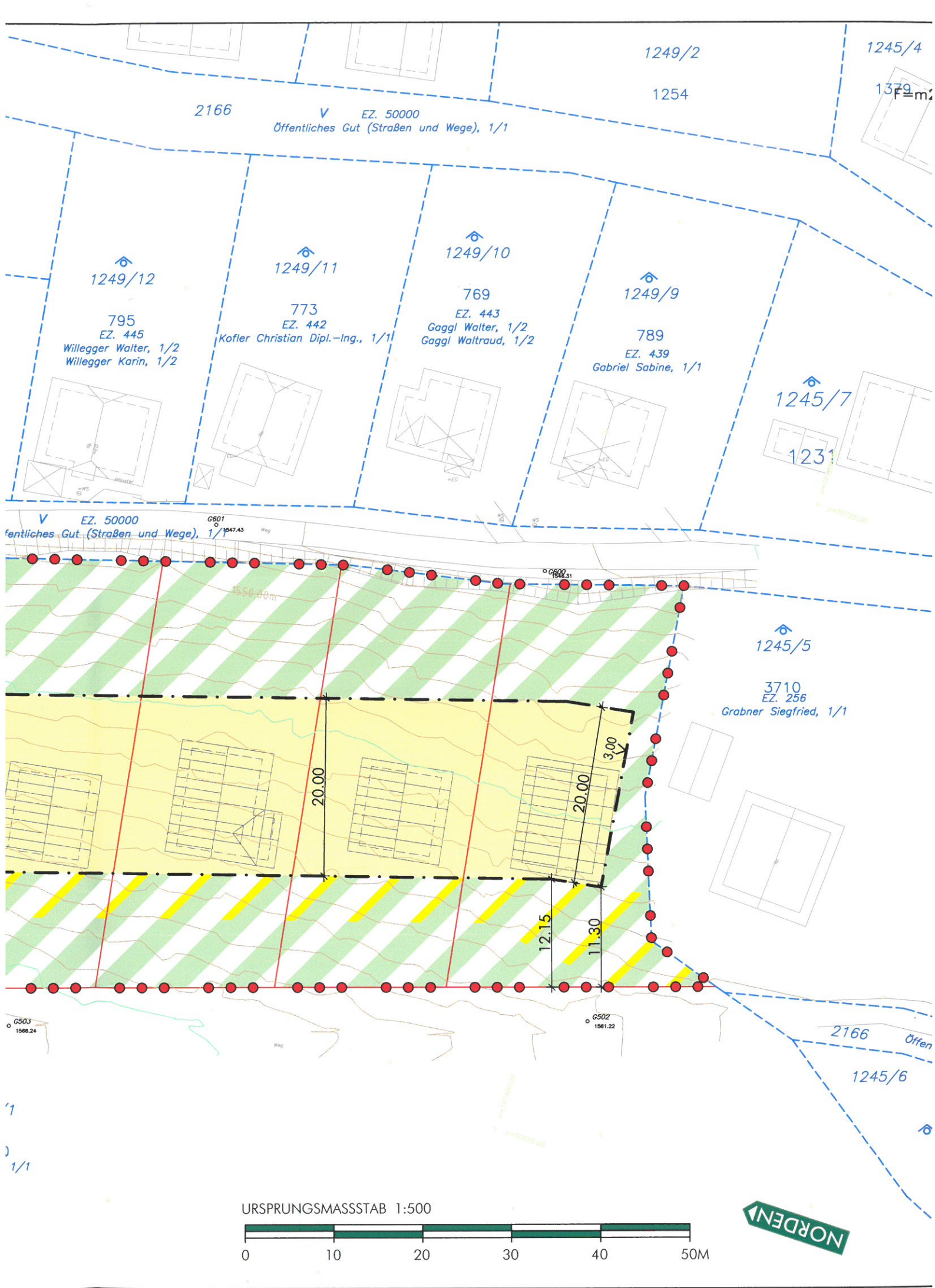


UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND - SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSCHUTZ - WALDSCHUTZABSTAND, GP 1249/1 TLW., KG GROSSREICHENAU 1.948 M²




