

Arch. DI Klauser Ziviltechniker GmbH, Klagenfurter Str. 9a  
9100 Völkermarkt, Tel.: 04232/4318 – Fax: 04232/4318-15  
E-Mail: [office@architekt-klauser.at](mailto:office@architekt-klauser.at)

because you build-up



Klauser Ziviltechniker GmbH  
architektur & raumplanung

**GEMEINDE**  
**PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE**



**TEILBEBAUUNGSPLAN GESCHÄFTSZONE**  
**PÖRTSCHACH am WÖRTHER SEE**

***Beschlussexemplar***

**Verfasser:**

Arch. DI Klauser Ziviltechniker GmbH

A-9100 Völkermarkt  
Klagenfurter Str. 9a

Tel. 04232/4318 - Fax 04232/431815



**Projektleitung:**

**Dr. Silvo Jernej, DI Markus Klauser**

Juli 2005

sije-f:\ro\pörsch\gg-tbpl\kr012-ver02.erl

Inhalte:

VERORDNUNG

	Seite
<b>§ 1 Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Begriffsbestimmungen</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 Widmungen laut Flächenwidmungsplan</b>	<b>4</b>
<b>§ 4 Mindestgröße von Baugrundstücken</b>	<b>4</b>
<b>§ 5 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken</b>	<b>4</b>
<b>§ 6 Bebauungsweise</b>	<b>5</b>
<b>§ 7 Geschoßanzahl</b>	<b>5</b>
<b>§ 8 Baulinien</b>	<b>5</b>
<b>§ 9 Verkehrsflächen</b>	<b>5</b>
<b>§ 9a Parkplätze und Abstellflächen</b>	<b>5</b>
<b>§ 10 Grünflächen</b>	<b>6</b>
<b>§ 11 Inkrafttreten</b>	<b>6</b>
<b>1. Allgemeine Zielvorstellungen</b>	<b>1</b>
<b>2. Rechtliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>3. Datenaufnahme im Frühjahr 2005</b>	<b>1</b>
<b>4. Arbeitskonzept und Leitlinien</b>	<b>2</b>
<b>5. Erläuterungen zur Verordnung</b>	<b>2</b>

Anhang: Teilbebauungsplan Geschäftszone Pörtschach (Plan 1)  
Verkehrsflächen in der Geschäftszone (Plan 2)

## I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See vom 11. Juli 2005, Zahl: 610-1/2005-1G, mit der der Teilbebauungsplan „Geschäftzone Pörtschach am Wörther See“ erlassen wird.**

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 in der geltenden Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2004, wird verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Teilbebauungsplan (Plan 1) ersichtlich.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Diese Verordnung ergänzt den für die Gemeinde erlassenen textlichen Bebauungsplan, vom 11. Juli 2005, Zahl: 610-1/2005-1, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegung dieser Verordnung im einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

### § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Geschäftszone:

Das Geschäftsgebiet von Pörtschach am Wörther See wird in drei Geschäftszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbedingungen gegliedert.

Geschäftszone I: Das Gebiet nördlich und südlich der Bundestraße – siehe Plan 1

Geschäftszone II: Das Gebiet erstreckt sich in Süden bis zur Anna Straße im Norden bis zur Bahntrasse.

Geschäftszone III: In den Kreuzungsbereichen Österreichischer Hof und Monte Carlo Platz

Zone mit geschäftsorientierter Raumnutzung mit im inneren Gemeindevergleich überdurchschnittlich hoher Dominanz in diesem Funktionsbereich. Zwischen- gelagerte nicht dem Geschäfts-, oder Dienstleistungsbereich dienende Nutzungen sind in der Minderheit. Innerhalb der Geschäftszone sind besondere Gunstlagen für die Bereiche Geschäft und Dienstleistungen, und sollten diesen Funktionen vorbehalten bleiben, um etwaige Nutzungskonflikte auszuschließen.

(2) Bebauungsweise:

*Offene Bebauung:*

Gebäude werden innerhalb der festgelegten Baulinien errichtet und sind nicht aneinander gebaut.

*Halboffene (gekuppelte) Bebauung:*

Gebäude sind an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut und nach allen anderen Seiten innerhalb der für die offene Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet.

*Geschlossene Bebauung:*

Gebäude sind an mindestens 2 Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet.

### **§ 3 Widmungen laut Flächenwidmungsplan**

Innerhalb der im Plan ersichtlich gemachten Ausweisungen von Widmungskategorien laut Flächenwidmungsplan 2005 gelten die jeweiligen raumordnungsgesetzlichen Festlegungen des §3 K-GplG i.d.g.F. als derzeitiger Widmungsrahmen für die Festlegung des Baubewilligungsverfahrens.

