



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



MARKTGEMEINDE SEEBODEN  
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„AM RAIN“



## TEILBEBAUUNGSPLAN

### „AM RAIN“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 – 51

Parzelle Nr.: 82/9  
KG Seeboden (73212)

## VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNG

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
**ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

**OKTOBER 2023**

**ENTWURF  
EINER  
VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom \_\_\_\_\_, Zahl \_\_\_\_\_, mit welcher der Teilbebauungsplan

**„AM RAIN“**

erlassen wird

Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

**I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

**§ 1**

**Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 03.10.2023
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0375 vom 03.10.2023
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 03.10.2023

**§ 2**

**Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 82/9, KG Seeboden, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.065 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 2.500 m<sup>2</sup>.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstückgröße, ist mit maximal 0,25 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (3) In die Berechnung der GFZ einbezogen werden nur Geschoßflächen von Räumen, die von mindestens 5 Seiten umschlossen sind.
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Geschoßflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (6) Keller- und Tiefgeschoße, sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als die halbe Geschoßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt.

### **§ 5**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

### **§ 6**

#### **Geschoßanzahl**

- (1) Die Geschoßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) dargestellt und mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt.

- (2) Auf die Geschößzahl sind alle Geschöße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.

## **§ 7**

### **Dachform, Dachneigung**

- (1) Als Hauptdachform wird das Walmdach mit einer Dachneigung bis maximal 15° festgelegt. Untergeordnete bauliche Anlagen (Carports, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Garagen etc.) können auch andere Dachformen aufweisen.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Pools, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.). Für diese Anlagen gelten die Bestimmungen der Verordnung „Textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See“ vom 04.10.2012, GZ 031-01/2012.
- (3) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Für alle übrigen Bereiche in denen keine Baulinien festgelegt sind, gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die Kärntner Bauvorschriften.
- (5) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Straßenbreite gemessen vom seitlichen Asphalttrand muss mindestens 4,0 m breit als ebene Fahrbahnfläche ausgeführt werden.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## **§ 10**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 2,0 m. Die Herstellung eines abgetreppten Mauerwerkes ist zulässig. Nach einer Höhe von 2,0 m ist ein (Rück-)Versetzen der Mauer um mindestens 1,5 m notwendig. Stützmauern entlang der Straßengrundgrenze sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (2) Die Geländegestaltung darf insgesamt ein ortsbildverträgliches Ausmaß nicht überschreiten.

## **III. ABSCHNITT**

## **§ 11**

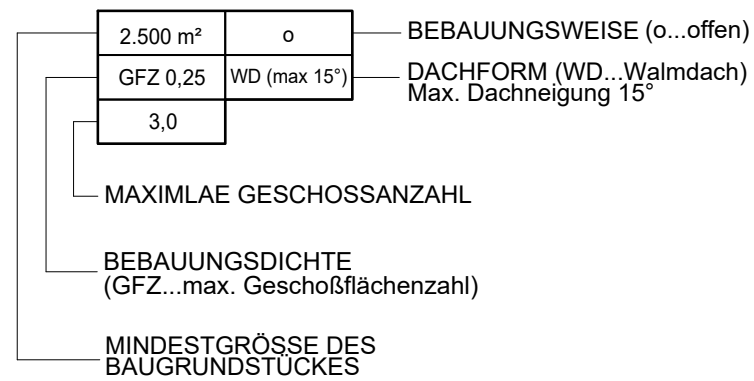
### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Seeboden vom 04.10.2012, GZ 031-01/2012 bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

TEILBEBAUUNGSPLAN



----- BAULINIE

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE

———— BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES  
 (WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN

