



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650 / 922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



**GEMEINDE OSSIACH**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„OSTRIACH – GST.NR. 79/4 - REVISION 2021**

**Beschlussexemplar**

14.12.2021

**Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen**  
Zahl: FE3-BAU-4445/2021 (002/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 29.12.2021  
Für den Bezirkshauptmann:

  
(Mag. Derhaschnig)



## TEILBEBAUUNGSPLAN

„Ostriach – Gst.Nr. 79/4 – Revision 2021“

[Neufassung]

Verordnung des Gemeinderates Ossiach vom 14. Dezember 2021,

Zahl: 031-3/1/2021

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	8
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>9</b>
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	9
Zum 2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen	13
Zum 3. Abschnitt – Schlussbestimmungen	14
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>14</b>

---

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-4445/2021 (002/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 29.12.2021  
Für den Bezirkshauptmann:

  
(Mag. Derhaschnig)



## I. Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Ossiach vom 14. Dezember 2021, Zahl: 031-3/1/2021,  
mit der der Teilbebauungsplan „Ostriach – Gst.Nr. 79/4“ durch den Teilbebauungsplan „Ostriach –  
Gst.Nr. 79/4 – Revision 2021“ ersetzt wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995,  
K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### 1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Ostriach – Gst.Nr. 79/4 vom 25.03.2010, Zl. 031-2/2010 wird  
wie folgt neu verordnet:

#### §1 - Inhalt des Teilbebauungsplans

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext und
2. die zeichnerische Darstellung Plan 01 „Ostriach – Gst.Nr. 79/4 – Bauungsbedingungen,  
Plan Nr. JR034.TB- Ostriach – Gst.Nr. 79/4 vom 15.11.2021“.

#### § 2 – Wirkungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 79/4 z.T. KG Ossiach, mit einer Gesamtfläche von  
6.545m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im  
Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke im Sinne dieser Verordnung gelten Grundstücke, die entweder vollflächig als Bauland gewidmet oder jene Teile von Grundstücken, die als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 700 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (3) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

### § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Unter baulicher Ausnutzung versteht man das Verhältnis der Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes zur Fläche des Baugrundstückes (lt. § 3 Abs.1).  
Einzubeziehen sind auch Garagen, Nebengebäude und dergleichen. Davon ausgenommen sind überdachte Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen, überdachte Stellplätze und dergleichen.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird im Planungsraum mit 0,45 festgelegt.
- (3) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogrundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,0 m – gemessen von Oberkante Rohdecke – aus dem anschließenden Urgelände herausragt.
- (4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Bruttogrundfläche zuzurechnen, bei dem die Rohbauhöhe mehr als 2,0 m beträgt.

### § 5 Bauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene Bauungsweise zulässig.
- (2) Die offene Bauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden

### § 6 Anzahl der Geschoße

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 wird die maximal zulässige Anzahl der Geschoße mit maximal 2 Vollgeschoßen und im Verordnungsbereich 2 mit max. 3 Vollgeschoßen festgelegt.

- (3) Dachgeschoße mit einer lichten Rohbauhöhe von über 2,0 m sind als Geschoß zu bewerten und somit bei der Geschoßanzahl zu berücksichtigen.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m ihrer Höhe über das anschließende Urgelände hinausragt oder als freistehendes Geschoß ausgebildet ist.
- (5) Die maximale Baukörperhöhe für eine zweigeschossige Bebauung beträgt vom anschließenden Urgelände (talseitig) gemessen 9,0 m (Verordnungsbereich 1) und für eine dreigeschoßige Bebauung 12,0 m (Verordnungsbereich 2).

#### **§7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über den öffentlichen Weg Gst. 938/1 KG Ossiach, welcher das Projektgebiet von Südwesten her erschließt.
- (2) Einfahrten sind so zu gestalten, dass das Abstellen zumindest eines PKW's vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grundstück sichergestellt ist.
- (3) An PKW-Abstellplätzen werden auf dem Grundstück gefordert:
  - Je Wohneinheit bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz, bei über 30m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

#### **§ 8 – Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge dürfen die Baulinien bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, wie z. B. Mauern, Zäune, Gartenhäuser, Carports, Einhausungen für Mülltonnen, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung, Aus- und Einfahrten und dergleichen können auch außerhalb festgelegten der Baulinien im Plan 01 errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie Trafostationen, Wärmepumpenanlagen und dergleichen.