### **§ 4 Mindestgröße von Baugrundstücken**

(§ 25, Abs.1 lit.a – KGplG 95)

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke für das im zugehörigen Plan ersichtlich gemachte Planungsgebiet wird durch Angabe der Quadratmeter in der Nutzungsschablone festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird in den Geschäftszonen I, II und III mit mind. 500m<sup>2</sup> festgelegt.

### **§ 5 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

(§ 25, Abs.1 lit.b – KGplG 95)

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße (§ 4), ausgedrückt und ist in der zeichnerischen Anlage (siehe Bebauungsbedingungen - Plan 1 Teilbebauungsplan) festgelegt
- (2) Das Höchstausmaß der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken wird wie folgt festgelegt:

<u>Geschäftszone 1</u>	<u>max. 2</u>
<u>Geschäftszone 2</u>	<u>max. 1</u>
<u>Geschäftszone 3</u>	<u>max. 1</u>

## § 6 Bebauungsweise

(§ 25, Abs.1 lit.c – KGplG 95)

- (1) Als Bebauungsweise wird in der Geschäftszone I die offene, halboffene und geschlossene und in der Geschäftszone II und III die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

## § 7 Geschoßanzahl

(§ 25, Abs.1 lit.d - KGplG 95)

- (1) Die Geschoßanzahl wird in der Geschäftszone I mit maximal 3 plus ausgebautes Dachgeschoß und in der Geschäftszone II ebenfalls mit maximal 3 plus festgelegt. In der Geschäftszone III wird die Geschoßanzahl mit einem Geschoß festgelegt.
- (3) Bestehende Überschreitungen der Regelung nach Abs. 1 dürfen im Bestand verbleiben, anlässlich von Umbaumaßnahmen jedoch nicht zusätzlich erweitert werden.

## § 8 Baulinien

(§ 25, Abs.2 lit.c - KGplG 95)

Für die Geschäftszone I, II und III gelten nachstehende Festlegungen von Baulinien und Abständen:

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist nach dem allgemeinen **textlichen Bebauungsplan** §7, geregelt.

## § 9 Verkehrsflächen

(§ 25, Abs.12 lit.e - KGplG 95)

- (1) Für die Erschließung des Planungsbereiches gelten die Festlegungen des allgemeinen **textlichen Bebauungsplanes** § 8.
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der bestehenden Erschließungswege bzw. Verkehrsflächen ist in der planlichen Darstellung enthalten (siehe Plan 1).
- (3) Die in der Anlage Plan 2 (Lageplan im Maßstab 1 : 500) entlang der Kärntner Straße (Bundesstraße B 83) mit oranger Farbe dargestellten Flächen gelten als Verkehrsflächen (siehe Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt Zahl 38/91-III).

## § 9a Parkplätze und Abstellflächen

- (1) Hinsichtlich der Parkplätze und Abstellflächen gelten die Festlegungen des allgemeinen **textlichen Bebauungsplanes** § 8a.

## § 10 Grünflächen

- (1) In den Geschäftszonen II und III sind für jedes Grundstück Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30 % des Baugrundstückes festzulegen, wobei im Einzelfall der Anteil der Grünfläche von der Behörde erhöht werden kann, wenn orts- und landschaftsbildliche Gründe vorliegen. Grünanlagen im Sinne dieser Regelung sind Liegeflächen, parkartige Gestaltungen, Gärten. Eine Überbauung jeglicher Art darf auch nicht in Teilbereichen erfolgen (z. B. durch Pavillon, Gartenhäuschen).

## § 11 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündungsblatt des Landes in Kraft.

Pörschach am Wörther See, am 11. Juli 2005

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister:

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt  
9010 Klagenfurt, Völkermarkter Ring 19  
Zahl: KL3-BAU-96/1-2005  
Diese Unterlage bildet einen  
wesentlichen Bestandteil des  
Bescheides vom  
obiger Zahl. 23. Aug 05  
Klagenfurt, am 23. Aug 05  
Für den Bezirkshauptmann  
(BITTER)

Kundmachung Amtstafel,

angeschlagen am: 11. Mai 2005

abgenommen am: 8. Juni 2005

Bekanntmachung in der „Kleinen Zeitung“ am 10. Mai 2005

## **Erläuterungen zum Teilbebauungsplan für die Geschäftszone Pörtschach**

### **1. Allgemeine Zielvorstellungen**

Die fachliche Grundlage dieses Teilbebauungsplanes bildet das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde mit seinen Zielvorgaben im Ziele- und Maßnahmenkatalog in den Punkten 2.3, Seite 12 ff.

Der Planungsbereich für das Geschäftsgebiet wird wie folgt abgegrenzt: im Norden durch die Bahnlinie, im Süden durch die parallel zur Bahnlinie verlaufende Annastraße, im Westen auf Höhe der von La Casatia / Osteria-Venezia und im Osten auf Höhe von Wienerroither / Pacher / Stossier.