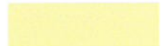


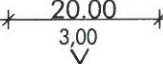
1249/1

BO460
Glatz Erwin, 1/1



GEMEINDE ALBECK
 TEILBEBAUUNGSPLAN
 SCHAFFERSIEDLUNG - HOCHRINDL
 PLAN 02
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES




VERORDNUNGSEXEMPLAR
 GR-BESCHLUSS VOM 04.04.2019

-  Planungsgebietsgrenze
-  Baulinie ohne Anbauverpflichtung
-  Überbaubare Fläche im Bauland Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
-  Bepflanzungsgebot
-  Servitutsweg
-  Bebauungsvorschlag
-  Maßkoten in Meter

Bebauungsbedingungen

Mindestgröße des Baugrundstückes 800 m²	Bebauungsweise offene Bebauung
Geschossflächenzahl 0.3	Geschossanzahl KG+E+D oder E+I → (V)
Dachform und Dachneigung SD ... Satteldach	Art der Nutzung Freizeitwohnsitze

KG ... freistehendes Kellergeschoss
 E ... Erdgeschoss
 I ... 1 Obergeschoss
 D ... Dachgeschoss

-  **1257** Kataster
-  Teilungsvorschlag
-  ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

Betroffene Parzelle: 1249/1 tlw., KG Großreichenau

Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca. 6.544 m² lt. DKM

Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren gemäß
 K-GplG 1995 LGBL Nr. 23/1995,
 idF: LGBL. Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27, bzw. III. Abschnitt
 §§ 31a und 31b

TEILBEBAUUNGSPLAN SCHAFFERSIEDLUNG - HOCHRINDL **PLAN 02** ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
 DES TEILBEBAUUNGSPLANES
 GEMEINDE ALBECK

ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
 DI JOHANN KAUFMANN
 RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

BEARBEITUNG: DI JOHANN KAUFMANN/TRÖ DATUM: 02.05.2019 **PLANNR.: 16043-TBPL M 1:500** Ziviltchniker bürgen für Qualität.

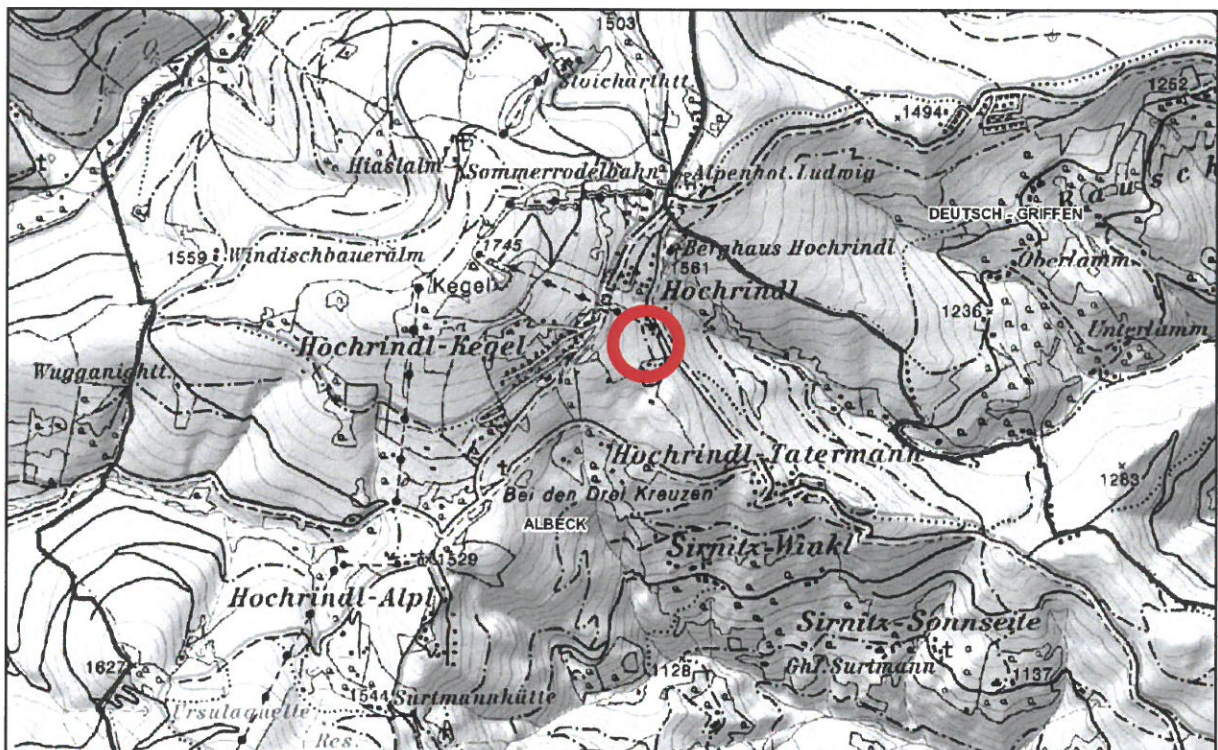
A-9020 KLAGENFURT MIESSTALER STRASSE 18
 TEL 0463 7593857 FAX-5 leam@kaufmann.direct www.di-kaufmann.at

