

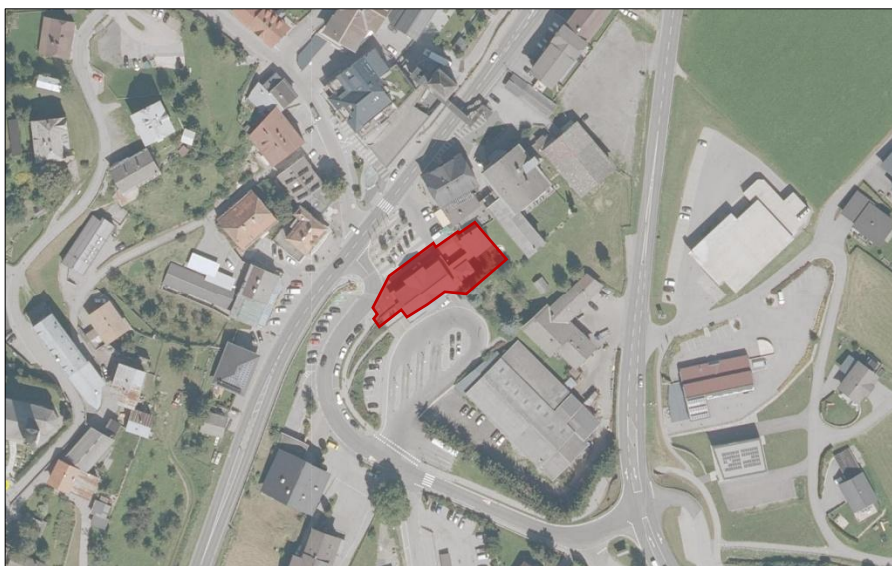


Marktgemeinde Winklern

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Spittal/Drau

Teilbebauungsplan „Raiffeisenbank Winklern“



Planungsbehörde

Marktgemeinde Winklern

Winklern 9

9841 Winklern

Verfasser

RPK ZT-GmbH

Benediktinerplatz 10

9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 26005

Klagenfurt am Wörthersee, 03.03.2026

**Entwurf für die
Kundmachung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Winklern

vom, Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan
„Raiffeisenbank Winklern“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idgF., wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke Nrn. 12/5 tlv., 13/3 tlv., 13/4, 13/5, 14/3 tlv., 14/5 tlv. und 838 tlv., alle KG 73516 Winklern, im Ausmaß von ca. 1.123 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 2,0.

§ 4

Bebauungsweise

Die zulässige Bebauungsweise wird lt. zeichnerischer Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen festgelegt.

§ 5

Bauhöhe/Geschoßanzahl

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl und die zulässige Gebäudehöhe werden wie folgt festgelegt:
 - a) Bebauungsbereich A: 2 Untergeschoße, Erdgeschoß, Obergeschoß
 - b) Bebauungsbereich B: Obergeschoß, Arkaden im Erdgeschoß
 - c) Bebauungsbereich C: 2 Untergeschoße, Erdgeschoß, Dachterrasse im Obergeschoß
 - d) Bebauungsbereich D: 2 Untergeschoße
 - e) Die maximale zulässige Gesamtgebäudehöhe (einschließlich Dachkonstruktion) wird mit 10,00 m, gemessen von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (FOK E00), festgelegt.
- (3) Dachterrassen gemäß Abs. 2 lit. c müssen dreiseitig offen realisiert werden. Davon ausgenommen sind Brüstungen in technisch erforderlicher Höhe.
- (4) Das Niveau der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (FOK E00) wird mit 933,63 m über Adria (+/- 0,10 m) festgelegt.
- (5) Die maximal zulässige Geschoßhöhe wird grundlegend gemäß Bestimmungen im Textlichen Bebauungsplan mit 3,50 m festgelegt, davon kann abgewichen werden, wenn im Mittel die Geschoßhöhe von 4,50 m nicht überschritten wird.
- (6) Technisch notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Kamine, Absturzsicherungen u.Ä. dürfen die maximal zulässige Geschoßanzahl sowie die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe gemäß Abs. 2 iVm Abs. 5 im dafür erforderlichen Ausmaß überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien ohne Anbauverpflichtung kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) An die Baulinien mit Anbauverpflichtung muss im Erdgeschoß mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (4) Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer, Windfänge u.Ä.) können die festgelegten Baulinien um max. 1,60 m überragen.
- (5) Ausgenommen von den festgelegten Baulinien sind Nebengebäude sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie offene Stiegenaufgänge, Stützmauern, Absturzsicherungen, Parkplätze, Zufahrten, Müllsammelstellen u.Ä.
- (6) Die Überbauung der Baulinie ist im nordöstlichen Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Gebäudes für den erforderlichen Umfang für Wärmedämmung, Holzfassade etc. zulässig.
- (7) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.