Auf Grund der geänderten Anforderungen an die Geschäftsbereiche und Dienstleistungsbetriebe, bestand seitens der Gemeinde Handlungsbedarf den Teilbebauungsplan für die Geschäftszone an diese neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Insbesondere sollte den angesiedelten Geschäftsbetrieben in dieser Geschäftszone Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Jahre gegeben werden. Diese müssen jedoch in das Gesamtbild und in die bauliche Rahmenplanung der Geschäftszone eingefügt und angepasst werden.

### **2. Rechtliche Grundlagen**

Der Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2005 der Gemeinde Pörtschach am Wörther See sowie das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (§§ 24-26) in der derzeit gültigen Fassung bilden die rechtliche Grundlage für diesen Teilbebauungsplan.

### **3. Datenaufnahme im Frühjahr 2005**

Die Datenaufnahme im Frühjahr 2005 wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführt. Für jedes einzelne Baugrundstück in diesem Bereich wurden folgende Kriterien erhoben:

- Geschoßzahl aller Gebäude,
- Dachform mit Firstrichtung,
- die Freiflächennutzung und
- Erschließung.

Als Plangrundlage fungierte die digitale Katastermappe (DKM des BEV) aus dem Jahre 2004; eingearbeitet wurden eine Naturbestandsaufnahme bzw. eine Postvermessung (Ing. Launoy & Santer).

#### **4. Arbeitskonzept und Leitlinien**

##### **Konzept :**

- Aktualisierung Kataster ( Einarbeitung der Naturbestandsaufnahme)
- Überprüfung, Kartierung und Kontrolle der bestehenden Objekte
- erste Plandarstellungen im Maßstab 1:1000
- neuerliche Überprüfung und Ergänzung mittels Bauakte und Luftbilder
- grundsätzliche Überlegungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Geschäftsgebiet und grundsätzliche Überlegungen zu den Verkehrsfreiflächen
- Vorabklärung mit der Gemeinde bzw. mit dem Baubezirksamt

Wesentliche Leitlinie ist die Entwicklung der Geschäftszone parallel der Kärntner Straße auf der Nord- und der Südseite in einem klar definiertem Ausmaß zu steuern und zu leiten, um eine klare Gliederung der Geschäftszone im Anschluss an das Wohngebiet im Norden und an das Kurgebiet mit überwiegend touristischer Nutzung im Süden zu erreichen. Um einerseits den Entwicklungen der Geschäftsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen Rechnung zu tragen wird die Geschäftszone in drei Teilbereiche gegliedert und andererseits einen geordneten Übergang zu den angrenzenden Widmungskategorien zu erreichen.

Eine gewisse Sonderstellung nimmt die Geschäftszone III ein. Bei dieser Geschäftszone handelt es sich um Teilbereiche (das Gebiet um den Monte Carlo Platz und das Gebiet um den Österreichischen Hof) mit einer geringeren Überbauung mit dem Ziel, die städtebauliche Situation an diesen Punkten entsprechend herauszuarbeiten und zwei Schwerpunkte / Akzente zu setzen.

#### **5. Erläuterungen zur Verordnung**

##### **Zu § 2:**

Der Teilbebauungsplan für die Geschäftszone stellt eine Inselplanung auf Grund der besonderen wirtschaftlichen Anforderungen dar. Die Geschäftszone entlang der Kärntner Straße soll nördlich und südlich in einen klar definierten Bereich zoniert werden, damit die Entwicklungen sich in den nächsten Jahren entsprechend entfalten können.

##### **Zu § 4:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für alle drei Geschäftszonen einheitlich mit 500m<sup>2</sup> festgelegt, und ist den Bebauungsbedingungen angepasst.

##### **Zu § 5:**

Durch die Zonierung des Geschäftsgebietes in drei klar definierte Bebauungszonen wird in der Geschäftszone 1 die Entwicklung entsprechend gefördert. Hier wird den einzelnen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen eine klare Entwicklung aufgezeigt, die sich in der Geschoßflächenzahl von 2,0 widerspiegelt. Dies ist in einem ca. 22m breitem Streifen südlich und nördlich der Kärntner Straße gewünscht. Dabei ausgenommen sind Teilbereiche, wie bereits angesprochen um den Monte Carlo Platz und um den Österreichischen Hof.

In der Geschäftszone 2, die direkt dahinter liegt, soll um an die Nachbargebiete entsprechend anzuschließen, eine reduzierte Geschößflächenzahl von 1,0 zum Tragen kommen.

Zu § 6:

In Abweichung zum allgemeinen Bebauungsplan wird in der Geschäftszone I die geschlossene Bebauung ermöglicht, um den Charakter einer durchgehenden, erlebnisreichen Geschäftsstraße zu erzielen.