  NICHT BEBAUBARER GRÜNSTREIFEN

○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

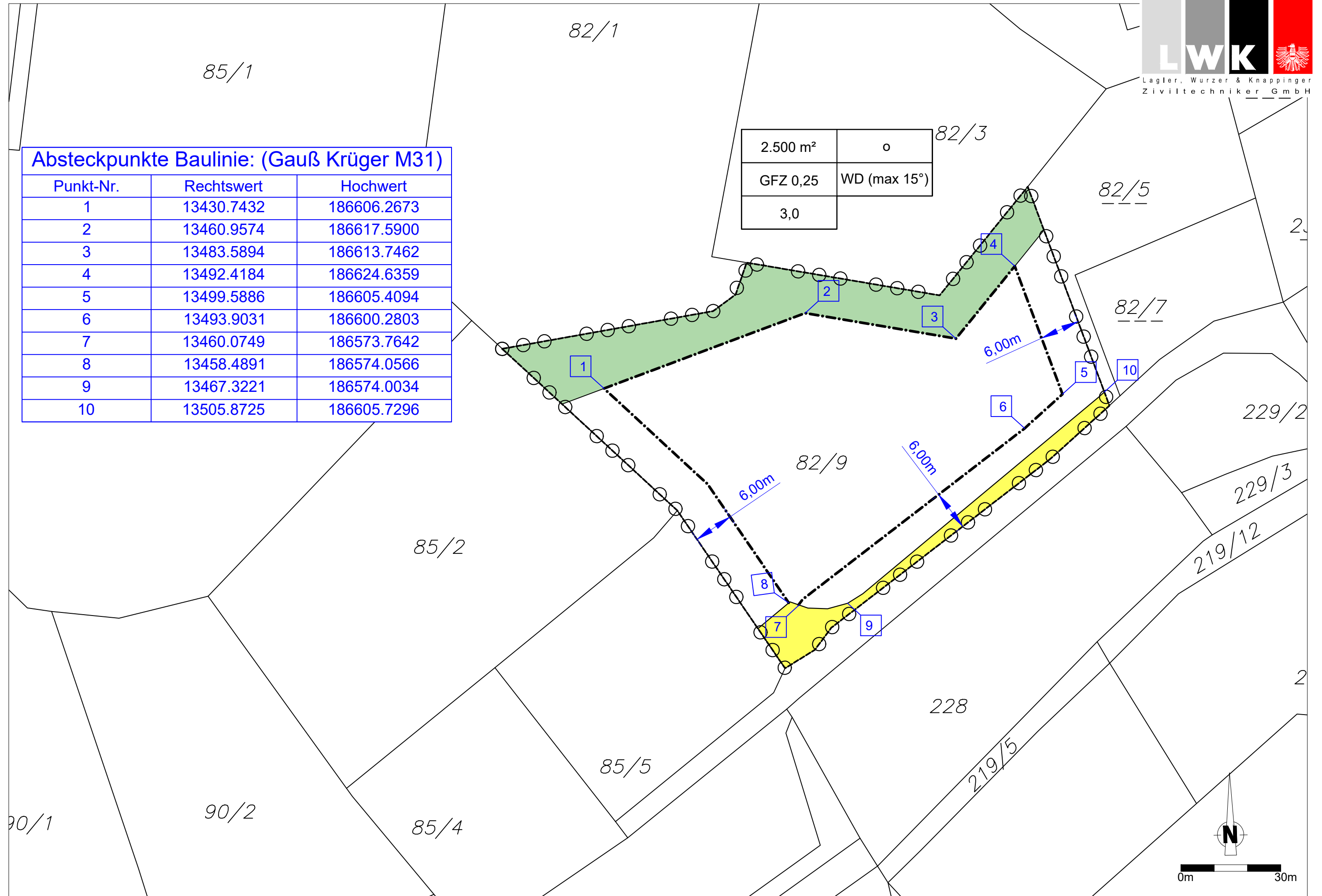
 <p><b>LWK</b> Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc</p>
---	--	--

Marktgemeinde <b>SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE</b>	Plan Nr.: 0634-0348 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: L. PUCHER, BSc										
Projekt <b>"AM RAIN"</b>	Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 03.10.2023										
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	Änderungshinweis: <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		

**Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)**

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	13430.7432	186606.2673
2	13460.9574	186617.5900
3	13483.5894	186613.7462
4	13492.4184	186624.6359
5	13499.5886	186605.4094
6	13493.9031	186600.2803
7	13460.0749	186573.7642
8	13458.4891	186574.0566
9	13467.3221	186574.0034
10	13505.8725	186605.7296

2.500 m <sup>2</sup>	o
GFZ 0,25	WD (max 15°)
3,0	





# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan

### “AM RAIN“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der Energieeffizienz festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- die Geschossanzahl oder die Bauhöhe
- das Ausmaß der Verkehrsflächen
- die bauliche Ausnutzung durch die Geschoßflächenzahl

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

Das Verfahren für die Bebauungsplanung wird in §51 des K-ROGs 2021 festgelegt. Für den Beschluss über einen Bebauungsplan ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch acht Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des generellen Bebauungsplanes zu erstatten. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich ein-gebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplanes als erteilt.

## 2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im westlichen Bereich der Ortschaft Seeboden.

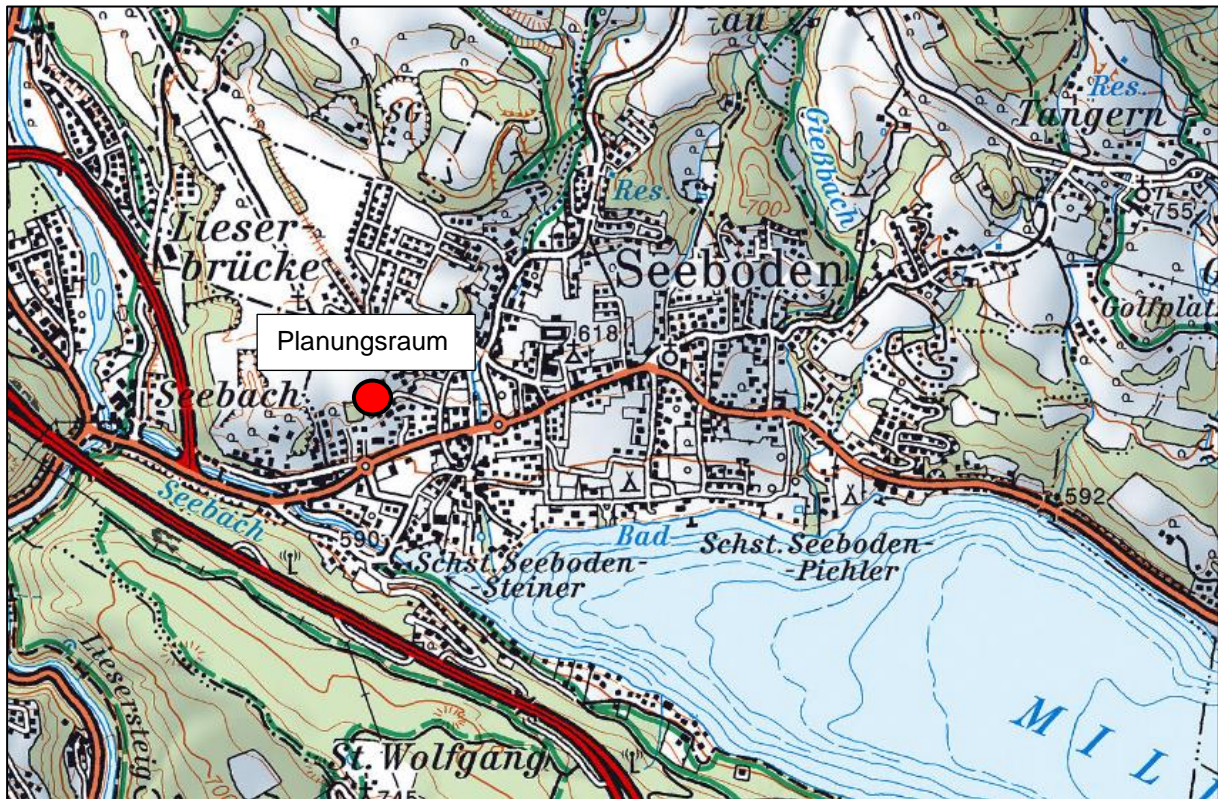


Abbildung 1: Lage im örtlichen Kontext (Quelle: KAGIS)