§ 7

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Dachterrassen in dafür zulässigen Bebauungsbereichen.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Dorfplatz bzw. Busbahnhof).
- (2) Im Planungsgebiet sind mindestens 10 Stellplätze vorzusehen.

§ 9

Gestaltung von Außenanlagen

Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als öffentlich zugänglicher Platzbereich abgegrenzten Bereiche sind als Teil des Winklerner Dorfplatzes auf Erdgeschoßebene öffentlich zugänglich zu halten. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 4 dieser Verordnung.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 21 K-ROG 2021 (Bauland Geschäftsgebiet) festgelegt.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Winklern in Kraft.

§ 12

Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Raiffeisenbankgebäude Winklern“, Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Winklern vom 25.06.1998, Zl. 031-2/1998, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Johann Thaler

(-Amtssignatur-)

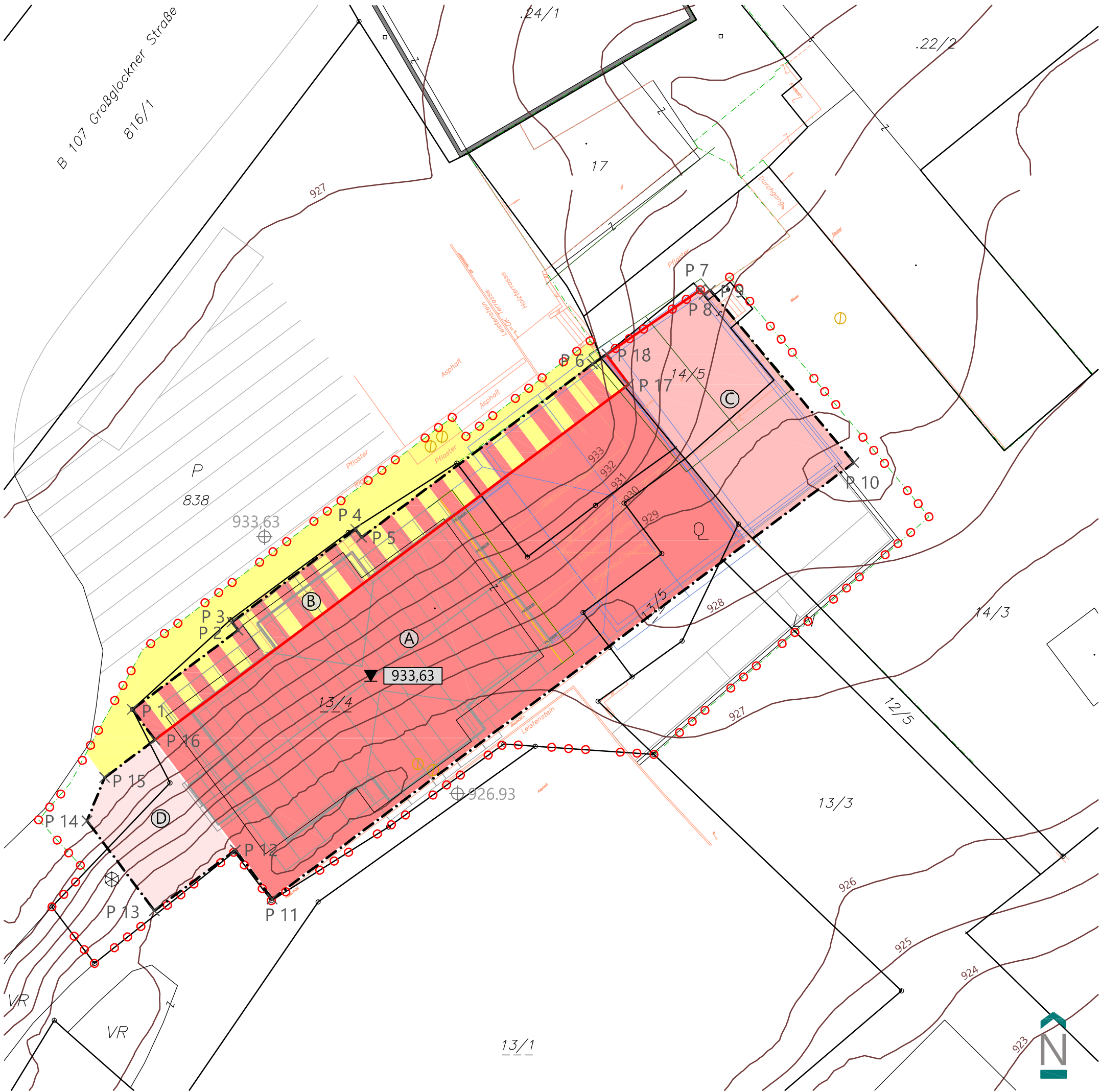


Übersicht M 1:3000

- Bebauung Bestand**
(mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
- Sonstige Nebengebäude**
- Bebauung Planung**
- Geltungsbereich**

Bebauungsbedingungen	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 300 m²	Bebauungsweise geschlossen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 2,0	Geschoßanzahl Bebauungsbereiche A bis D lt. Plan
Dachformen: Satteldach	Nutzung lt. Widmung