Zu § 9:

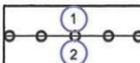
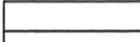
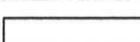
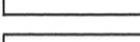
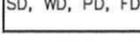
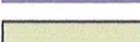
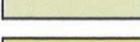
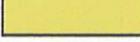
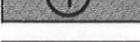
Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt aus dem Jahre 1991 über die zusätzlichen Verkehrsflächen bleibt wirksam und wird klar als Verkehrsfläche im Teilbebauungsplan ausgewiesen.

Zu § 10:

Um die entsprechenden Leitlinien umzusetzen, werden in der Geschäftszone I keine Grünanlagen vorgeschrieben, jedoch in den Geschäftszonen II und III mindestens 30% des Baugrundstückes.

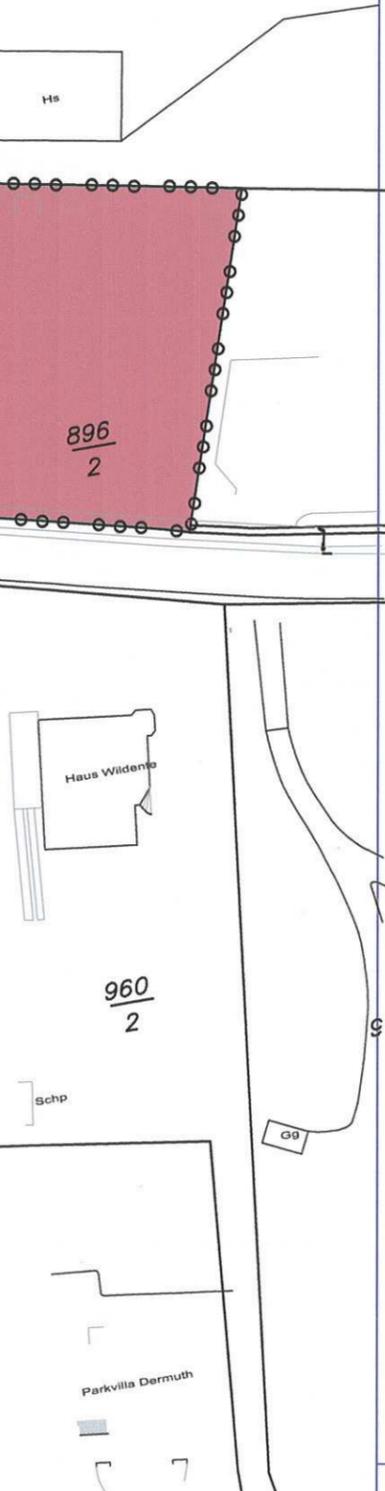
# LEGENDE:

(lt. Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 12. 5. 1998, Zahl RO-214/4/1998)

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSZONEN
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE, WENN ABWEICHEND VON GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  DACHFORM: SD=SATTELDACH, WD=WALMDACH, PD=PULTDACH, FD=FLACHDACH
-  WIDMUNG GRUNLAND PARK
-  WIDMUNG GEWÄSSER
-  GEHWEG ALS BESTANDTEIL DER BUNDESSTRASSE
-  ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHEN
-  VERKEHRSFLÄCHEN LT. BESCHIED ZAHL : 38/91-III
-  WIDMUNG VERKEHRSFLÄCHE - PARKPLATZ
-  BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET
-  BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET
-  BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET
-  ART DER NUTZUNG : DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung



## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pörtschach a. W. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11. JULI 2005 durch die Verordnung Zahl: 610-1/2005-1G gemäß Paragraph 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 die Bebauungsplanung für die Geschäftszone Pörtschach erlassen.

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
DER BÜRGERMEISTER:



*(Handwritten signature)*

Mag. Franz Arnold

A-9100 Völkermarkt  
Klagenfurter Str. 9a  
Tel. 04232/4318  
Fax 04232/4318-15  
E-Mail: office@architekt-klausner.at



# KLAUSER

KR012

PROJ.NR.:  
PLAN NR.: 1  
GEZ.: DI-MK

PROJEKT:

## BEBAUUNGSPLAN GESCHÄFTSZONE PÖRTSCHACH a. W.

DATUM:  
Juli 2005

MASZSTAB:  
M 1 : 1000

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE PÖRTSCHACH a. W.  
HAUPTSTRASSE 153  
9210 PORTSCHACH a. W.