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Ausgangslage/Lage im Raum

Der Siedlungsbereich der Hochrindl befindet sich auf einer Seehöhe von 1.520 m bis 1.650 m Seehöhe und besteht aus freizeitwirtschaftlich genutzten Ferien- und Appartementshäusern, einer Schischule, gastwirtschaftlichen Betrieben sowie dem JUFA-Gästehaus. Insbesondere südlich des Zentrums, wo sich auch das Projektgebiet befindet, ist in den 60er und 70er Jahren ein umfassendes Zweitwohnsitzgebiet entstanden.

Das Projektgebiet liegt in der sg. Schaffersiedlung, westlich (oberhalb) der L65 Hochrindl Straße und umfasst insgesamt 6.544 m². In diesem Bereich sollen Bauparzellen für die Errichtung von Ferienhütten geschaffen werden. Die Grundfläche ist teilweise bestockt. Im Norden und Westen finden sich Wald- bzw. Almflächen, im Osten und Süden bestehen Freizeitwohnsitze. Die Erschließung erfolgt - ausgehend von der Hochrindl Straße - über eine Gemeindestraße (GP 2166, KG Großreichenau) aus südlicher Richtung.



Lage im Raum auf ÖK 50, Quelle: Austrian Map

Auf dem Grundstück sollen sieben Ferienhäuser mit angrenzenden Carports geschaffen werden. Der Grundstückszuschnitt der Einzelparzellen umfasst ca. 900 m², wovon jedoch der westliche Teilbereich in einer Tiefe bis zu 19,00 m als Schutzabstand zu den angrenzenden Waldbereichen festgelegt wird und von einer Bebauung freizuhalten ist.

Die erforderliche Erschließungsstraße wird westseitig als Servitutsweg geführt und ermöglicht eine bergseitige Erschließung der Einzelgrundstücke.



Projektgebiet auf Kärnten Luftbild mit Kataster



Zufahrt zum Grundstück



Östliche Projektbereichsgrenze



Umgebende Bebauung im Osten des Projektgebietes

2. Gestaltungsvorgaben

Die entstehenden Ferienhäuser sollen vorzugsweise in Holz bzw. in örtlich traditioneller Bauweise hergestellt werden.

Gemäß den Vorgaben des gegenständlichen Teilbebauungsplanes können bis zu sieben Einzelgebäude in unterschiedlichen Größen errichtet werden. Erlaubt sind maximal zwei Vollgeschosse.