Absteckpunkte Baulinie		
P1	X = -34728.890	Y = 192465.910
P2	X = -34722.050	Y = 192471.044
P3	X = -34722.440	Y = 192471.564
P4	X = -34714.442	Y = 192477.567
P5	X = -34714.052	Y = 192477.047
P6	X = -34699.105	Y = 192488.266
P7	X = -34692.141	Y = 192493.084
P8	X = -34691.889	Y = 192492.770
P9	X = -34691.487	Y = 192493.043
P10	X = -34682.200	Y = 192481.887
P11	X = -34719.838	Y = 192453.637
P12	X = -34722.223	Y = 192456.815
P13	X = -34727.462	Y = 192452.882
P14	X = -34731.823	Y = 192458.692
P15	X = -34730.681	Y = 192461.502
P16	X = -34727.419	Y = 192463.951
P17	X = -34696.775	Y = 192486.952
P18	X = -34698.221	Y = 192488.878



Marktgemeinde Winklern

Teilbebauungsplan
„Raiffeisenbank Winklern“
Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Baulinie mit Anbauverpflichtung im EG
- Bebauungsbereich **A** (UG2, UG1, EG, OG)
- Bebauungsbereich **B** (OG und Arkaden im EG)
- Bebauungsbereich **C** (UG2, UG1, EG, Dachterrasse im OG)
- Bebauungsbereich **D** (UG2, UG1)
- Öffentlich zugänglicher Platzbereich
- Niveau FOK EG in Metern über Adria

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Bebauungsvorschlag
- Bebauung Bestand
- Höhenschichtlinien
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Grundstücke: 12/5 tlw., 13/3 tlw., 13/4, 13/5, 14/3 tlw., 14/5 tlw., 838 tlw.,
alle KG 73516 Winklern

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 1.123 m² (lt. DKM)

Kundmachung		Gemeinderatsbeschluss	
von:	bis:	vom:	Zahl:
Genehmigungsvermerk			
vom:	Zahl:		