FORMAT:

DATEI:  
\*\\KR012\GG-TBPL\KR012-tbpl-01.doc6

PLANINHALT:

## TEILBEBAUUNGSPLAN



OFFEN HALBOFFEN
3+
DB GESCHÄFT

1034/1

500 m <sup>2</sup>	OFFEN HALBOFFEN
1.0	1
SD, WD, PD, FD	DB GESCHÄFT



944

500 m <sup>2</sup>	OFFEN HALBOFFEN
1.0	1
SD, WD, PD, FD	DB GESCHÄFT

944/17
944/34

956/4
956/3

969/1
-------

968/1
-------

960/1
960/4

953/1
953/2
953/4

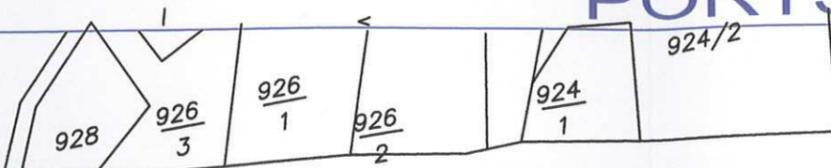
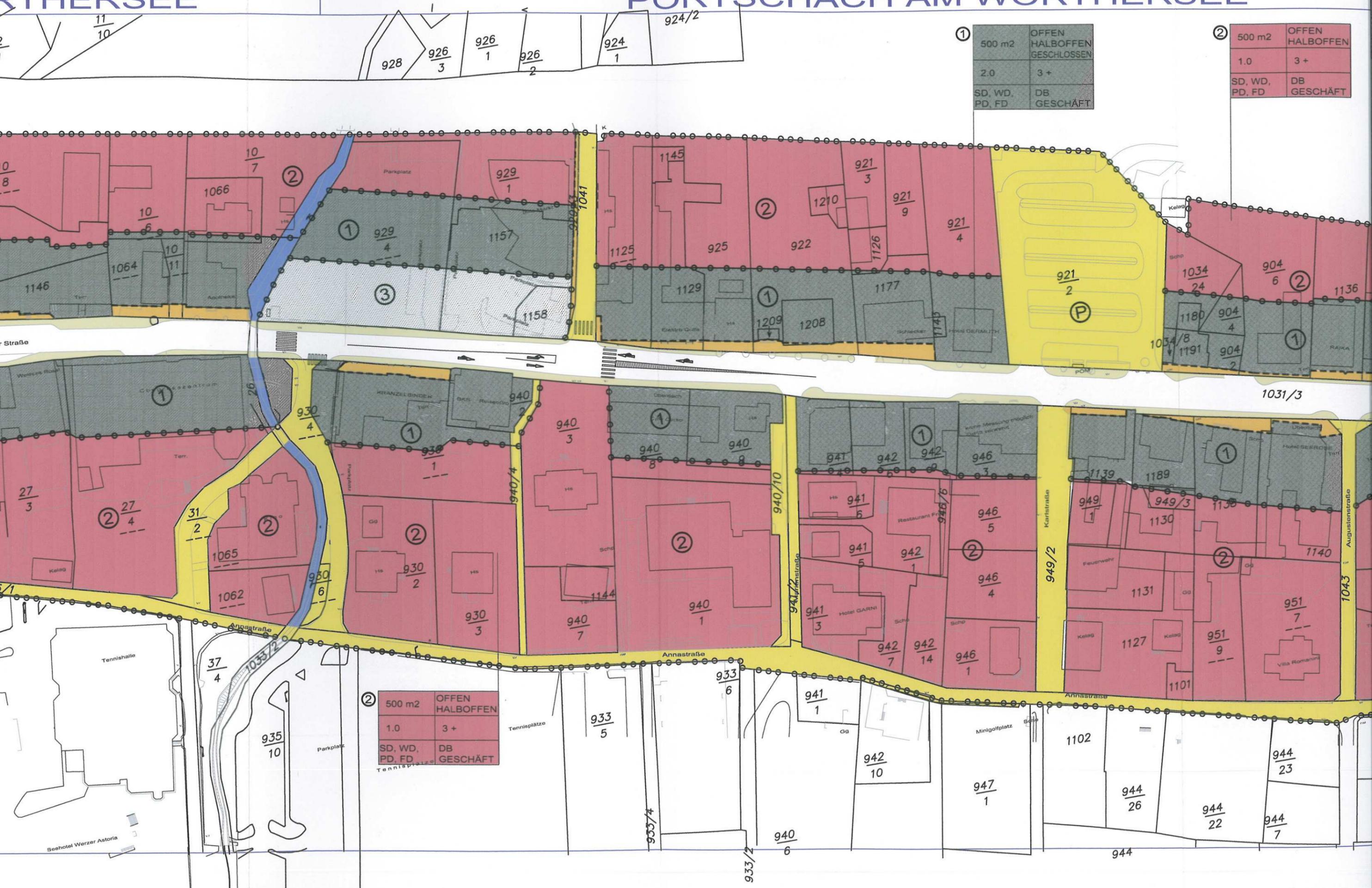
951/7
951/8
951/11
951/3
951/4
952/2
952/3
952/4