Sockelmauerwerke: Betonmauerwerk mit Natursteinvormauerwerk oder Natursteinmauerwerk

Außenmauerwerke: Ziegel mit Putzfassade oder Holzblockbauweise oder Holzriegelbauweise

Fenster und Türen: vorzugsweise Holzkastenfenster, Sprossenteilung, möglichst kleinformatig

Balkone und Terrassen: Holzkonstruktion mit Bretterbelag, Geländer in Holz

Dächer: Zimmermannsmäßige Dachstuhlkonstruktion mit Satteldach, Deckung mit Lärchenbrettern, Lärchenschindeln oder Dachziegeln in grauen Tönen

Das beiliegende Gestaltungskonzept gibt Aufschluss auf die vorzugsweise Situierung der Einzelobjekte.

Beispiele in der Region

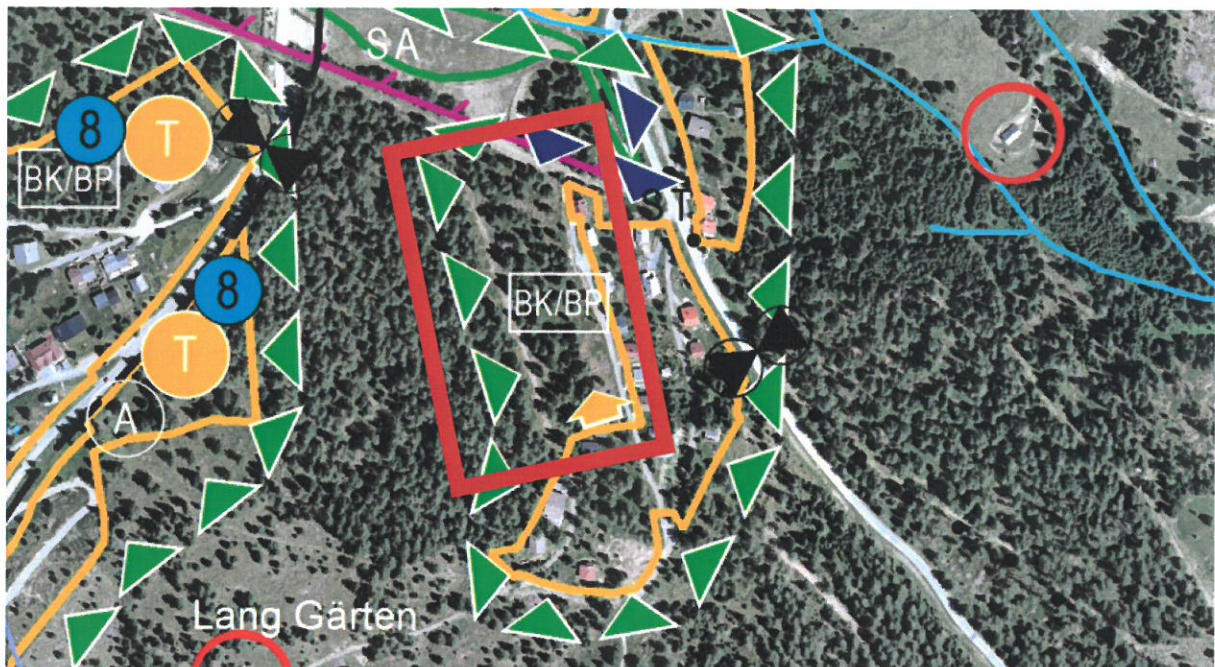


Beispiel: Chalethotel Almdorf Seinerzeit, Falkert, Gemeinde Reichenau

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Albeck aus dem Jahr 2013 liegt das Planungsgebiet innerhalb der festgelegten Siedlungsbegrenzung. Diese verläuft im gegenständlichen Bereich entlang des westlich vorbeiführenden Forstweges.