Bearbeitet: Wu/ Trö
Plannummer: 26005_TBPL
Datum: 03.03.2026

0 2 4 6 8 10m
Maßstab: 1:250

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Raiffeisenbank Großglockner – Weißensee beabsichtigt die Erweiterung der Bankstelle Winklern, welche im Ortskern von Winklern an der Ostseite des Dorfplatzes situiert ist. Konkret ist der Zubau eines nordseitigen Gebäudetraktes mit zusätzlichen Beratungs- und Mitarbeiterbüros sowie einem multifunktionalen Besprechungsbereich vorgesehen. Eine Ansicht des geplanten Baukörpers lt. Vorentwurf des Architekten ist dem Anhang dieses Erläuterungsberichtes zu entnehmen.

Das Bestandsgebäude der Bankstelle Winklern wurde Ende der 1990er Jahre auf Basis des Teilbebauungsplans „Raiffeisenbankgebäude Winklern“ errichtet. Der nunmehr geplante Zubau reicht über den Geltungsbereich dieser ursprünglichen Verordnung hinaus, weshalb eine grundlegende Überarbeitung des Teilbebauungsplans notwendig wurde.

Wesentliche Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Bestmögliche Integration des Baukörpers in das städtebaulich sensible Gefüge im unmittelbaren Ortszentrum von Winklern
- Gewährleistung einer adäquaten städtebaulichen Einfassung des Dorfplatzes unter Berücksichtigung bestehender Baufluchtlinien
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Dorfplatzes bis zur Gebäudekante
- Angemessene Höhenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Geländesituation
- Wahrung des Nachbarschutzes durch Berücksichtigung umliegender Bau- und Nutzungsstrukturen
- Gewährleistung der zentralörtlichen Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Sinne der Ortskernstärkung und -belebung
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäude und Außenanlagen
- Aufnahme einschlägiger Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Winklern in die Verordnung
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Winklarn, zwischen dem Dorfplatz im Westen und dem etwa 7,00 m tiefergelegenen Busbahnhof im Osten. Der bestehende Baukörper des Bankgebäudes erstreckt sich über insgesamt vier Geschoßebenen, wobei das Eingangsniveau des Erdgeschoßes auf der Ebene des Dorfplatzes zu liegen kommt. Von hier aus gesehen bestehen zusätzlich ein Obergeschoß sowie zwei Untergeschoße, welche nach Osten hin freistehen. Vom östlich angrenzenden Busbahnhof ergibt sich dadurch eine viergeschoßige Gebäudefront. In den Baukörper integriert sind im 1. UG ein Notariat und im 2. UG die Räumlichkeiten des örtlichen Jugendzentrums. Südlich des Bestandsgebäudes wird der Geländesprung durch eine begrünte Böschungsmauer überwunden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, wo der Zubau zum Bankgebäude geplant ist, besteht derzeit ein überdachter, öffentlicher Stiegenabgang zur Erschließung der beiden Untergeschoße sowie als direkte Fußwegverbindung zwischen Dorfplatz und Busbahnhof. Nördlich anschließend befindet sich auf Ebene des Dorfplatzes ein eingeschößiger Baukörper einer kürzlich geschlossenen Café-Bäckerei. Auf der Nordseite des Dorfplatzes bestehen außerhalb des Planungsgebietes ein weiteres Bankgebäude sowie ein weiteres Gastronomielokal. Aus städtebaulicher Sicht wird der Dorfplatz von Winklarn damit nord- und ostseitig von einer auf Erdgeschoßebene weitgehend geschlossenen Gebäudefront eingefasst. Der öffentliche Raum wird von den bestehenden Gebäudekanten begrenzt, wodurch eine städtebaulich ansprechende Platzsituation vorliegt, wenngleich der Großteil des Dorfplatzes als Parkplatz verwendet wird. Im nördlichen Nahbereich des Planungsgebietes, in zweiter Baureihe hinter der Gebäudefront am Dorfplatz befindet sich mit dem Hotel Tauernstern ein bedeutender Tourismusbetrieb.