## 3 PLANUNGSRAUM

Beim Planungsraum handelt es sich um eine unverbaute innerörtliche, teilweise mit Wald bestockte, landwirtschaftliche Fläche. Das Gelände des Planungsraumes ist stark modelliert und steigt nach Nordwesten mit einer Neigung von ca. 25° relativ steil an. Der maximale Höhenunterschied am Grundstück beträgt ca. 24 m.

Erschlossen wird die gegenständliche Parzelle von der südöstlich verlaufenden Gemeindestraße „Am Rain“. Die nächstgelegene Haltestelle (Seeboden/Millstätter See Moserhof) befindet sich in einer Entfernung von 470 m. Der Planungsraum ist an den Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsbereich sowie an das Stromnetz angeschlossen.

Von Nutzungseinschränkungen, wie z.B. Gefahrenzonen der WLK oder BWV, Schutz- oder Schongebiete wie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Quellschutzgebiete udgl. ist die der Planungsraum nicht betroffen.

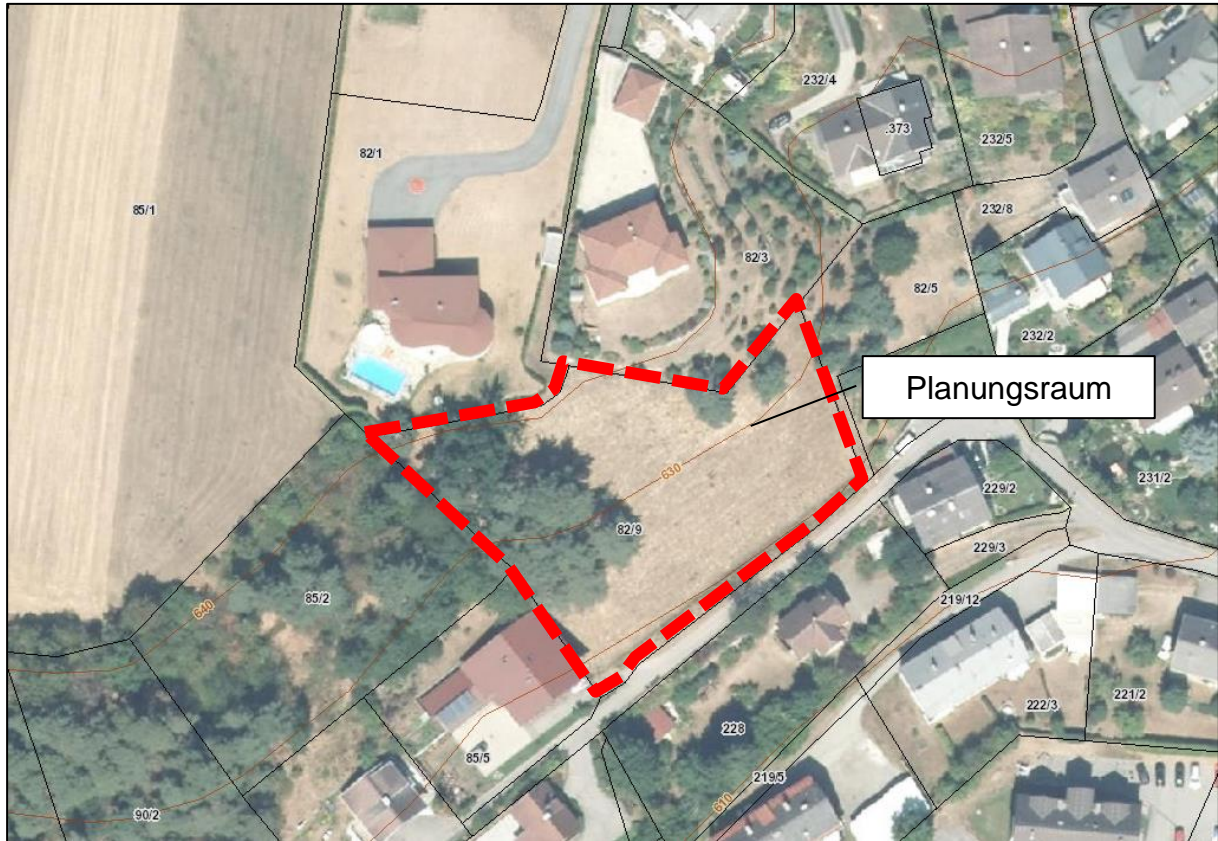


Abbildung 2: Lage am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Aufgrund der steilen Lage wurde ein geologisches Gutachten eingefordert. Grundsätzlich ist laut diesem die Bebaubarkeit gegeben. Aufgrund des unterschiedlich setzungsempfindlichen Untergrunds müssen baugrundverbessernde Maßnahmen in Form von Bodenauswechslungsmaßnahmen und Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### 3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPTEPT

Der nordwestliche Teil des Planungsraums ist im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See 2013 mit einer Wohnfunktion ersichtlich gemacht. Im Süden zeigt die Signatur eine Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung) an. Die nördlich gelegenen Einfamilienhäuser befinden sich auf einem Plateau, sodass eine Wohnentwicklung Richtung Westen auf Grundlage der Erstellung eines Bebauungskonzeptes /bzw.-Planes erfolgen kann.