Mit dem Zeichen BK/BP wird in der graphischen Darstellung des Siedlungsleitbildes als Voraussetzung für die Verwertung des Baulandpotenziales die Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes definiert. Eine geordnete Bebauung unter Berücksichtigung der Erschließungsvoraussetzungen soll dadurch sichergestellt werden. Mit dem orangen Pfeil wird die Aufschließungsrichtung vorgegeben (von Südost nach Nordwest).



Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Albeck, Raumplanungsbüro Kaufmann

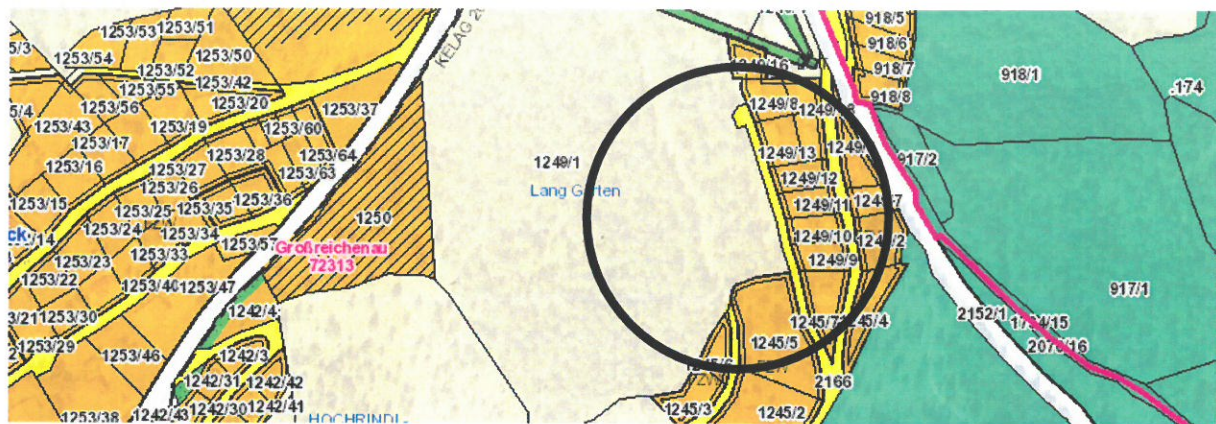
4. Flächenwidmung

Das Grundstück verfügt derzeit über die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen.

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Projektgebiet größtenteils in Bauland Kurgelände – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz gewidmet werden. Ebenso wird ein Waldschutzabstand im westlichen Projektgebiet als spezifische Grünlandwidmung (Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand) festgelegt.

In der näheren Umgebung herrscht hauptsächlich die Widmung Bauland Kurgelände – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz vor. Die Anlagen zur Schierschließung besitzen eine spezifische Grünlandwidmung.

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte



Auszug Flächenwidmungsplan Gemeinde Albeck, Quelle: KAGIS

Das Hochrindl ist im Sommer ein traditionelles Ausflugs- und Erholungsgebiet sowie in den Wintermonaten ein regional bedeutendes Familienschiegebiet.

Die geplante bauliche Verwertung bzw. Nutzung dieses Areals ist eine Ergänzung (Arrondierung) des bestehenden Zweitwohnsitzgebietes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Kanalstrang im Bereich der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserversorgungsnetz. Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Kärnten Netz AG bereitgestellt. Alle Leitungsnetze befinden sich am bzw. in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Die ordnungsgemäße Errichtung und Erhaltung des Servitutsweges im Projektgebiet erfolgt durch den Eigentümer.

6. Strategische Umweltprüfung

Das Projektgebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt auch nicht an ein solches an.

Durch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Freizeitwohnsitzen kann die Nutzungseignung des Projektgebietes nachgewiesen werden. Es soll jedoch zur Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturraum durch Straßen- und Objektbau die ingenieurbioökologische Begleitplanung im Rahmen des Bauverfahrens verbindlich eingefordert werden.

Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung (2. überarbeitete und ergänzte Auflage vom März 2007) ist eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich.