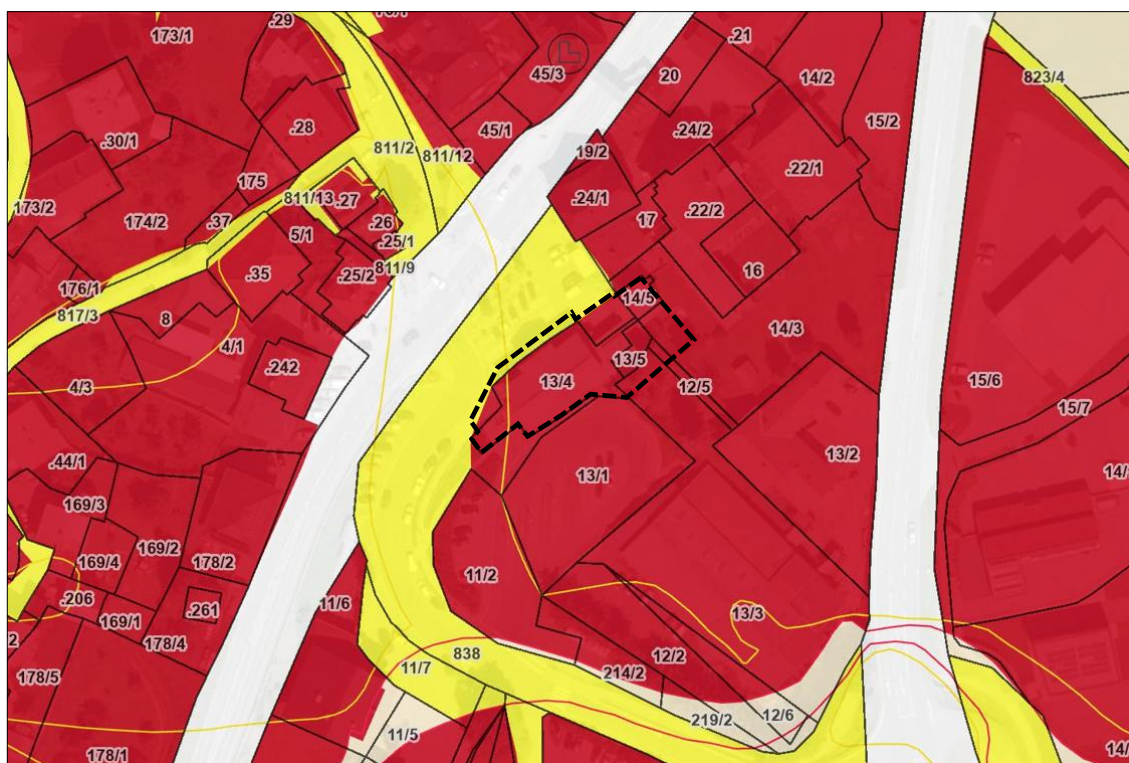
Blick auf die Bestandsgebäude im Planungsgebiet vom Dorfplatz aus gesehen (Quelle: Google Maps)



Blick auf das bestehende Bankgebäude vom Busbahnhof aus gesehen (Quelle: Google Maps)

3. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Winklarn sind die Bestandsobjekte im Planungsgebiet, wie der gesamte Ortskern von Winklarn, als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet. Der Dorfplatz ist als Allgemeine Verkehrsfläche erfasst, wobei nur ein Randbereich dieses Platzes innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans zu liegen kommt. Laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der WLW liegt der südwestlichste Bereich des Planungsgebietes in der gelben Wildbachgefahrenzone.



