

Bezirkshauptmannschaft Villach-Land Dieser Beleg dient dem ha. Bescheide

vom <u>14.12.2021</u> ZI. <u>V3-8AU-505 | 2021</u> zugrunde.

Villach, am 14.12.2021

Für den Bezirkshauptmann:

Textlicher Bebauungsplan Verordnung

BAUBEHÖRDE

Datum:

14.09.2021

Zahl:

031-3/01/2021

(Bei Eingaben bitte Geschäftszahl anführen)

Auskünfte:

Ing. Herbert Lorenzini

Telefon:

+43 (0) 4245 2385–26

Fax:

+43 (0) 4245 2385-29

Mobil: e-mail: +43 (0) 664 531 09 27 herbert.lorenzini@ktn.gde.at

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weißenstein, mit welcher ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Weißenstein erlassen wird.

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl.: 23/1995 (WV), in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Weißenstein gelegenen, im Flächenwidmungsplan (§ 1 K-GPIG 1995) als "Bauland" (§ 3 K-GPIG 1995) festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs. 1 sind jene Gebiete, für welche rechtswirksame Teilbebauungspläne (§ 24 K-GPIG 1995) erlassen sind. Erfolgt eine Aufhebung des Teilbebauungsplanes durch den Gemeinderat, tritt an deren Stelle, die gegenständliche Verordnung.

§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als "Bauland" festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat

a) bei offener Verbauung

550 m²

b) bei halboffener Verbauung

400 m² und

c) bei geschlossener Verbauung

 $200 \, \text{m}^2$

zu betragen.

d) In Bereichen von Gewerbe- und Industriegebieten ist die Mindestgröße der Baugrundstücke jeweils den entsprechenden Erfordernissen der betrieblichen und der örtlichen Raumordnung anzupassen.

(3) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als "Bauland" gewidmet sind. Die als "Grünland" (§ 5 K-GplG 1995) festgelegten Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und wenn dadurch das durchschnittliche Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht überschritten wird.

Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2), wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (§ 6 K-GplG 1995) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2) wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.

 Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogesamtgeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 zu erfolgen.

 Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen die von mind. vier Umfassungsflächen umschlossen sind, in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (4) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 14.09.2021 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind bei Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Gestaltung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,0m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt.
- (6) Bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden wird die einfache Bruttogeschoßfläche in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einbezogen.

(7) Die Geschoßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

a) bei offener Bauweise:

max. 0,6

b) bei halboffener Bauweise:

max. 0,7

c) bei geschlossener Bauweise:

max. 0,8

- d) im Gewerbe- und Industriegebiet sinngemäß § 2, Abs. 2, lit. d)
- (8) Bei bereits bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung überschritten ist, sind Umbauten nur dann zulässig, wenn sie den Interessen des Ortsbildes nicht entgegenstehen und max. 20% der Geschoßflächenzahl nicht überschreiten.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden und wenn gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand gemäß §§ 4 10 der Kärntner Bauvorschriften eingehalten wird.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (4) Die Bebauung mit untergeordneten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume löst keine halboffene Bauweise aus.
- (5) Geschlossen kann gebaut werden, wenn an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen oder wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

§ 5 Anzahl der Geschoße

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. (Regelgeschoßhöhe)
- (2) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser maximal 2 ½ Geschoße.
 - b) Für Wohnanlagen, die mindestens sechs Wohnungen enthalten, sowie Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, gemischt genützte Gebäude und Schulen maximal 3 ½ Geschoße.
 - c) In Ausnahmefällen, insbesondere für bauliche Anlagen und Betriebsgebäude, sowie Teilen von solchen, in Gewerbe- und Industriebetrieben, bei vorliegender Widmung Bauland- Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet kann die Geschoßanzahl bzw. die Objektshöhe den betrieblichen und örtlichen Gegebenheiten angepasst erhöht werden.