Hinsichtlich der Ermittlung von Abständen zu Straßen und Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen:

- a. Der Abstand zu Straßen und Wegen hat mindestens 3,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) zu betragen, wenn die Ausfahrt nicht unmittelbar auf die Straße erfolgt. Dieser Wert kann bis auf 1,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) unterschritten werden, wenn das zu errichtende Gebäude nicht höher als 3,0m Traufenhöhe, bei maximaler Firsthöhe von 3,5 m zur angrenzenden Parzelle aus dem Gelände ragt. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Attikahöhe nicht mehr als 3,0 m betragen.
- b. Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. überdachte Stellplätze, überdachte Zugänge, Wetterdächer, Pergolen u. dgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) zum Straßenrand einzuhalten. Für die Bauhöhen gilt lit. a sinngemäß.
- c. Die Einfriedung entlang von Straßen ist soweit zurückversetzt zu errichten, dass – gemessen von der Straßenachse – ein Abstand von mindestens 3,5 m eingehalten wird bzw. ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.
- d. Gartenhäuser, überdachte Stellplätze und dergleichen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,5 m) und über eine Länge von max. 8,0m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang), dürfen bis zu einem Abstand von mind. 0,6 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) an die Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 8,0 m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.

#### **§ 9 - Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer mit ein maximalen Dachneigung von 28° sowie Flachdächer zugelassen, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 40 % der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern sind graue, rote bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachhaut zu integrieren, die Aufständungen derselben ist nicht erlaubt.

Bei Flachdachvarianten dürfen die Paneele soweit aufgeständert werden, dass sie die Attika-Oberkante nicht überragen.

- (5) Bei der Farbgebung der Fassaden sind die Putzflächen in Erdfarbtönen zu halten, reines Weiß ist ausgeschlossen.

#### § 10 – Grünanlagen und sonstige Gestaltungsfestlegungen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden sollen.
- (2) Mindestens 30% der Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen auszuführen.
- (3) Stützwandkonstruktionen (u.a. Steinschichtungen/Stützmauern) sowie sonstige Hangbefestigungen dürfen insgesamt eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Absturzsicherungen welche auf Stützwandkonstruktionen sowie sonstige Hangbefestigungen aufgesetzt werden, dürfen nicht aus Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien bzw. Beton ausgeführt werden, müssen mindestens zu 50 % transparent ausgebildet werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,0m nicht überschreiten.
- (4) Bei Errichtung von Stützwandkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 0,6 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

#### § 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 25.03.2010, Zahl 031-2/2010 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Gernot Prinz



Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-4445/2021 (002/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 29.12.2021  
Für den Bezirkshauptmann:

  
(Mag. Derhaschnig)



## II. Erläuterungen

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ossiach vom 14. Dezember 2021,  
Zahl: 031-3/1/2021, mit der der Teilbebauungsplan „Ostriach – Gst. Nr. 79/4“ durch den  
Teilbebauungsplan „Ostriach – Gst. Nr. 79/4“– Revision 2021“ ersetzt wird.

### Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

---

Der bestehende Teilbebauungsplan wurde aufgrund einer Bestimmung des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ossiach aus dem Jahr 2008 erstellt. Im § 3 Abs.9 war festgelegt, dass für die Verbauung von Baugrundstücken, bei denen die Bruttogeschoßfläche von 1.000 m<sup>2</sup> überschritten wird, vor Freigabe der Bebauung ein grafischer Teilbebauungsplan zu erstellen ist. Nachdem die Bebauung mit einem größeren Beherbergungsbetrieb beabsichtigt war, wurden mit dem Teilbebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für deren Umsetzung geschaffen.

Zu einer Umsetzung ist es in den letzten 10 Jahren nicht gekommen. Infolge der spezifischen Festlegungen, die durchaus im Sinne der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes festgelegt wurden, sind nunmehr für eine Bebauung in Anlehnung an die Umgebungssituation Adaptierungen erforderlich. Gemäß der anbindenden Bebauung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern beabsichtigt.

Mit der durchgeführten Revision des Teilbebauungsplanes wird demzufolge die Stammverordnung und die zeichnerische Darstellung, die integrierender Bestandteil der Verordnung ist, unter Berücksichtigung der Umgebungssituation neu gefasst.

Aus raumplanerischer Sicht ist grundsätzlich festzuhalten, dass die beabsichtigte Nutzung, Errichtung von Wohnobjekten für den Hauptwohnsitz, der Zielsetzung der Raumplanung und des örtlichen Entwicklungskonzeptes (Erstellungsjahr 2013) der Gemeinde Ossiach entspricht.