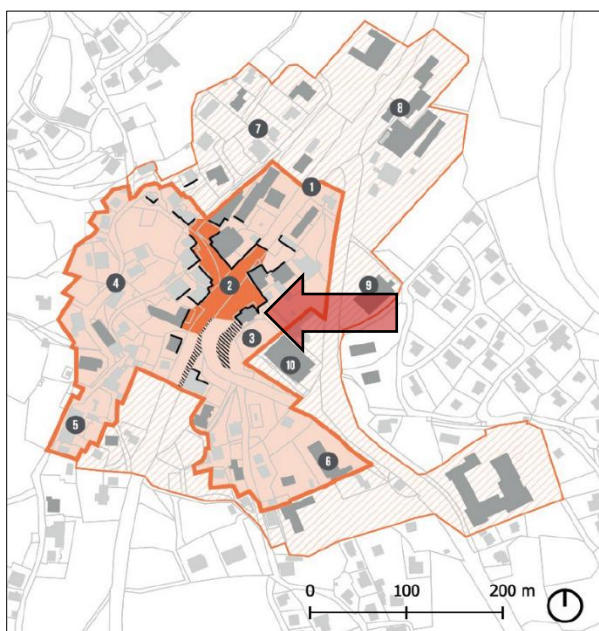
Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Winklarn (Quelle: KAGIS)

4. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Winklarn aus dem Jahr 2025 wird für den Ortskern von Winklarn die zentralörtliche Funktion festgelegt. Der Dorfplatz soll dabei als unmittelbares Ortszentrum weiterentwickelt werden (vgl. Plansymbol „OZ“). Wesentliche textliche Zielsetzungen bestehen in der Stärkung der Funktion Winklarns als Versorgungs- und Verwaltungszentrum des Oberen Mölltales, etwa durch die Absicherung der guten Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Supermärkte, Banken). Das Ortszentrum Winklarn wird zudem als Vorrangstandort für ortsverträgliche Dienstleistungsbetriebe festgelegt. Eine weitere Zielsetzung besteht in der Nutzung/Adaptierung von leerstehenden Geschäftslokalen im Ortskern, wie etwa der ehemaligen Bäckerei.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Winklarn (Quelle: KAGIS)



Abgrenzung des Ortskerns im ÖEK-Modul (RPK ZT-GmbH)

Das Ortszentrum von Winklarn wurde im Rahmen des ÖEK-Moduls „Ortskernstärkung und Ortskernbelebung“ einer näheren städtebaulichen Analyse unterzogen. Das Planungsgebiet befindet sich demnach im inneren Ortskern, unmittelbar südöstlich angrenzend an den zentralen Marktplatz. Die den Platzbereich begrenzenden Gebäudefronten wurden als raumprägende Gebäudekanten erfasst.

Marktplatz
Innerer Ortskern
Erweiterter Ortskern

Definition Marktplatz

Raumprägende Gebäudekanten
Raumprägende Geländestufe

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Nachfolgend werden die verordneten Festlegungen des Teilbebauungsplans „Raiffeisenbank Winklarn“ raumordnungsfachlich begründet und erläutert. Die Bebauungsbedingungen orientieren sich grundlegend an den Festlegungen des ursprünglichen Teilbebauungsplans „Raiffeisenbankgebäude Winklarn“, Verordnung vom 25.06.1998, Zl. 031-2/1998, sowie an den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Winklarn, Verordnung vom 15.12.2016, Zl. 031-2/2016.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans orientiert sich am vorliegenden Teilungsentwurf und umfasst das gesamte zukünftige Baugrundstück des Raiffeisenbankgebäudes im Gesamtausmaß von ca. 1.123 m². Das Areal des Busbahnhofes, welches noch Teil des ursprünglichen Teilbebauungsplans war, wurde mangels konkreter Bebauungsabsicht seitens der Marktgemeinde Winklarn nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde gemäß den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Winklarn für die geschlossene Bebauungsweise mit 300 m² lt. zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen festgelegt. Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen.

Anmerkung: Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn diese unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Als Bruttogeschoßfläche gilt die aufsummierte Fläche aller Geschoßebenen eines Gebäudes, gemessen ab den Außenwänden. Mindestens dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Grundflächen sind in die GFZ einzurechnen. Terrassen, Balkone, Stiegenabgänge, Laubengänge udgl. mit maximal zweiseitiger Umfassung (ausgenommen erforderliche Brüstungen zur Absturzsicherung) sind demnach nicht in die Geschoßflächenzahl einzurechnen.