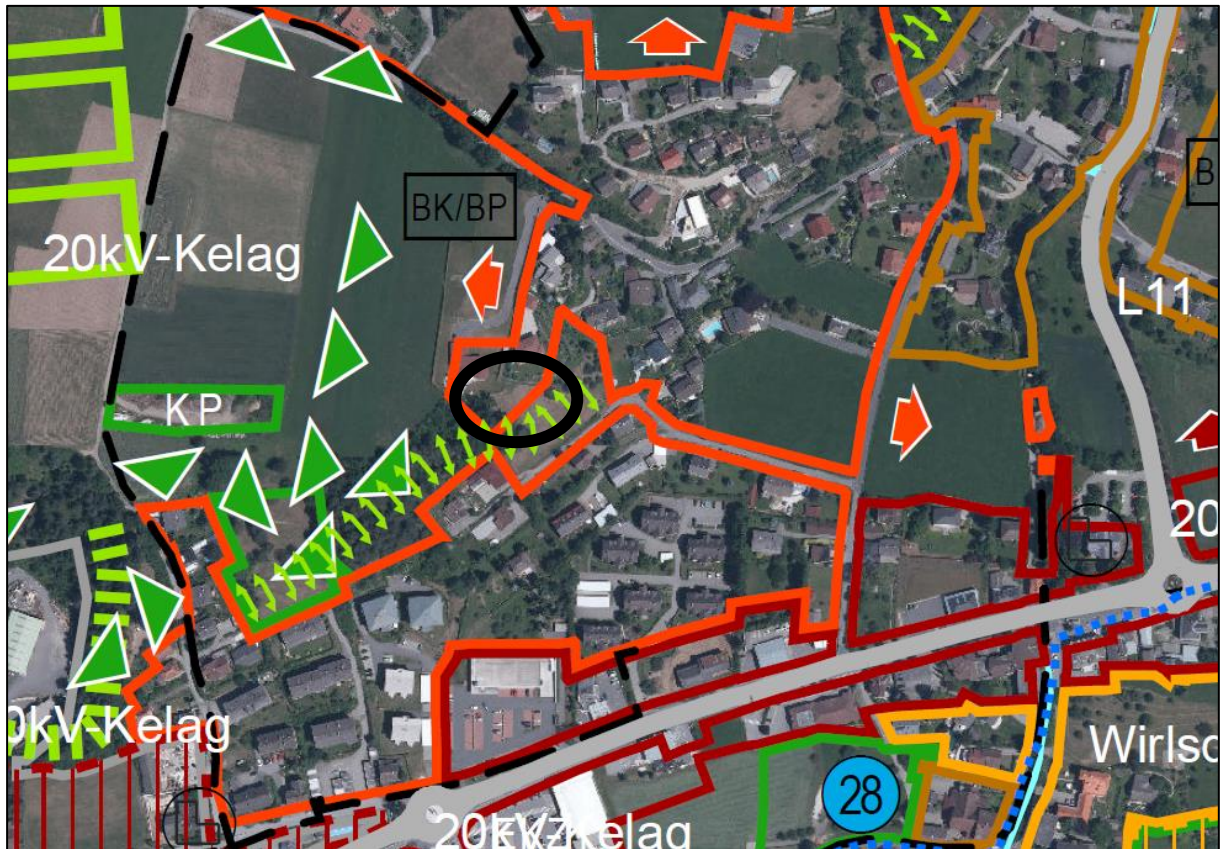


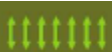





Abbildung 3: Ausschnitt des ÖEK 2013 (Quelle: LWK)

	A2	Wohnfunktion (z.B. Wohngebiet, Kurgebiet KG)
	A4	Zentralörtliche Funktion (z.B. Geschäftsgebiet)
	E5	Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)
	E11	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild*
	C202	Entwicklungsrichtung Wohnfunktion
	C302	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtl. Situation)

### 3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Derzeit ist der nordwestliche Teil der betroffenen Parzelle als „Bauland - Wohngebiet“, belegt als Aufschließungsgebiet, gewidmet. Der restliche Teil ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen (rot strichlierte Umrandung). Die vollflächige Baulandwidmung der Parzelle 82/9, KG Seeboden, wird vor dem Beschluss des vorliegenden Teilbebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen.

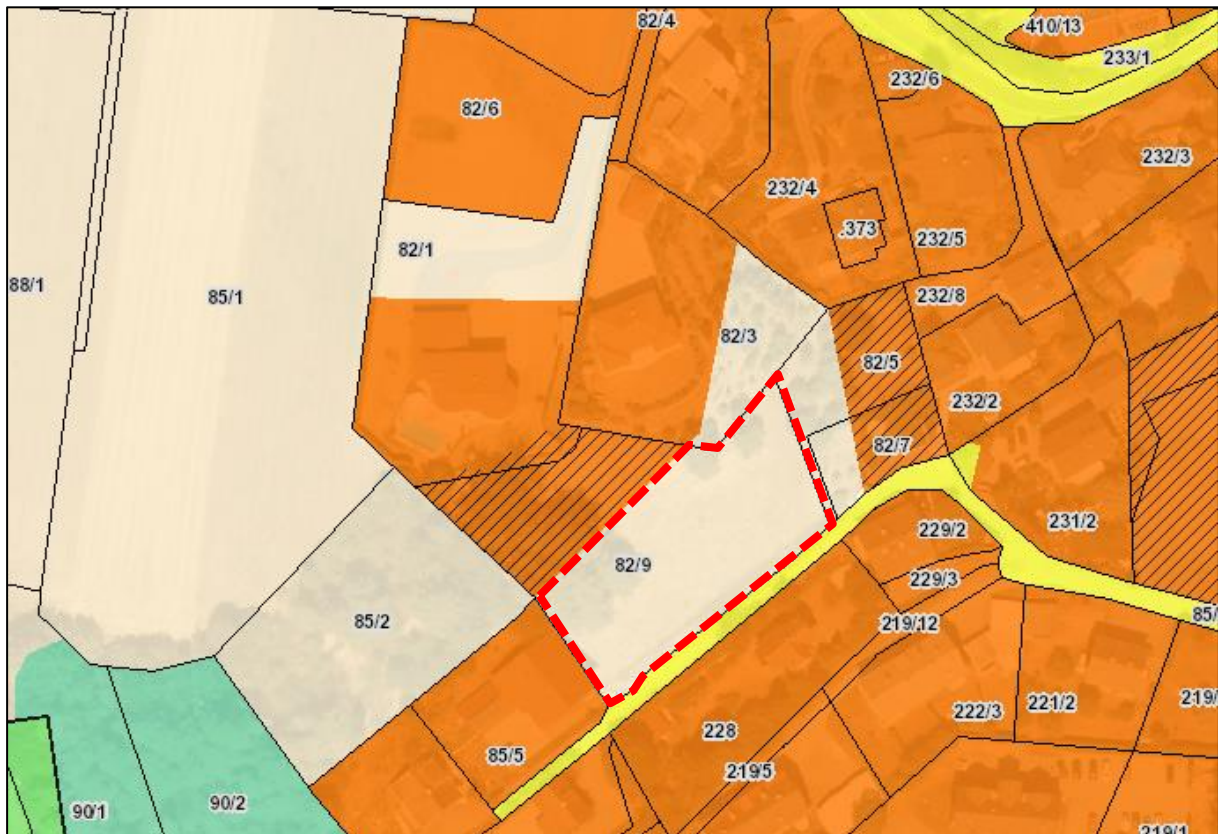


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes (Quelle: KAGIS)

### 3.3 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant in der nördlichen Hälfte des Baufeldes ein dreigeschossiges (KG, EG und OG) Wohnhaus mit südöstlich angeschlossener Poolanlage zu errichten, wodurch sich eine Längsausrichtung des Baukörpers in ca. Südwest – Nordostrichtung ergibt (rechtwinklig zur Fallrichtung des Hanges). Das Wohnhaus soll gemäß dem aktuellen Vorentwurf maximale Außenabmessungen incl. der südöstlich vorgelagerten Poolanlage von ca. 31,0 m x 18,0 m aufweisen.

Aufgrund der Hanglage des Baukörpers ist das Kellergeschoß talseitig frei zugänglich und wird nach Fertigstellung an den Flanken teilweise und der Bergseite vollständig hinterfüllt. Auf Höhe des Kellergeschoßes soll die Zufahrt zum Wohnhaus anschließen und mithilfe einer talseitigen Anschüttung genügend Platz für Park- und Manipulationsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Zufahrtsstraße selbst ist aufgrund des zu überbrückenden Höhenunterschieds inkl. einer 180° Kehre innerhalb der Südosthälfte der Parzelle vorgesehen, wobei der Anschluss an die angrenzende Gemeindestraße im südwestlichen Grundstückseck erfolgen soll. Für diese Trassenführung sind aufgrund der bergseitigen Einschnitte und der talseitigen Anschüttungen diverse Stützkonstruktionen erforderlich.