953/1
953/3
957/2
957/3
957/4
957/6
1098/1

1034/31
1034/18
1134
1135
1132
1133
900/2
900/4
1223
1034/32
1034/33
897
896/2

# PÖRTSCHACH WÖRTHNERSEE

# BEBAUUNGSPLANUNG FÜR DIE GESCHÄFTSZONE PÖRTSCHACH AM WÖRTHNERSEE



①

500 m <sup>2</sup>	OFFEN HALBOFFEN GESCHLOSSEN
2.0	3+
SD, WD, PD, FD	DB GESCHÄFT

②

500 m <sup>2</sup>	OFFEN HALBOFFEN
1.0	3+
SD, WD, PD, FD	DB GESCHÄFT

②

500 m <sup>2</sup>	OFFEN HALBOFFEN
1.0	3+
SD, WD, PD, FD	DB GESCHÄFT

Straße

1031/3

Tennishalle

Tennisplätze

Seehotel Werzer Astoria

Augustenstraße

Karlstraße

Annastraße

Annastraße

Annastraße

933/4

933/2

940/6

944



# GEMEINDE PÖRTSCHACH AM WÖRTHERRSEE

# BEBAUUNGSPLAN PÖRTSCHACH



Gemeindeamt Pörtlach a.W.  
pol. Bezirk Klagenfurt

Anlage 1 (Lageplan im Maßstab 1:500) zur  
Verordnung des Gemeinderates der Ge-  
meinde Pörtlach a.W. vom 2. 2. 1991,  
Zl. 610-1/1990-8 betr. Erlassung eines  
Bebauungsplanes hinsichtlich § 6 Abs. 4  
- Verkehrsflächen.

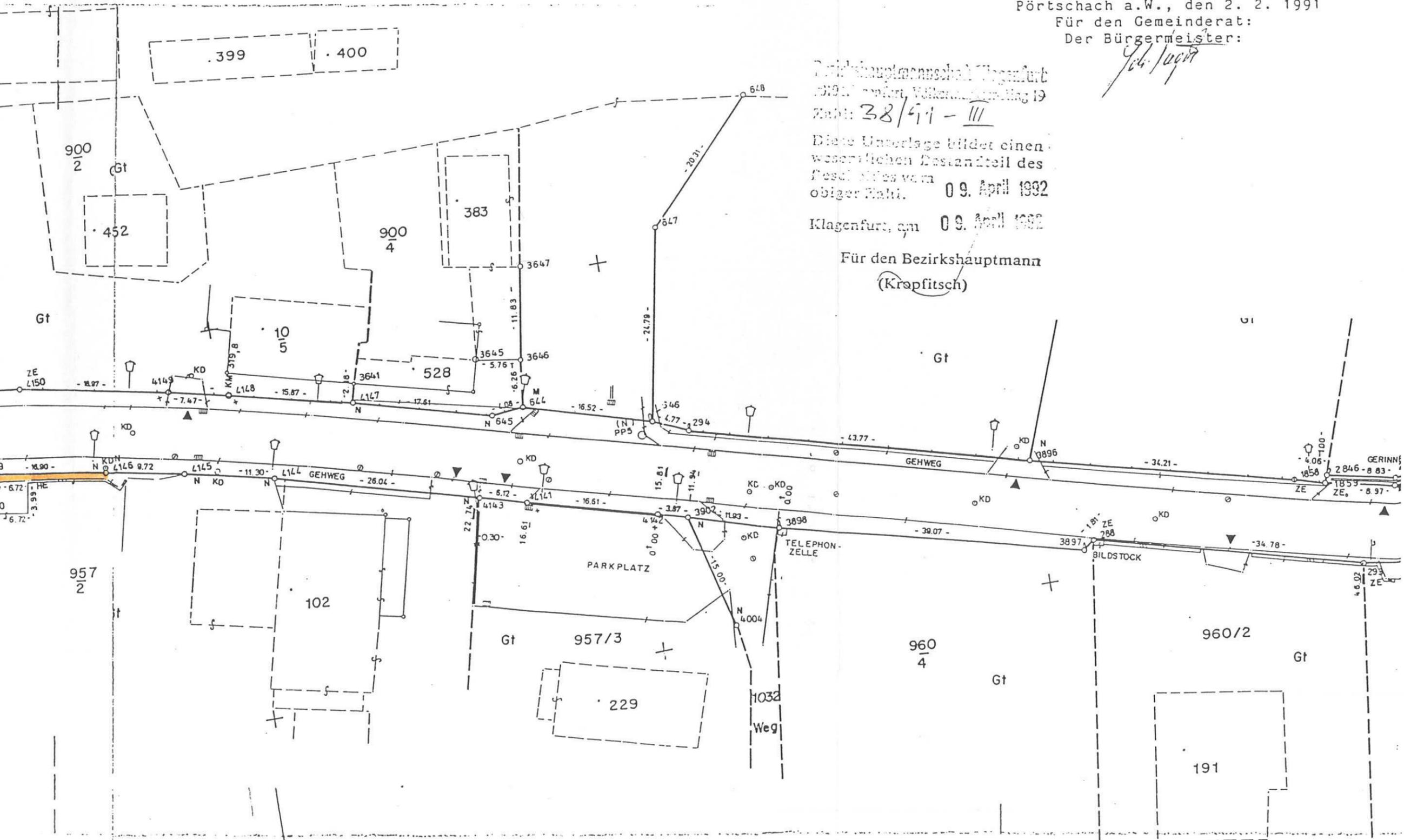
Pörtlach a.W., den 2. 2. 1991  
Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt  
Bezirk Klagenfurt, Volkenturm, 1. Stock, 19  
Zahl: 38/91 - III

