



Zahl: 031-3/1/00/Gl.

## **Verordnung**

Des Gemeinderates der Gemeinde Weißenstein vom 22.9.2000, Zahl: 031-3/1/00/Gl., mit der ein teilbebauungsplan in textlicher und zeichnerischer form (Beilage 1: Rechtsplan) für die Parzellen 621, 622, 624, 660/3 (Teilfläche), 661/1, 661/3 (Teilfläche), 662, 663, 664 und 665, alle KG Puch, erlassen wird.

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, dem Rechtsplan (Beilage 1) sowie dem Erläuterungsbericht. Gemäß den Bestimmungen der §§24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995 i.d.F.d.G. LGBl. Nr. 134/1997 wird verordnet:

### **Teilbebauungsplan**

#### **§1**

##### **Wirkungsbereich**

Diese Verordnung gilt für die Parzellen 621, 622, 624, 660/3 (Teilfläche), 661/1, 661/3, (Teilfläche) 662, 663, 664 und 665, alle KG Puch, mit einer Gesamtfläche von 31.359m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet, Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet, Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der von dieser Verordnung betroffene Wirkungsbereich ist zusätzlich in den zeichnerischen Darstellungen dieser Verordnung (Beilage 1) dargestellt.

#### **§2**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

(§25 Abs. 1, Lit. a – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550m<sup>2</sup>.

#### **§3**

##### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

(§25 Abs. 1, Lit. b – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben.  
Die zu berücksichtigende Geschossflächenzahl wird mit 0,10 bis 0,40 festgelegt.
- 2) Bei Dachgeschossen wird jene Geschossfläche zur Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen bei der eine theoretische lichte Raumhöhe von mindestens 2,0m erreichbar ist.

- 3) Keller- und Tiefgeschosse sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.  
Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- 4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

#### **§4**

##### **Bebauungsweise**

(§25 Abs. 1, Lit. c – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.

#### **§5**

##### **Geschossanzahl**

(§25 Abs. 1, Lit. d – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Die Geschossanzahl wird mit 1,5 bis 2,0 Geschossen festgelegt. Als Regelgeschosshöhe der Vollgeschosse werden 3,0m angenommen. Über dem 2. Vollgeschoss darf der Abstand zwischen Rohdeckenoberkante und Fußpfettenoberkante max. 50cm betragen.
- 2) Als Halbgeschoss im Sinne der Verordnung gilt eine Kniestockhöhe (das ist der Abstand von der Obergeschossrohdeckenoberkante bis Fußpfettenoberkante) von mind. 1,50m.
- 3) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- 4) Freistehende Garagen sind nur eingeschossig auszuführen.
- 5) Zur Beurteilung ist jedem Bauantrag ein Naturgeländeaufmaß zugrunde zu legen, in welchem die höhenmäßige Situierung der Objekte und eine eventuelle Geländeänderung eindeutig festgelegt ist.

#### **§6**

##### **Baulinien**

(§25 Abs. 2, Lit. c – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- 2) Die Baulinien sind im rechtsplan (Beilage 19 der Verordnung festgelegt. Die exakte Verortung ist durch Kotierung zu den Grundstücksgrenzen gegeben.
- 3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carport, Böschungsbefestigung, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten).
- 4) Unter Einhaltung der Bauvorschriften dürfen Teile eingeschossiger Garagen auch über die Baulinie hinaus errichtet werden.
- 5) Bei Nebengebäuden (definiert durch §6 Abs. 2, Lit. b der KBV i.d.g.F.) und Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0m (max. Firsthöhe 3,5m) darf die Baulinie bis auf 2,0m an den Straßenrand herangerückt werden.
- 6) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem so großen Abstand vom Straßenrand, dass eine Staufläche in der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge, mindestens jedoch 5,0m geschaffen werden kann.

## **§7**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

(§25 Abs. 1, Lit. e und Abs. 2, Lit. 1 – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung dieser Verordnung (Beilage 1: Rechtsplan) festgelegt.

## **§8**

### **Firstrichtung, Dachform, -neigung, -farbe**

(§25 Abs. 2, Lit. f – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Als Hauptdachform wird das Satteldach und der Kärntner Schopf als Dachform festgelegt. Für Garagen und Nebendächer ist ein Pult- oder Flachdach möglich.
- 2) Die Dachneigung für Hauptdächer beträgt 37° bis 43°.
- 3) Die Firstrichtung von Wohngebäuden hat parallel zur Längsachse des Hauptgebäudes zu verlaufen.
- 4) Die Dachfarbe wird seitens der Baubehörde anlässlich der Bauberatung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach, spätestens jedoch anlässlich der Bauverhandlung festgelegt.

## **§9**

### **Abgrenzung der Baugrundstücke**

(§25 Abs. 1, Lit. b – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20m über dem angrenzenden projektierten Gelände nicht überschreiten.
- 2) Heckenpflanzungen entlang des öffentlichen Gutes sind nicht gestattet. In den übrigen Bereichen sind Heckenbepflanzungen nur mit Gehölzen heimischer Arten (z.B. Buche, Liguster u.s.w.) gestattet.  
Heckenbepflanzungen dürfen eine Höhe von 1,20m über dem angrenzenden projektierten Gelände nicht überschreiten.  
Heckenpflanzungen sind so zu situieren, dass ein Beschneiden und Entfernen des Schnittgutes der Hecke von Eigengrund aus möglich ist. Eine Annäherung bis zur Grundstücksgrenze ist möglich, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 3) Das Abfließen von Oberflächenwässern vom öffentlichen Gut (Straßen und Wege) darf (z.B. durch Einfriedungsmaßnahmen oder Anschüttungen) nicht behindert werden (siehe §42 – Ktn. Straßengesetz).

## **§10**

### **Vorgaben für Geländegestaltung**

(§25 Abs. 1, Lit. d – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Anschüttungen des Urgeländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m gestattet.
  - natürliche Böschungen,
  - Steinschichtungen (max. Gewicht je Stein: 400kg),
  - Böschungsformsteineausgeführt werden, welche ein der Art (z.B. Bodendecker, Efeu, Cotoneaster) zu bepflanzen sind, dass ein dauerhafter Bewuchs, welcher die gesamtgeböschte Fläche abdecken muss, gewährleistet ist.

## **§11**

### **Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante**

(§25 Abs. 1, Lit. g – K-GplG 1995 i.d.g.F)

- 1) Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf – gemessen an der bergseitigen Wohnhausaußenwand – das Urgelände um max. 30 cm überragen.

## **§12**

### **Vorgaben für bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen)**

(§25 Abs. 2, Lit. j – K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- 1) Die zeitliche Abfolge der Bebauung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt (Bebauungszone 1-3).
- 2) Die nächsthöhere Bauzone darf erst in Anspruch genommen werden, wenn mindestens zwei Drittel der Bauplätze der vorhergehenden Bauzone verbaut sind. Als verbaut gilt eine Bauparzelle, wenn mindestens der Rohbau fertig gestellt ist oder seitens der Grundbesitzer eine Bauverpflichtung für die nächsten fünf Jahre abgegeben wurde.

## **§13**

### **Inkrafttreten**

- 1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt gleichzeitig der allgemeine textliche Bebauungsplan der Gemeinde Weißenstein für diesen Bereich außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 25.9.2000

abgenommen am: