



GEMEINDE MARIA WÖRTH

Wörthersee Süduferstraße – Am Corso 115, 9081 Reifnitz

Tel. 04273-2050-0, Fax: 04273-2050-42, E-Mail: maria-woerth@ktn.gde.at; www.maria-woerth.info

Allgemeiner textlicher Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth

VERORDNUNG (Entwurf)

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Maria Wörth erlassen wird.

Gemäß § 24 in Verbindung mit §§ 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl 23/1995, in der Fassung des Gesetzes 71/2018 wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

1. Die Verordnung ist für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth als Bauland gewidmeten Flächen wirksam.
2. Das Gemeindegebiet von Maria Wörth wird in zwei Bauzonen gegliedert. Die Bauzonen sind in der Anlage 1 grafisch dargestellt.

Bauzone I: Umfasst das Gebiet zwischen dem Seeufer des Wörthersees bis zur Landesstraße L96 und Flächen für touristische Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet, sofern diese als „Bauland - Reines Kurgelände“ festgelegt sind.

Bauzone II: Das Gebiet erstreckt sich auf das übrige Gemeindegebiet südlich der Landesstraße L96.

3. Ausgenommen sind jene Flächen, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne und rechtswirksame integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen bestehen oder erlassen werden.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Baugrundstücke:

Als Baugrundstücke gelten Grundstücke des amtlichen Katasters, welche im Flächenwidmungsplan die lt. § 1 Abs.1 entsprechende Widmung aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.

Für die Ermittlung der anrechenbaren Baugrundstücksgröße werden jene Grundstücksteile herangezogen, die als Bauland gewidmet sind, zuzüglich eines maximalen Grünlandteiles mit dem die zulässige Mindestbaugrundstücksgröße, gemäß § 3 der Verordnung, erreicht wird.

(2) Bauliche Anlage:

Jene Anlage, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist und die mit dem Boden in Verbindung stehen. Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild denen eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.

(3) Gebäude:

Gebäude ist ein in fester Verbindung mit dem Boden stehendes oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und mehr als zwei Wänden, wobei die dritte Wand, sofern sie eine Längswand ist, zu mindestens 50 % der Fläche baulich abgeschlossen sein muss, und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(4) Nebengebäude:

Ein Gebäude, das zu einem anderen, dem Hauptgebäude, hinzukommt und im Vergleich zu diesem gegebenen oder voraussehbaren Hauptgebäude nur eine untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient.

(5) Garage:

Nebengebäude oder Teil eines Gebäudes zum Einstellen von Fahrzeugen unabhängig des Vorhandenseins eines Einfahrtstores.

(6) Carport - überdachter Stellplatz:

Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude lt. Definition Abs. 2) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt. (siehe Skizze 14).

(7) Anbau und Zubau:

Bei einem Anbau handelt es sich um ein selbstständiges Nebengebäude.

Die Abgrenzung zwischen einem als Teil des Hauptgebäudes aufzufassenden Zubau und einem Anbau, welcher ein selbstständiges Nebengebäude bildet, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenwirken der in Rede stehenden Baukörper ab.

(8) Offene Bebauung:

Als offene Bauweise gilt jene, bei der Gebäude innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.

(9) Halboffene Bauweise:

Als halboffene Bauweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bauweise festgelegten Baulinien errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen aneinander gebaut werden und dürfen maximal um die Hälfte versetzt errichtet und müssen gemeinsam beantragt werden.

Das An- oder Zubauen von Bauvorhaben nach § 2 Abs. 4, 5 und 6 dieser Verordnung an die Grundstücksgrenze zählt nicht als halboffene oder geschlossene Bauweise.

(10) Geschlossene Bauweise:

Als geschlossene Bauweise gilt jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z. B. Reihenhäuser). Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen aneinander gebaut werden und dürfen maximal um die Hälfte versetzt errichtet und müssen gemeinsam beantragt werden.

(11) Geschoßflächenzahl (GFZ):

Die GFZ ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(12) Bruttogeschoßfläche:

Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen; der Flächenanteil (z.B. Balkon, Dachvorsprung oder Ähnliches) außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

(13) Geschoßhöhe:

Die Geschoßhöhe von Vollgeschoßen wird gemessen von Fußbodenoberkante des darunter liegenden Geschoßes bis zur Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschoßes (siehe Skizze 1) bzw. bis zur tragenden Dachstuhlkonstruktion.

(14) Bauhöhe:

Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt.

(15) Dachgeschoß:

Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches über dem letzten Hauptgeschoß liegt und einen Kniestock aufweist, dessen Kniestockhöhe 60,00 cm bis 100,00 cm beträgt. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante (siehe Skizze 1).

Bei Dachgeschoßen mit einer Kniestockhöhe von mehr als 100,00 cm handelt es sich um ein Vollgeschoß. Dachräume mit einer Kniestockhöhe von weniger als 60,00 cm werden nicht in die Berechnung der Geschoßanzahl einbezogen, (ausgenommen, ausbaufähige Wohnräume innerhalb des Dachraumes)

(16) Penthouse:

Ein Penthouse gilt als Dachgeschoß, wenn die Kubatur (Ausmaße des Penthauses) innerhalb von 45° Dachneigung gemessen ab der Außenkante (fertiges Putzmaß) des darunter liegenden Geschosses zu liegen kommt und die Bruttogeschoßfläche maximal 60 % des darunterliegenden Geschoßes beträgt. (siehe Skizze 2).

Bei Hangbebauung darf das Penthouse ausschließlich bergseitig bündig mit dem darunter liegenden Geschoß situiert werden (siehe Skizze 3).