- (3) Im Sinne dieser Bestimmungen ist ein Kellergeschoß dann als Geschoß zu werten, wenn mehr als die Hälfte (bei Hanglagen talseitig gesehen) über das Urgelände reicht.
- (4) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das in Abs. 1), lit. a) festgelegte Ausmaß ist zulässig bei einer Hangbebauung wenn die Neigung des Urgeländes der zu überbauenden Fläche ≥ 15 % beträgt auf maximal 3,0 Geschoße.
- (5) Ein ausgebautes Dachgeschoß ist bis zu einer Kniestockhöhe (Oberkante Pfette, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante) von 1,50 m als Halbgeschoß und bei einer Kniestockhöhe von mehr als 1,50 m als Vollgeschoß anzusehen.
- (6) Beim Einbau von Dachgaupen darf die außen gemessene Gesamtlänge der Gaupen max. 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - a) Einfamilienwohnhäuser: Je Wohneinheit ist pro angefangene 50m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz anzuordnen, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl.
 - b) Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser: Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze und für jeweils 4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz anzuordnen.
 - c) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude: Pro 70 m² Nettonutzfläche 1 PKW-Stellplatz.
- (2) Erschließungsstraßen haben die im Typenblatt (siehe Anhang) erforderlichen Fahrbahnbreiten und Bankette, sowie die je nach Geländesituation notwendigen Flächen für Entwässerung und Böschungen aufzuweisen.
- (3) Die Mindestbreite von Gehsteigen, Gehwegen wird mit 1,50 m festgelegt.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft in einem Abstand von mindestens 4,0 m parallel zur Straßengrundgrenze, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, im Kärntner Straßengesetz 2017 oder durch die Absätze 3-9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden.
- (3) Bei Nebengebäuden gemäß § 7, Abs. 1, lit. a) K-BO 1996 und Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt, überdachten Stellplätzen gemäß § 7, Abs. 1, lit. m) K-BO 1996 mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) darf die Baulinie bis auf 1,0 m (äußerste Gebäudeflucht bzw. Gebäudeteil) an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.
- (5) Bei Nebengebäuden gemäß § 7, Abs. 1, lit. a) K-BO 1996 und Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt, überdachten Stellplätzen gemäß § 7, Abs. 1, lit. m) K-BO 1996 mit einer

Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m (äußerste Gebäudeflucht bzw. Gebäudeteil) in Abstandsflächen bis zu 1,0 m an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

- (6) Allfällige Bestandsbauten auf Nachbargrundstücken in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (7) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden. Im Bereich von Ausfahrten, Kreuzungen und dergleichen ist das freie Sichtfeld gemäß RVS einzuhalten und in Form einer maßstäblichen Planskizze nachzuweisen. Bei bestehenden Straßengrundstücken, welche die erforderlichen Breiten gemäß Typenblatt nicht aufweisen, ist der Abstand zur Straßengrundgrenze soweit zu vergrößern, dass (gemessen von der bestehenden Straßengrundstücksachse) der erforderliche Achsabstand, als theoretische Straßengrundbreite It. Typenblatt eingehalten wird.
- (8) Im Bereich der Grundstückszufahrten (Hauptzufahrt) ist ein Mindestabstand von Einfahrtstoren oder ähnliche Abgrenzungen (Schranken und dergl.) zur Straßengrundgrenze von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- (9) Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. zu der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze in einem Abstand von 1,0 m errichtet werden. Erforderliche Absturzsicherungen gemäß OIB Richtlinien müssen transparent ausgeführt werden. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist die erforderliche Sichtweite gemäß RVS einzuhalten und mittels maßstäblicher Planskizze nachzuweisen.
- (10)Von den gemäß Abs. 2 bis 5 festgelegten Baulinien darf, nach Prüfung durch die Baubehörde, insoweit abgewichen werden, als eine, durch bereits bestehende Baulichkeiten oder sonstige bauliche Anlagen (Gebäude, überdachte Stellplätze oder ähnliches) gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- (11) Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zur Straßengrundgrenze festzulegen.
- (12) Entlang von Straßengrundgrenzen wird die maximal erlaubte Gesamthöhe von linear gepflanzten Hecken (zb. Buchen-, Thujen-, Eibenhecken oder ähnliches) mit 2,0 m festgelegt.
- (13)Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften, (K-BV) über die Abstandsflächen.

