



GEMEINDE WEISSENSEE

9762 Weißensee, Techendorf 90,

Bezirk Spittal/Drau

Tel.: 04713/2030 Fax: 04713/2030-55 E-Mail: weissensee@ktn.gde.at

Betrifft: Textlicher Bebauungsplan; 2. Änderung

Zahl: 610/2-Weißensee/2019 *Kundmachungs-Entwurf vom 02.08.2019*

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Weißensee vom 2019, Zahl: 610/2-Weißensee/2019, mit welcher die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Weißensee vom 26. August 2008, Zahl: 031-2-Weißensee/2008 idgF, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Weißensee erlassen worden ist, abgeändert wird.

Artikel I

Vor § 1 wird folgender Text eingefügt:

I. Abschnitt

§ 1 lautet:

§ 1

Wirkungsbereich des I. Abschnittes

Der I. Abschnitt dieser Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in Teilbebauungsplänen.

Artikel II

Nach § 9 wird folgender Text eingefügt:

II. Abschnitt

§ 10

Wirkungsbereich des II. Abschnittes

Der II. Abschnitt dieser Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in Teilbebauungsplänen.

§ 11

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschossflächen, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgrenze) der Grundstücke darf einen Maximalwert von
- a) 0,1 im Grünland-Kabinenbau,
 - b) 0,2 im Grünland-Bad,
 - c) 0,3 im Grünland-Bad-Wellnessanlage

nicht überschreiten.

Weiters darf die Bruttogeschossfläche bei der Widmung Grünland-Kabinenbau einen Maximalwert von 20 m² nicht überschreiten.

- (2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung bzw. Bruttogeschossfläche (Abs. 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung bzw. Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird.

§ 12

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene Bebauung zulässig.

§ 13

Anzahl der Geschosse und Bauhöhe

- (1) Die Anzahl der Geschosse wird für Kabinenbauten und Badehütten in den Widmungskategorien Grünland-Kabinenbau und Grünland-Bad mit einem Vollgeschoss festgesetzt, wobei
- die Geschoss-Höhe des Vollgeschosses mit maximal 3,0 Meter festgelegt wird.
- (2) Die Anzahl der Geschosse wird für Badehäuser und Sauna- bzw. Wellness-Gebäude in der Widmungskategorie Grünland-Bad-Wellnessanlage mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss festgesetzt, wobei
- a) die Geschoss-Höhe des Vollgeschosses mit maximal 3,5 Meter festgelegt wird,
und
 - b) ein Dachgeschoss-Ausbau mit einer Kniestockhöhe von maximal 1,2 Meter (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante) möglich ist.

- (3) Die Firsthöhe für neu zu errichtende und für neu umgebaute Kabinenbauten, Badehütten, Badehäuser und Sauna- bzw. Wellness-Gebäude darf gemessen ab der Referenzhöhe 0,00 (= Urgelände)

- a) 5 Meter in der Widmungskategorie Grünland-Kabinenbau,
- b) 6 Meter in der Widmungskategorie Grünland-Bad,
- c) 7 Meter in der Widmungskategorie Grünland-Bad-Wellnessanlage

nicht überschreiten.

Wenn es Auflagen für die Standortsicherheit erfordern, die Gebäude und baulichen Anlagen nicht am Boden zu errichten, darf die Firsthöhe um maximal 50 cm erhöht werden.

- (4) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die Anzahl der Geschosse (Abs. 1 und 2) bzw. Firsthöhe (Abs. 3) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige Anzahl der Geschosse bzw. Firsthöhe nicht überschritten wird.

§ 14

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung

Dachform und Dachneigung sind in den Widmungskategorien Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage angepasst an die ortsüblich geneigten Dächer als Satteldächer bzw. Kärntner Schopfdächer auszuführen, wobei die Dachdeckung mit ortsüblichen Hölzern (z.B. Lärchenbretter oder Lärchenschindeln) zu erfolgen hat und bei der Firstrichtung die Giebelständigkeit zum See zu berücksichtigen ist.

- (1a) Eine vom Abs. 1 abweichende Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung ist nur bei Vorliegen eines positiven Sachverständigengutachtens bzw. einer positiven Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission zulässig.

- (1b) Harddach- bzw. Blecheindeckungen sind nur zulässig, wenn

- a) bei einem Bestandsobjekt eine Harddach- bzw. Blecheindeckung bereits vorhanden ist und
- b) die Dachneigung weniger als 25° beträgt.