Nachdem das geplante Vorhaben dem ÖEK entspricht, ist die Neufassung des Bebauungsplanes aus raumplanerischer Sicht vertretbar, da mit dem Bebauungsplan eine geordnete Bebauung sichergestellt wird. In der Grundstruktur entsprechen die Bebauungsbedingungen dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde.

Somit wird mit der gegenständlichen Verordnung eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachliche

Hauptzielsetzung stellt die Schaffung einer geordneten Bebauung dar, die auf die anbindenden Strukturen Bezug nimmt und den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht.

## Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBL. 71/2018.

### §24 Abs. 3 und 5

*(3) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bauungsbedingungen nach § 25 Abs 1 auch jene nach § 25 Abs 2 festgelegt werden. Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen*

*c) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist*

*(5) Die Bauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.*

Im §26 ist das Verfahren beschrieben.

Dazu ist auszuführen, dass der Gemeinderat gemäß §24 Abs. 1 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz - K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995, in der Stammfassung für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bauungspläne zu erlassen hat. Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bauungsbedingungen nach §25 Abs. 1 K-GplG 1995 festzulegen sind. Gemäß §24 Abs. 3 K-GplG kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bauungsbestimmungen nach §25 Abs. 1 auch jene nach §25 Abs. 2 K-GplG 1995 festgelegt werden; diese Festlegungen dürfen nach Abs. 3 dieser Bestimmung vom textlichen Bauungsplan abweichen.

Aus diesen Bestimmungen des K-GplG 1995 ergibt sich, dass neben dem für ein Gemeindegebiet erlassenen textlichen Bebauungsplan u.a. für einzelne Gebiete ein Teilbebauungsplan, wie es im vorliegenden Fall erfolgt, erlassen werden kann.

## **Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Struktur, der Charakter und das Ortsbild von Ostriach wird vornehmlich von einer lockeren Bebauung und einem hohen Grünflächenanteil geprägt. Betreffend die Nutzungsstruktur überwiegt die Einfamilienhausbebauung. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, diesen bestehenden Gebietscharakter bzw. das vorhandene Ortsbild zu sichern. Ebenso sind großmaßstäbige Gebäude in einem untergeordneten Ausmaß vorhanden. Eine Überprägung dieser Fläche mit großmaßstäbigen Gebäuden, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen, stellt demnach keine Zielsetzung dar.

Mit dem Teilbebauungsplan werden Festlegungen determiniert um den bestehenden Gebietscharakter bzw. das Ortsbild im Geltungsbereich zu sichern. Dieser Teilbebauungsplan stellt ein rechtsverbindliches raumplanerisches Instrument für den Planungsraum dar und ist maßgebend für eine weitere Entwicklung. Demzufolge werden die Bauvorschriften weitgehend an die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ossiach angeglichen.

### **• Planungsanlass**

Bei der gegenständlichen Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Ostriach handelt es sich um eine attraktive Baufläche mit Blick auf den Ossiacher See. Demzufolge ist von Bedeutung, dass eine dem bestehenden Ortsbild angepasste Bebauung erfolgt.

Folglich sollen sich zukünftige bauliche Entwicklungen an der bestehenden Bebauung orientieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen bzw. überprägen.

Demzufolge ist das Erfordernis für eine Neufassung des Teilbebauungsplanes für dieses Gebiet dahingehend gegeben, um eine Überformung der vorhandenen Ortsstruktur hintanzusetzen. Dabei ist die Umgebungssituation maßgebend zu berücksichtigen bzw. abzubilden um ein in sich abgestimmtes Ortsbild zu erlangen.

## **Zielsetzungen**

---

In Anlehnung an die bestehende Struktur der Bebauung von Ostriach soll durch planungsrechtliche Festsetzungen eine geordnete Bebauung dieser Fläche gesichert werden.

Mit der Festlegung eines Bebauungsplanes mit klar definierten Bebauungsbedingungen verfolgt die Gemeinde Ossiach das Ziel ortsbildprägende Maßnahmen zu setzen und den Gebietscharakter beizubehalten.