§ 8 Dachform, Dachfarbe, Fassadenfarbe

(1) Die Dachform, Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten ist den umgebenden Bestandsgebäuden bzw. dem im Betrachtungsbereich vorherrschenden Bestand anzugleichen bzw. danach abzustimmen. Eine abweichende Dachform ist zulässig, sofern diese dem Ortsbild nicht widerspricht.

(2) Die Fassadenfarbe ist dem umliegenden Bestand anzugleichen und hat in Pastelltönen zu erfolgen. Eine von dieser Bestimmung abweichende Farbgestaltung ist insofern zulässig, als ein entsprechendes Farbkonzept der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt wird und dieses nicht dem Charakter des Ortsbildes widerspricht.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Villach in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 26. März 1993, Zahl: 610-1/93, 5. August 1994, Zahl: 610-1/94/Sta., 4.Oktober 2007, Zahl: 031-3/2007 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Harald Haberle

Erläuterungsbericht

Vorwort

Das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz sowie die dynamische Entwicklung im Bauwesen veranlasste die Gemeindevertretung den bestehenden Bebauungsplan an die neuen gesetzlichen Vorgaben, sowie die geänderten baulichen Zielsetzungen anzupassen.

Beabsichtigt ist eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Verund Entsorgung des Baulandes, sowie deren verkehrsmäßige Erschließung, wobei Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

Rechtliche Grundlage:

Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (i.d.d.g.F.) §§ 24 bis 27

Gemäß § 24, Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Im Sinne des § 24, Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen.

Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgrößen von Baugrundstücken, deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe und das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach § 25, Abs. 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist, wie zb. der Verlauf von Baulinien.

Für das Verfahren betreffend dem Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13, Abs. 1-3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat in der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Gemäß § 24, Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes kann der Gemeinderat für einzelne Grundflächen oder zusammenhängende Teile eines Baulandes einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Nach § 24, Abs. 4 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß gemäß § 5 des K-GplG 1995 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24, Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes jedenfalls zu erlassen:

- für unbebaute Teile eines Baulandes mit einer zusammenhängenden Grundfläche von mehr als 10.000 m² vor Beginn deren Bebauung, oder
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist oder
- vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 10.000 m²

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a, Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes

- für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m² oder
- für ein Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 2.500 m² oder
- mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m³, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen,
- eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit gelegen ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirkshauptmannschaft ist in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen die Entscheidung der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes

- Sicherstellung einer geordneten bodensparenden Verwendung
- Sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet (Gemeindegebiet)
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird.

Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes

zu § 1: Geltungsbereich

Neben diesem textlichen Bebauungsplan, welcher als generelle Norm für das gesamte Bauland der Gemeinde zu verstehen ist, werden im Einzelfall oder bei Baulandflächen über 10.000 m² graphische Teilbebauungspläne ausgearbeitet, um besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen zu können.

zu § 2: Größe von Baugrundstücken

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, werden Mindestgrößen von Baugrundstücken für die jeweilige Bauweise festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine den raumplanerischen Zielsetzungen entsprechende Bebauung (Ortsbild, Belichtung) sichergestellt wird.

Grundstücke, welche nur teilweise als Bauland gewidmet sind können nur in die GFZ eingerechnet werden, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

zu § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Unter der baulichen Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden.

Die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen wird gemäß ÖNOM B1800 definiert.

Der ausgebaute oder ausbaubare Teil eines Dachgeschoßes wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche (min. 2,0 m Raumhöhe) zuzüglich der Umfassungswände. Als wesentliche Änderung der Dachhaut ist der Einbau von Gaupen, Änderung der Dachneigung etc. anzusehen. Die Ausführung von Dachflächenfenstern stellt keine wesentliche Änderung dar.

Die Geschoßflächenzahl wurde gegenüber dem bisherigen textlichen Bebauungsplan um jeweils 0,1 angehoben, um dadurch einer verdichteten Bebauung Rechnung zu tragen.

zu § 4 Bebauungsweise

Die Bebauungsweise wurde in drei Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bauweise) eingeteilt. Dies ermöglicht in Entsprechung des § 2 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke.

zu § 5 Anzahl der Geschoße

Die Anzahl der Geschoße ist für die jeweilige Nutzungskategorie geregelt.