Die Gemeindestraße muss im Anschlussbereich der gesamten Grenzlänge des Grundstückes 82/9 eine Breite und letztlich ebene Fläche von 4,0 m, gemessen jeweils von der südlichen Asphaltrandkante, aufweisen. Weiters ist im Bereich der abzweigenden privaten Zufahrtsstraße (Auffahrtsstraße) ein der öffentlichen Straße zuzurechnender Umkehrplatz im Ausmaß von mindestens 10 m Breite und 7 m Tiefe – ausgehend vom nördlichen neuen Straßenrand der öffentlichen Straße - auszuführen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind vom Widmungswerber herzustellen.

#### **4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG**

**zu § 3:** Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Aufgrund der steilen Geländeform des Grundstückes wird die Mindestgrundstücksgröße abweichend vom allgemein textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See festgelegt.

**zu § 4:** Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Abweichend zum allgemein textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird eine GFZ von 0,25 festgelegt. Damit soll eine ortsbildverträgliche Bebauung sichergestellt werden.

**zu § 6:** Bei der Festlegung der Geschößanzahl wurde unter anderem auf den in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudebestand Rücksicht genommen.

**zu § 7:** Mit dem Walmdach soll bewusst ein einheitliches innerörtliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

**zu § 8:** Die Baulinien wurden so festgelegt, dass eine geordnete Bebauung mit einer Grünzone zu den anrainenden Baugrundstücken festgelegt wird.

Stand: 03.10.2023