Die maximal zulässige Geschoßfläche wird mit 2,0 festgelegt. Es erfolgt eine Evaluierung der festgelegten GFZ im Bebauungsplan „Raiffeisenbankgebäude Winklarn“ aus dem Jahr 1998, welche mit 0,7 nicht mehr der Bestandssituation entspricht. Der Wert von der festgelegten GFZ 2,0 im gegenständlichen Bebauungsplan liegt auch deutlich über dem Vergleichswert des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Winklarn aus dem Jahr 2016, welcher für Baugrundstücke im Bauland Geschäftsgebiet eine maximale GFZ von 1,0 vorsieht. Damit soll im unmittelbaren Ortskern von Winklarn eine entsprechende bauliche Dichte erzielt werden, welche sich an den bestehenden und umliegenden Baustrukturen am Dorfplatz orientiert.

§ 4 Bebauungsweise

Die zulässige Bebauungsweise wird lt. zeichnerischer Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen festgelegt. Darüber hinaus gilt, das Hauptgebäude überwiegend, d.h. mehr als 50 % der angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse, an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dadurch soll in Kombination mit den anbaupflichtigen Baulinien eine durchgehende Gebäudefront zur baulichen Einfassung des Dorfplatzes erzielt werden.

§ 5 Bauhöhe/Geschoßanzahl

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl bestimmt. Hierfür wird das Planungsgebiet unter Berücksichtigung angrenzender Baustrukturen in insgesamt vier Bebauungsbereiche mit unterschiedlicher höchstzulässiger Geschoßanzahl aufgeteilt. Als Ausgangshöhe für alle Bebauungsbereiche wird das Niveau der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (E00) mit 933,63 m über Adria (+/- 0,10 m) festgelegt. Diese Höhe entspricht dem Eingangsniveau des Bestandsgebäudes sowie der absoluten Höhe des angrenzenden Dorfplatzes und soll einen barrierefreien Zugang zum Gebäude gewährleisten. Die maximal zulässige Geschoßhöhe wird für alle Bebauungsbereiche im Mittel mit 4,50 m begrenzt.

Im Bebauungsbereich A, welcher den Haupttrakt des Bankgebäudes umfasst, wird die maximal zulässige Geschoßanzahl analog zum Bestandsobjekt mit zwei Untergeschoßen, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß festgelegt. Im repräsentativen Eingangsbereich, der durch zwei Stahlbetonsäulen begrenzt wird, krägt der Bebauungsbereich A geringfügig aus.

Im Bebauungsbereich B, welcher den vorgelagerten Bereich zwischen dem Bankgebäude und dem Dorfplatz umfasst, ist neben der Zulässigkeit eines Obergeschoßes lediglich die Errichtung von Laubengängen im Erdgeschoß erlaubt. Dadurch kann analog zum Bestandsobjekt ein witterungsgeschützter Bereich entlang der Gebäudekante geschaffen werden.

Der Bebauungsbereich C umfasst den nordöstlichen Gebäudetrakt. Hier sind zwei Untergeschoße und ein Erdgeschoß zulässig. Die Errichtung eines Obergeschoßes ist nicht zulässig, um einen ausreichenden Lichteinfall für die Bestandsobjekte am nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück zu gewährleisten. Die Ebene des Obergeschoßes kann jedoch in Form einer dreiseitig offenen Dachterrasse genutzt werden, wobei Brüstungen zur Absturzsicherung in technisch erforderlicher Höhe nicht als bauliche Umfassung gelten.

Der Bebauungsbereich D umfasst den südwestlichsten Randbereich des Planungsgebietes, welcher in Anlehnung an den Gebäudebestand und unter Berücksichtigung der spitz zulaufenden Grundstückskonfiguration nur in den beiden Untergeschoßebenen baulich verwertet werden darf.