Für Hanglagen, welche eine Neigung des Urgeländes (Gelände vor der ersten Bebauung) \geq 15 % aufweisen, ist eine maximale Geschoßanzahl von 3 Geschoßen zulässig.

zu § 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

Das Ausmaß von Stellplätzen wurde für drei Kategorien festgelegt. Ziel ist es, die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen, wobei eine befestigte Ausführung des Stellplatzes nicht zwingend vorgesehen ist.

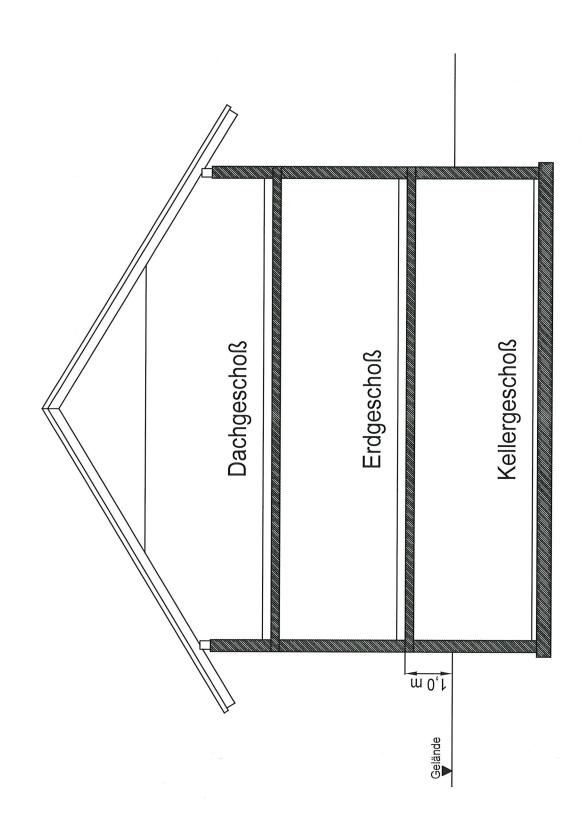
zu § 7 Baulinien

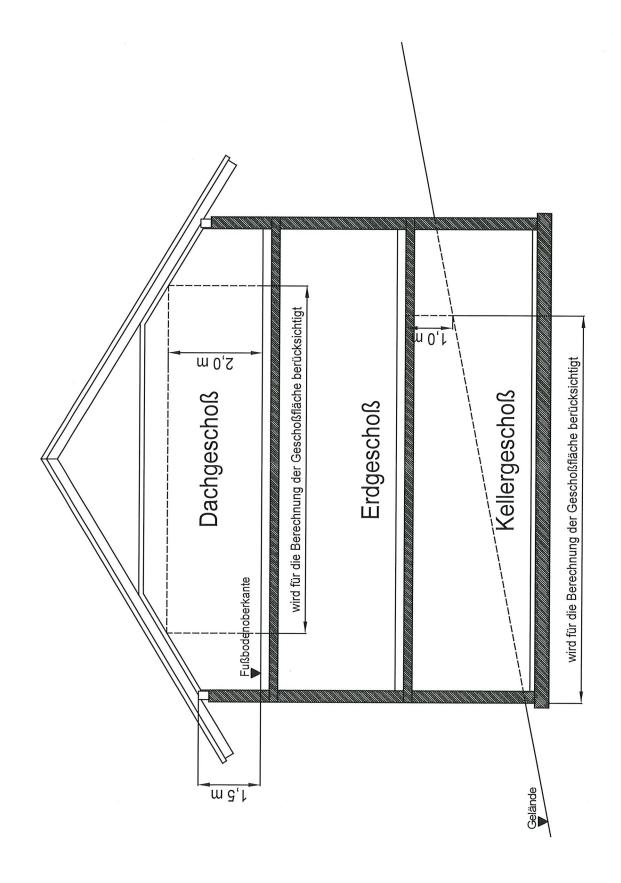
Die Vorgabe der Baulinien weist auf die gesetzlichen Bestimmungen hin.