7. Verordnungsexemplar

Auf Anregung der Prüfbehörde wurden im §10 Gestaltung von Außenanlagen – Bepflanzungsgebot, Abs. (3), geringfügige Änderungen bei der Festlegung von Einfriedungshöhen vorgenommen. An der grundsätzlichen Intention der Verordnung hat sich damit nichts geändert. Ansonsten ist vorliegendes Verordnungsexemplar inhaltlich ident mit dem Kundmachungsexemplar (GZ: 16043-VO-01 vom 09.05.2017).



2166

V EZ. 50000
Öffentliches Gut (Straßen und Wege), 1/1

1254

1249/12

1249/11

1249/10

1249/9

1245/7

1231

795
EZ. 445
Gaggl Walter, 1/2
Gaggl Karin, 1/2

773
EZ. 442
Kofler Christian Dipl.-Ing., 1/1

769
EZ. 443
Gaggl Walter, 1/2
Gaggl Waltraud, 1/2

789
EZ. 439
Gabriel Sabine, 1/1

EZ. 50000
Öffentliches Gut (Straßen und Wege), 1/1

CA. 964M²

CA. 898M²

CA. 927M²

1245/5

3710
EZ. 256
Grabner Siegfried, 1/1

BESTEHENDER FORSTWEG

PROFIL 2

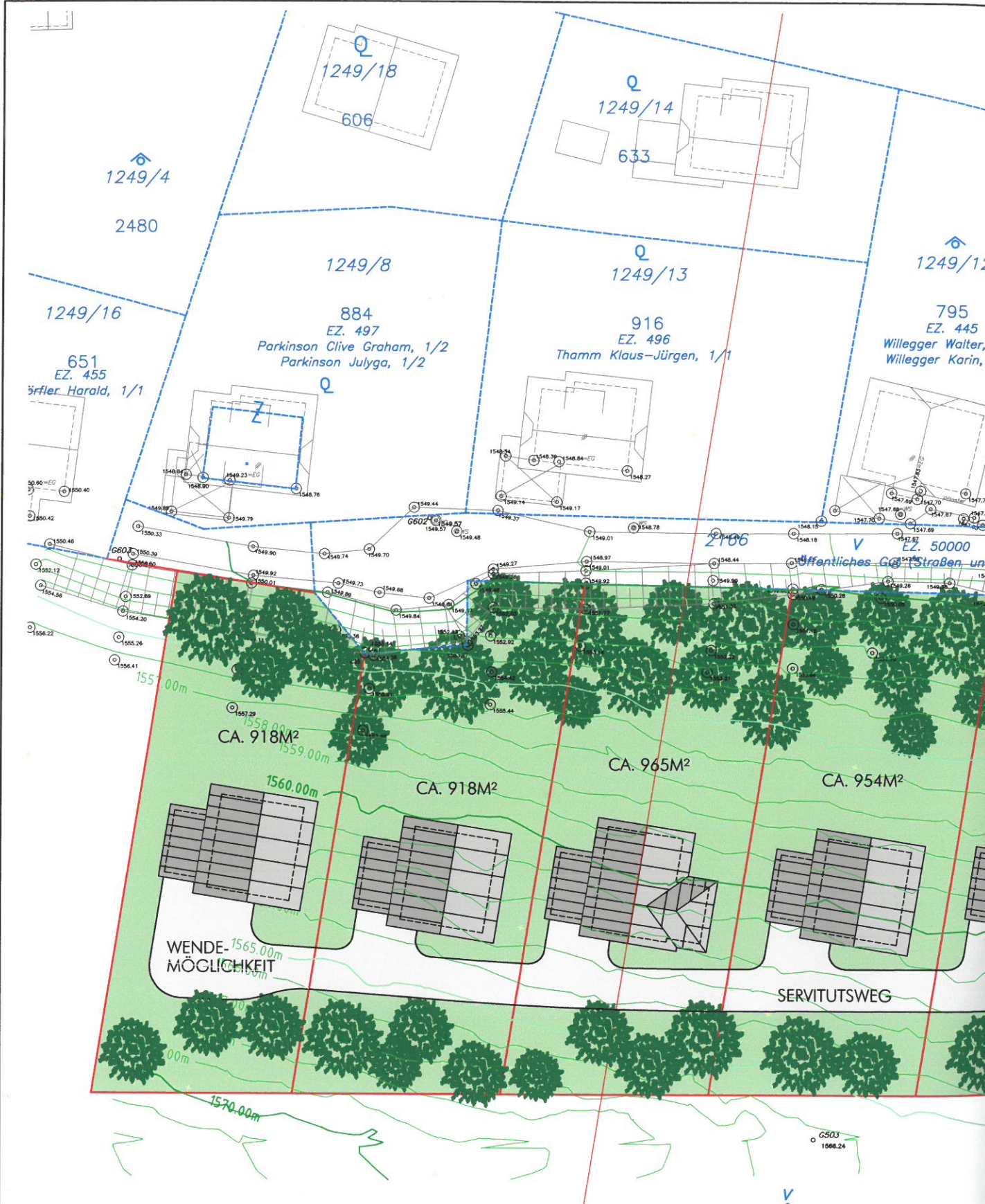
URSPRUNGSMASSTAB 1:500



NORDEN

PROFIL 1





1249/4

2480

1249/8

884
EZ. 497