Ergänzend zu der maximal zulässigen Geschoßanzahl wird die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe im gesamten Planungsgebiet mit 10,00 m, gemessen von FOK E00 festgelegt. Damit soll eine bauliche Überhöhung, etwa durch die Ausbildung eines steil geneigten Daches, vermieden werden. Generell ausgenommen von der maximal zulässigen Geschoßanzahl und Geschoßhöhe sowie von der höchstzulässigen Gesamtgebäudehöhe sind technisch notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Kamine, Absturzsicherungen und ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

§ 6 Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die festgelegte Baulinie mit Anbauverpflichtung im Erdgeschoß soll eine geschlossene Gebäudekante hin zum angrenzenden Dorfplatz gewährleistet werden, welche sich an der bestehenden Bauflucht des Bankgebäudes orientiert und eine städtebaulich ansprechende Einfassung des Dorfplatzes sicherstellt. Alle weiteren Baulinien werden als Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt und sollen einen gewissen Abstand des Baukörpers von der Grundstücksgrenze gewährleisten.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer, Windfänge) können die festgelegten Baulinien um max. 1,60 m überragen. Generell ausgenommen von den festgelegten Baulinien sind Nebengebäude sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie offene Stiegenaufgänge, Stützmauern, Parkplätze, Zufahrten, Müllsammelstellen u.Ä.

Weiters ist im nordöstlichen Planungsgebiet die Überbauung der Baulinie im Bereich des Bestandsobjektes für den erforderlichen Umfang für Wärmedämmung, Holzfassade etc. zulässig.

§ 7 Dachformen

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird in Anlehnung an das Bestandsobjekt und die umliegende Dachlandschaft das Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° festgelegt. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachterrassen in dafür zulässigen Bebauungsbereichen. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden (z.B. Eingangsüberdachungen) sind von den Beschränkungen zu den Dachformen generell ausgenommen, da diese das Ortsbild nur unwesentlich beeinflussen.

§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Dorfplatz bzw. Busbahnhof) gegeben.

Da in den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde für die Nutzung „Geschäfts- oder Büroräumlichkeiten“ keine Stellplatzvorgaben verankert sind, orientiert sich der Stellplatzschlüssel grundlegend an den üblichen Durchschnittswerten mit je 1 PKW-Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche. Die nach dem Umbau der Bankfiliale gewonnenen neuen Nutzflächen belaufen sich auf 397 m², wovon 40 % auf nicht anrechenbare Nutzflächen fallen (Erschließungsflächen, Besprechungsräume etc.). Somit wird im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes der Stellplatzschlüssel mit je 1 PKW-Stellplatz pro 50 m² Nutzfläche festgelegt. Der KFZ-Stellplatzbedarf kann gemäß § 8 Abs. 2 mit 10 Stellplätzen auf eigenem Baugrundstück nachgewiesen werden.

§ 9 Gestaltung von Außenanlagen

Durch die Bestimmung des § 9 soll die öffentliche Zugänglichkeit der im Geltungsbereich dieser Verordnung gelegenen Teilbereiche des Winklerner Dorfplatzes langfristig sichergestellt werden. Die betroffenen Bereiche werden in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „öffentlich zugängliche Platzbereiche“ gelb hervorgehoben. Diese Flächen liegen entweder gänzlich außerhalb der Baulinien oder im Bebauungsbereich B, wo im Erdgeschoß lediglich Arkaden zulässig sind. Ausgenommen von der verpflichtenden öffentlichen Zugänglichkeit im Erdgeschoß sind untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 4 dieser Verordnung, wie insbesondere Windfänge.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Geschäftsgebiet“ und werden in § 21 K-ROG 2021 geregelt.

Anhang

Vorentwurf „Zu- und Umbau Bankstelle Winklern“



*Ansicht des geplanten Bankgebäudes aus nördlicher Richtung – Dorfplatz
(Quelle: okai – Oberkärntner Architekturinitiative)*



*Ansicht des geplanten Bankgebäudes aus südöstlicher Richtung – Busbahnhof
(Quelle: okai – Oberkärntner Architekturinitiative)*