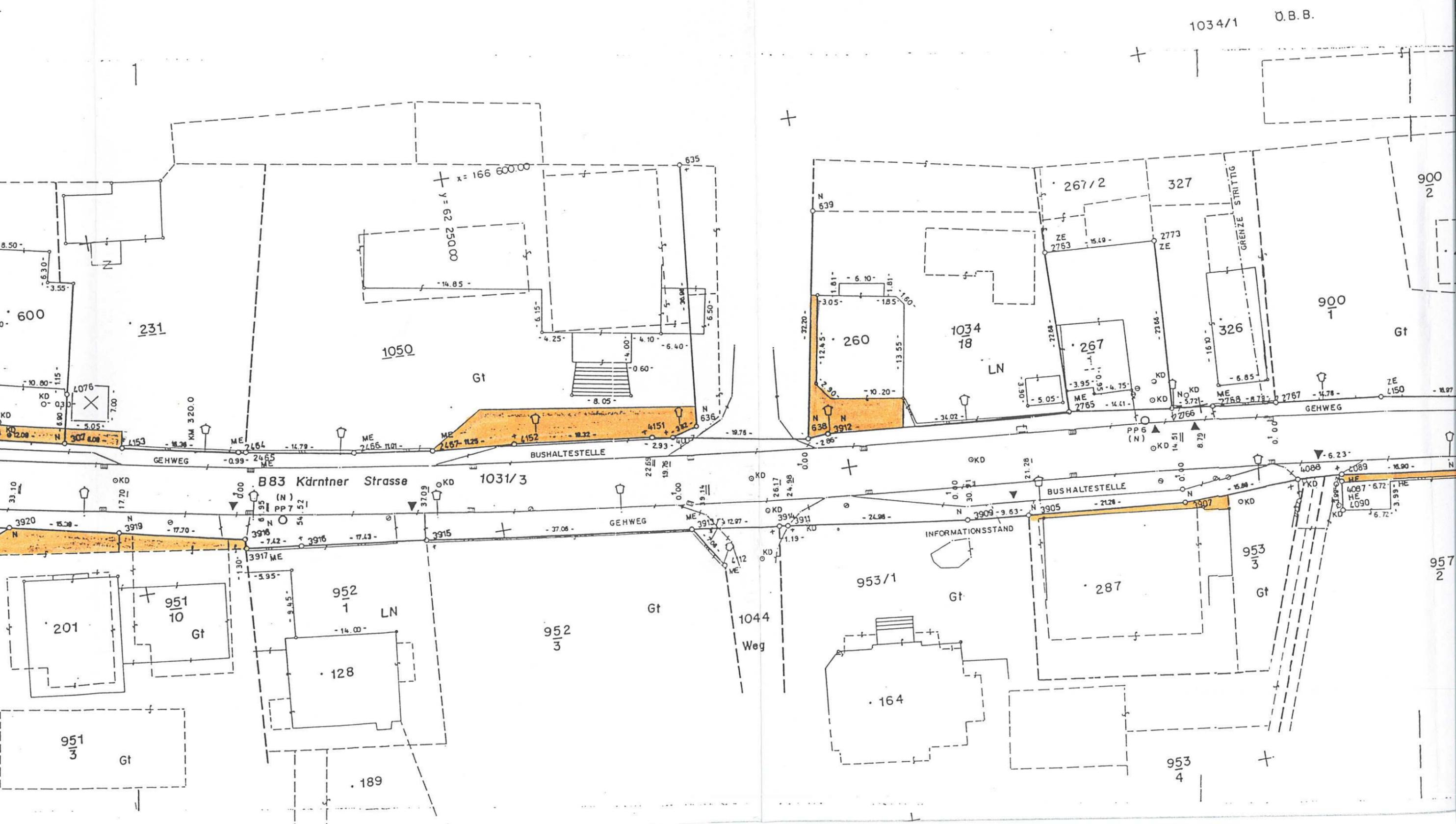
Diese Unterlage bildet einen  
wesentlichen Bestandteil des  
Beschlusses vom 09. April 1992  
obiger Zahl.