Parkinson Clive Graham, 1/2
Parkinson Julyga, 1/2

1249/14

633

1249/13

916
EZ. 496
Thamm Klaus-Jürgen, 1/1

1249/12

795
EZ. 445
Willegger Walter,
Willegger Karin,

1249/16

651
EZ. 455
Bräfler Harald, 1/1

50.80-EG
3500.40
3500.42

600
3550.39
3558.60

2766

V
EZ. 50000
Öffentliches Gut
Straßen un

CA. 918M²

CA. 918M²

CA. 965M²

CA. 954M²

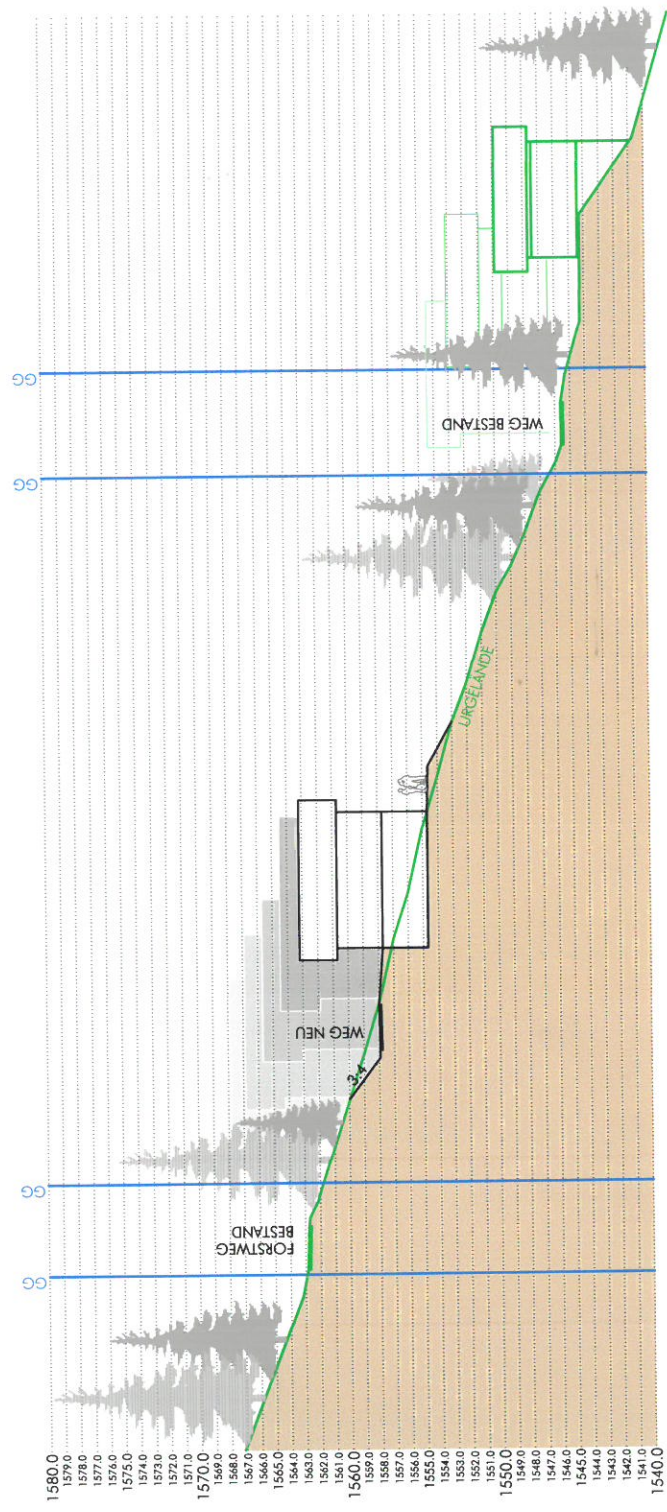
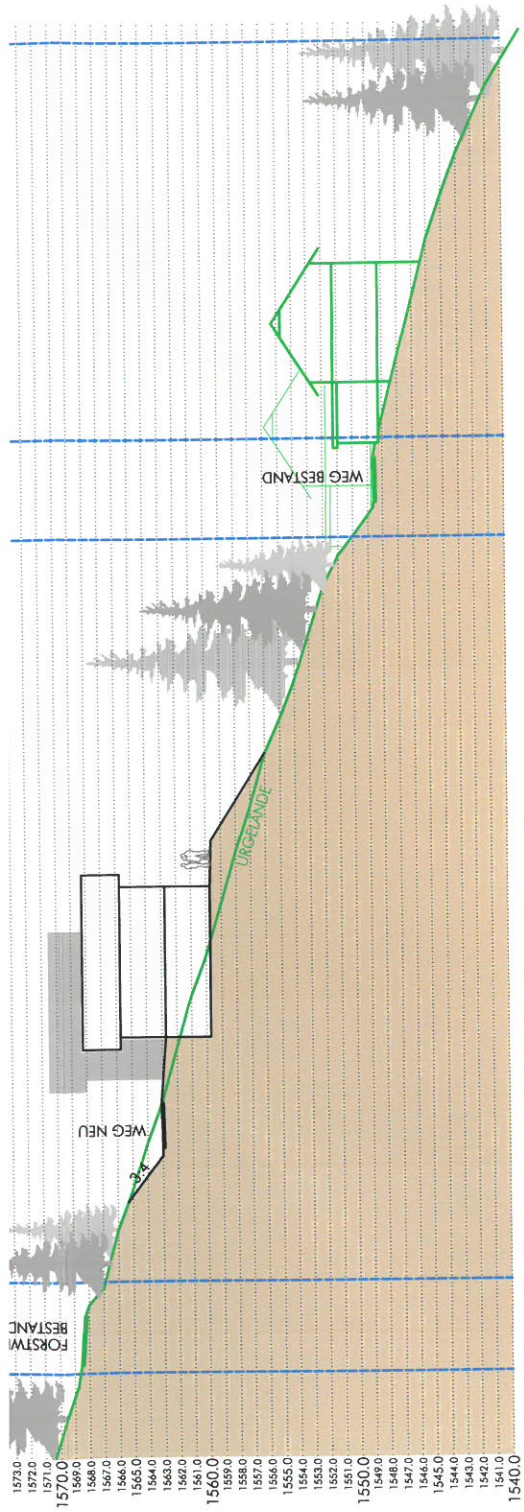
WEDE-
MÖGLICHKEIT

SERVITUTSWEG

PROFIL 1

V
1249/1

B0460
Glatz Erwin, 1/1



PROFIL 2