Zusätzlicher Wohnraum dient der Belebung aber auch zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie zur Sicherung der Daseinsgrundfunktionen. Um dem raumordnerischen Entwicklungsansprüchen gerecht zu werden, ist die Sicherung einer ausgewogenen und verträglichen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde Ossiach verfolgt mit der Neufassung der Bebauungsplanung u.a. folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der ortstypischen, ausgewogenen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Umgebungssituation – Beachtung des baulichen Umfeldes bei neuen Bauführungen
- Sicherung einer baulich-räumlich verträglichen Entwicklung
- Sicherung der besonderen örtlichen Verhältnisse
- Maßstäblichkeit als Grundsatz für neue Bauführungen
- Erhaltung einer entsprechenden Durchgrünung

## Zum 2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

---

### **Zu § 2 Geltungsbereich**

Die gegenständliche Fläche befindet sich im zentralen Gemeindegebiet, im nördlichen Siedlungsrandbereich der Ortschaft. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Nordwesten geneigte Fläche. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der L49 über die öffentliche Straße Gst. 938/1 KG Ossiach.

### **zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die erforderlichen Grundstücksteilungen angegeben. In der Verordnung ist ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs.3 unterschritten werden darf. Ferner sollte damit eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

### **zu § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der naturräumlichen Lage und der Umgebungssituation festgelegt und entspricht den Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Gemeinde.

### **zu § 5 - Bauungsweise**

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

### **zu § 6 - Geschossanzahl:**

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Als Bezugspunkt gilt das anschließende Urgelände.

Das Keller- oder Tiefgeschoß wird für die Geschoßanzahl berücksichtigt, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1,0m aus dem anschließenden Urgelände herausragt.

Das Dachgeschoß wird bei der Geschoßanzahl als Vollgeschoß berücksichtigt, wenn eine lichte Rohbauhöhe von mehr als 2,0m vorliegt. Demgemäß erfolgt die Festlegung unabhängig davon, ob die Räume Dachschrägen aufweisen oder eine Kniestockausbildung vorliegt.

Zusätzlich zur Festlegung der maximalen Geschoßanzahl wird auch die maximale Baukörperbauhöhe determiniert, dabei gelten als Bezugspunkt das anschließende Urgelände und die Firsthöhe bzw. Attikaoberkante. Demgemäß wird unter Berücksichtigung der Topographie der Aufriss des Gebäudes

nicht nur über die Geschoßanzahl, sondern auch über die maximale Bauhöhe geregelt, um das bestehende Siedlungsbild zu erhalten.

**zu § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Die verkehrstechnische Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über die südwestlich vorbeiführende Gemeindestraße.

Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Der in der Verordnung angegebene Wert ist dabei als Minimum anzusehen.

**zu § 8 - Baulinien:**

Mit der Festlegung der Baulinien wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt.

**zu § 9 - Dachform und Dachneigung sowie Dach-/Fassadenfarbe:**

Die Dachform und Dachneigung sowie die Dach- und Fassadenfarbe sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.

Hauptziel dieser Festlegungen ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes, welches mit der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung harmoniert und einen einheitlichen Charakter schafft. Insgesamt hat sich die Farbgebung nach der umliegenden Bebauung zu richten und intensive, regional untypische Farbgebungen sind zu vermeiden.

**zu §10 - Grünanlagen:**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

### Zum 3. Abschnitt – Schlussbestimmungen

---

**zu § 11 Inkrafttreten:**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

---

Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1.000)

**TEILBEBAUUNGSPLANUNG**  
"OSTRIACH GST.NR. 79/4 - REVISION 2021"

PLAN 01: TEILBEBAUUNGSPLAN  
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ▬▬▬▬▬ GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- - - - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)
- ▬▬▬▬▬ BAULINIE
- ① ② GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- FD DACHFORM: FD=FLACHDACH, SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH
- VERKEHRSFLÄCHE
- BEREICH INNERHALB DER BAULINIE
- ⊕ VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

NUTZUNGSKATEGORIE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Bestimmung der Baugrubenfläche	Bestimmung der Bauweise	Bestimmung der Geschossanzahl	Bestimmung der Nutzung



VERMERK DES GEMEINDERATES  
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ossiach vom 14.12.2021 Zahl: 031-312021

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-4445/2021 (002/2021)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher Zahl und gleichen Tages genehmigt.  
Feldkirchen, am 29.12.2021  
Für den Bezirkshauptmann:

*(Mag. Demaschnig)*



VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:  
TEILBEBAUUNGSPLAN  
"OSTRIACH GST.NR. 79/4 - REVISION 2021"

PLANBEZEICHNUNG:  
TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	J004	DATEL: VERK-ORdnung-TBPL01
MASSSTAB:	M 1:3000	DATEL: 15.11.2021
BlATT:	Plan 01	GEPRÜFT:
		sfp