Klagenfurt, am 09. April 1992

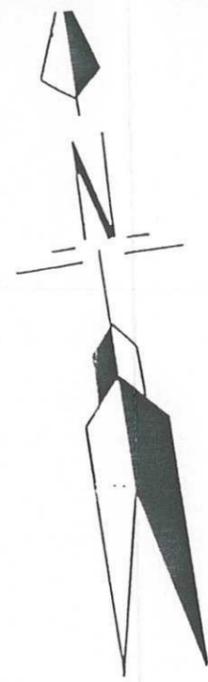
Für den Bezirkshauptmann  
(Krapfisch)



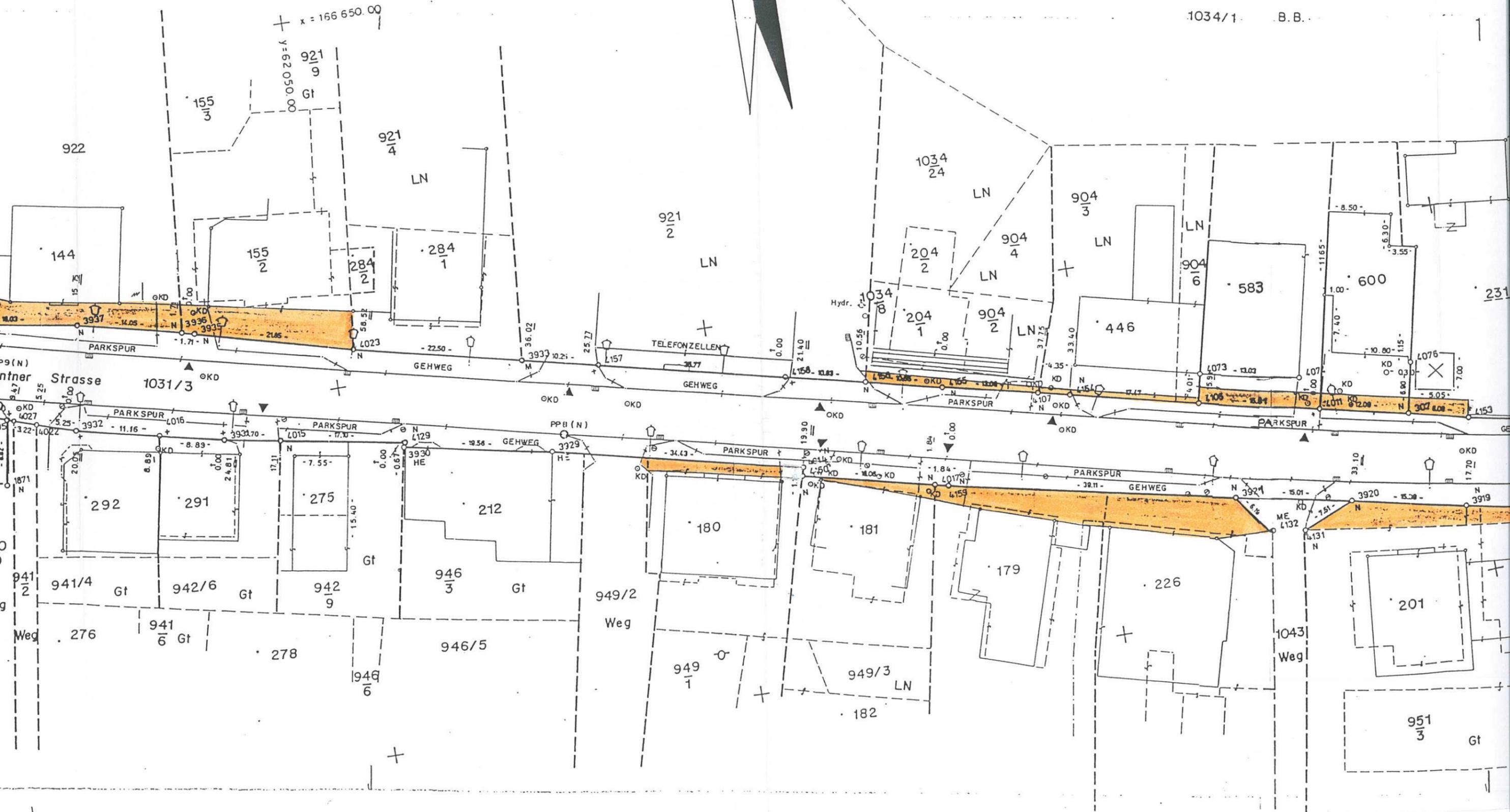
# KG. PÖRTSCHACH AM SEE 72152



KG. PÖRTSO



1034/1. B.B.





E 72152



KG. PORTSCHACH AM SEE 72