- (2) Belichtungsöffnungen und Fenster

Verglaste Belichtungsöffnungen bei neu zu errichtenden und neu umzubauenden Kabinenbauten und Badehütten dürfen im Gesamtausmaß des Gebäudes

- a) 20% der Fußbodenoberfläche in der Widmungskategorie Grünland-Kabinenbau,
- b) 25% der Fußbodenoberfläche in der Widmungskategorie Grünland-Bad

nicht überschreiten.

Die Sichtbarkeit großflächiger Verglasungen Richtung See ist auf ein ortsverträgliches Maß mittels Sichtschutzelementen aus heimischem Holz zu reduzieren.

(3) Zulässige Baumaterialien und Konstruktionsformen

In den Widmungskategorien Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im konstruktiven Holzbau auszuführen.

(3a) Die sichtbare Pilotierung und Fundamentierung ist mit unbehandeltem, nicht imprägniertem heimischem Holz auszuführen.

(3b) In Kabinenbauten und Badehütten sind Wärmedämmungen, Wintergärten und Anlagen, die einen längeren Aufenthalt ermöglichen (z.B. Kamin, Beheizung) nicht zulässig.

(4) Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen sind nur zulässig, wenn

a) diese in Form, Höhe und Material dem angrenzenden Bestand angepasst sind, und

b) eine maximal zulässige Höhe von 1,5 Meter (gemessen vom natürlichen, grundstücksaußenseitigen Gelände) nicht überschreiten, und

c) eine Sichtdurchlässigkeit von mindestens 50 % aufweisen.

Im See- und Seeuferbereich dürfen Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen nur in Ausnahmefällen nach behördlich vorgeschrieben Erfordernissen von Absturzsicherungen und Geländern ausgeführt werden.

(5) Sonstige Anlagen

Photovoltaik-Paneele und Stromerzeugungs-Anlagen dürfen nur im Fall, dass diese für das Laden von Bootsbatterien oder für den Betrieb einer Auftauanlage zur Eisfreihaltung von Seeinbauten erforderlich sind, in angepasster kleinflächiger, dachflächenintegrierter und blendfreier Ausführung errichtet werden.

(5a) Hochbauliche Aufbauten jeglicher Art im Bereich der Stege sind verboten, ausgenommen davon sind Geländer.

§ 15

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Art der Nutzung der Gebäude hat entsprechend der jeweiligen Widmungskategorie zu erfolgen. In den einzelnen Widmungskategorien ist nur die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die nach Art, Größe und Situierung erforderlich und spezifisch sind.
- (2) Bei einem Kabinengebäude handelt es sich um ein bauliches Objekt, welches Dusche, WC, Umkleidemöglichkeiten und Abstellräumlichkeiten für verschiedene Badeutensilien und Gerätschaften (z.B. Sonnenschirme, Liegen) umfasst. Ein Lager- und Rückzugsraum (z.B. bei Schlechtwettereinbruch) ist zulässig.
- (3) Die Widmungskategorie Grünland-Bad zielt vorrangig auf gewerblich betriebene Freibäder ab, die öffentlich oder als zugeordnete Einrichtung zu einem Fremdenverkehrs- bzw. Beherbergungsbetrieb einem weiteren Kreis von Nutzern zugänglich sind. Zu den betrieblichen Einrichtungen gehören insbesondere sanitäre Anlagen, Umkleidekabinen, Abstellräumlichkeiten, gastronomische Einrichtungen samt dazugehörige Wirtschafts- und Nebenräume, aber auch Kinderspielbereiche, Tischtennisanlagen und vergleichbare Freizeiteinrichtungen für Badegäste.
- (4) Soweit ein als Grünland-Bad gewidmetes Areal lediglich einer privaten Nutzung (etwa im familiären Kreis) vorbehalten sein soll, muss sich die Erforderlichkeit von Einrichtungen eines öffentlichen oder gewerblichen Badebetriebes nach Maßgabe der Erforderlichkeit des Badebetriebes entsprechend reduzieren, deshalb ist hier nur die Errichtung von Kabinengebäuden zulässig.
- (5) Die Widmungskategorie Grünland-Bad-Wellnessanlage soll einem gewerblichen Tourismusbetrieb die Errichtung eines Sauna- bzw. Wellness-Gebäudes ermöglichen.
- (6) Ein Kabinenbau, eine Badehütte, ein Badehaus und ein Sauna- bzw. Wellness-Gebäude ist weder für eine dauernde noch für eine vorübergehende Unterkunft bestimmt und darf keiner Wohnnutzung dienen.