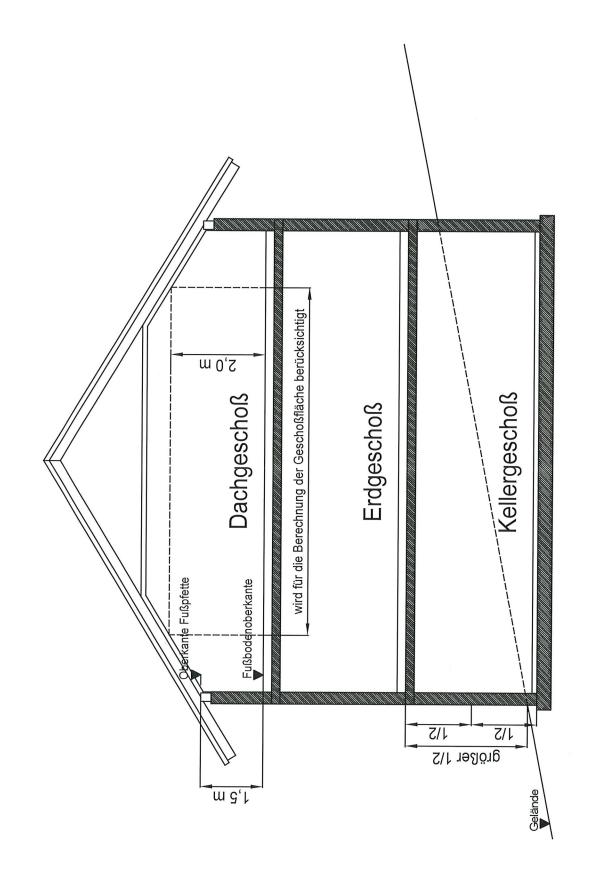
Ausnahmen wurden für Nebengebäude, Garagen und/oder Carports wurden gegenüber den Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften getroffen, damit eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken gegeben ist.

Aufgenommen wurde eine Regelung für Stützwände zu Nachbargrundstücken sowie entsprechende Abstände zu Straßengrundgrenzen.

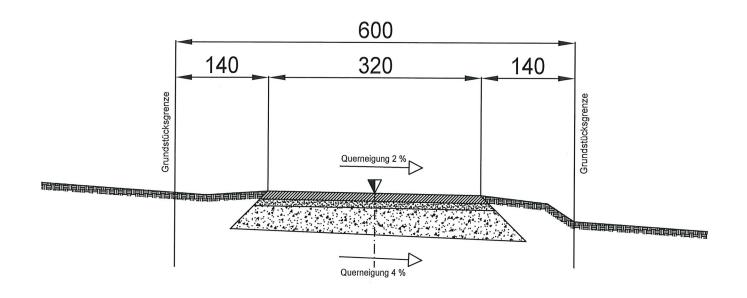
Für lineare Heckenbepflanzungen entlang von Straßengrundstücksgrenzen wurde eine maximale Höhe definiert.



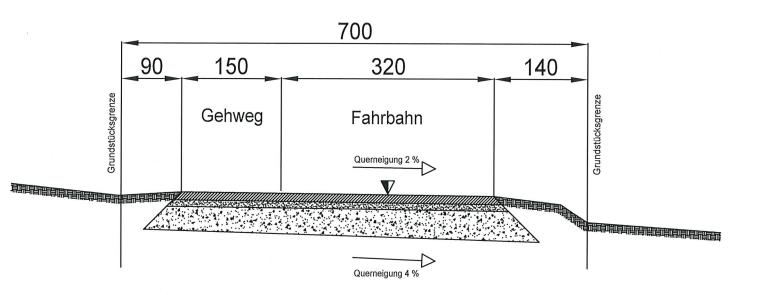




REGELQUERSCHNITT Verkehrsfläche ohne Gehweg



REGELQUERSCHNITT Verkehrsfläche mit Gehweg



	Straßenachse	Grundgrenze ———————————————————————————————————		
--	--------------	---	--	--