Artikel III

Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtswirksam.

Weißensee, am 2019

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Gerhard Koch

Erläuterungen zur 2. Änderung des textlichen Bebauungsplanes

I. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die rechtliche Grundlage für Bebauungspläne findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GPIG 1995 idgF.

Der Gemeinderat der Weißensee hat für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet gemäß § 24, Abs. 2 des K-GplG 1995 idgF einen textlichen Bebauungsplan mit der Verordnung vom 26.08.2008, Zahl: 031-2-Weißensee/2008 erlassen, der mit Verordnung vom 03.10.2012, Zahl: 610/1-Weißensee/2012 geringfügig abgeändert worden ist.

Der bisherige textliche Bebauungsplan gilt nur für die als Bauland gewidmeten Flächen, die diesbezüglichen Bestimmungen bleiben im I. Abschnitt des geänderten textlichen Bebauungsplanes vollinhaltlich bestehen.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird der textliche Bebauungsplan im II. Abschnitt für die im Grünland als Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage festgelegten Flächen am Ufer des Weißensees ergänzt. Mit dieser Vorgangsweise können in der für das Orts- und Landschaftsbild sehr wichtigen Seeuferzone klare Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Bebauungsbedingungen geschaffen werden.

Gemäß den Bestimmungen des § 24, Abs. 2 des K-GplG 1995 idgF dürfen für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen die Bebauungsbedingungen gemäß § 25 Abs. 1, lit. b, lit. c und lit. d sowie nach § 25 Abs. 2 lit. f und lit. h des K-GplG 1995 idgF festgelegt werden. Somit werden im II. Abschnitt der gegenständlichen Verordnung Vorgaben hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, der Bauungsweise, der Anzahl der Geschosse und der Bauhöhe sowie Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und die Art der Nutzung von Gebäuden festgelegt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

zu Artikel I

Im Artikel I wird der bisherige textliche Bebauungsplan als I. Abschnitt des geänderten textlichen Bebauungsplanes festgelegt.

zu §1: Wirkungsbereich des I. Abschnittes

Der Wirkungsbereich des I. Abschnittes umfasst alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in Teilbebauungsplänen.

Zu Artikel II

Im Artikel II werden die Bebauungsbedingungen für die im Grünland als Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage festgelegten Flächen festgelegt.

zu §10: Wirkungsbereich des II. Abschnittes

Der Wirkungsbereich des II. Abschnittes umfasst alle im Flächenwidmungsplan als Grünland-Kabinenbau, Grünland-Bad und Grünland-Bad-Wellnessanlage festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in Teilbebauungsplänen. Diese befinden sich am Ufer des Weißensees.

zu § 11: Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird mit einer Verhältniszahl (Geschossflächenzahl) dargestellt. Die Geschossflächenzahl stellt das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosßflächen zur Fläche des Grundstückes dar, welches nicht überschritten werden darf. Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Die Geschossflächenzahl liegt in den gesondert im Grünland festgelegten Flächen am Ufer des Weißensees deutlich unter den Werten der als Bauland gewidmeten Flächen, um in der sensiblen Seeuferzone eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Weiters wird in der Widmungskategorie Grünland-Kabinenbau ein Maximalwert der Bruttogeschosßfläche festgelegt, der nicht überschritten werden darf.

zu § 12: Bauweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

zu § 13: Anzahl der Geschosse und Bauhöhe

Die Anzahl der Geschosse liegt in den gesondert im Grünland festgelegten Flächen am Ufer des Weißensees deutlich unter den Werten der als Bauland gewidmeten Flächen, um in der sensiblen Seeuferzone eine zu massive Bebauung zu vermeiden.

Zur Erreichung dieses Zieles wird auch die Firsthöhe in den einzelnen Widmungskategorien begrenzt.

zu § 14: Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Im § 14 werden sehr detaillierte Vorgaben für die äußere Gestaltung der Vorhaben festgelegt, um in der sensiblen Seeuferzone Störungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

zu § 15: Art der Nutzung von Gebäuden

Im § 15 werden sehr detaillierte Vorgaben für die Art der Nutzung von Gebäuden festgelegt, um in der sensiblen Seeuferzone nicht erwünschte Nutzungen (insbesondere die Wohnnutzung) zu vermeiden.

zu Artikel III:

Im Artikel III wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.