Ausgenommen sind Baukörper Teile für die vertikale Erschließung (Lifttürme usw.).

(17) Baulinien:

Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

(18) Traufenhöhe/ Schattenpunkte:

Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließenden projektierten Gelände (siehe Skizzen 6 bis 10). Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante (siehe Skizze 11) bzw. bei einer Brüstung oder einem Geländer die jeweilige Oberkante für die Berechnung heranzuziehen.

(19) Urgelände:

Sofern in dieser Verordnung wörtlich verwendet, so ist das zum Zeitpunkt des Antrages auf der jeweiligen Liegenschaft vorhandene Geländeniveau als Urgelände heranzuziehen.

(20) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände - siehe Skizzen 8 bis 10). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (Urgelände) gegenüber.

(21) Straßenbegrenzungslinie (Straßenfluchtlinie):

Die Straßenbegrenzungslinie ist die Grenze zwischen der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück.

§ 3
Größe von Baugrundstücken

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird in Abhängigkeit der Bebauungsweise in den Zonen I und II wie folgt verordnet:

Bauzone I:

bei offener Bebauung mindestens 800 m²
bei halboffener Bebauung mindestens 400 m²
bei geschlossener Bebauung mindestens 300 m².

Bauzone II:

bei offener Bebauung mindestens 600 m²
bei halboffener Bebauung mindestens 300 m²
bei geschlossener Bebauung mindestens 250 m².

2. Für Baugrundstücke die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits geteilt sind oder abweichend von der festgesetzten Mindestgröße bereits bestehen, sind die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 nicht heranzuziehen.
3. Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die öffentlichen Interessen dienen, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindeverwaltung, Stromversorgung, Kanalisation, Feuerwehr oder ähnliches.

§ 4
Bauliche Ausnutzung

1. Die maximale bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße und wird wie folgt festgelegt:

Bauzone I:

| | |
|------------------|-----------|
| Kurgebiet | max. 0,40 |
| Reines Kurgebiet | max. 1,00 |
| Geschäftsgebiet | max. 0,40 |
| Wohngebiet | max. 0,40 |

Bauzone II:

| | |
|----------------------|-----------|
| Kurgebiet | max. 0,40 |
| Wohngebiet | max. 0,40 |
| Dorfgebiet | max. 0,30 |
| Gemischtes Baugebiet | max. 0,40 |
| Gewerbegebiet | max. 0,60 |
| Geschäftsgebiet | max. 0,40 |

2. Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, sofern die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
3. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke des selben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
4. Bei Keller- und Tiefgeschossen sind jene Flächen in die GFZ einzurechnen, deren Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses mehr als 1,00 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt. (siehe Skizze 5).
5. In Fällen, in denen die bauliche Ausnutzung von Grundstücken, die bereits bebaut sind, gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung schon erreicht oder überschritten ist, sind lediglich Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden im Ausmaß der bestehenden GFZ zulässig.
6. Bei ausgebauten Dachräumen ist jener Teil der Geschößfläche einzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Skizze 1).
7. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

§ 5

Bebauungsweise

1. Für alle als Bauland gewidmeten Flächen wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
2. Bei halboffener und geschlossener Bebauungsweise dürfen die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze maximal um die Hälfte versetzt errichtet werden und müssen gemeinsam beantragt und gebaut werden (siehe Skizze 4).

§ 6
Geschoßanzahl

1. Die Anzahl der Geschoße darf maximal 2 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß betragen.
2. Gebäude, die in der Widmungskategorie „Bauland - Reines Kurgebiet“ errichtet werden, können maximal 4 Vollgeschoße oder 3 Vollgeschoße und 1 Dachgeschoß aufweisen.
3. Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Erdgeschoßfußbodenoberkante mehr als 1,00 m über das angrenzende Urgelände herausragen.
4. Bei einer Bebauung in Hanglage sind versetzte oberirdisch zusammenhängende Baukörper für die Ermittlung der Geschoßanzahl (lt. OIB Richtlinien) durch die talseitig sichtbaren Geschoße zu ermitteln.
5. Ein Geschoß wird max. 3,7 m Höhe von Oberkante bis Fußboden Oberkante Fußboden nächstes Geschoß definiert.

§ 7
Parkplätze und Abstellflächen

1. Je Wohnung sind 2 Parkplätze und je Fremdenzimmer ist 1 Parkplatz auf Eigengrund festzulegen. Ebenso sind bei Gaststätten- und Hotelbetrieben für je 10,00 m² Gastraumfläche und für sonstige Geschäfte für je 30,00 m² Geschäftsraumfläche jeweils 1 Pkw-Abstellplatz am Baugrundstück oder in einer maximalen Entfernung von 300 m im Umkreis nachzuweisen.
2. Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für die eigenen Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von Parkplätzen für je 10 m² Gastraumfläche, nicht gestellt. Sinngemäß wird bei gemischt geführten Betrieben die Forderung von Parkplätzen nur anteilmäßig erhoben.

§ 8
Breite von Aufschließungsstraßen

1. Die Breite von Aufschließungsstraßen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird bei einer möglichen Erschließung von
 - a) max. 5 Baugrundstücken mit mindestens 6,00 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen und
 - b) von mehr als 5 Baugrundstücken mit mindestens 7,50 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen festgelegt.

§ 9 Baulinien

1. Die Baulinien werden in bereits bebauten Gebieten von den bestehenden Gebäuden bestimmt, ansonsten ist ein Mindestabstand von 4,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bestehende Trafostationen oder sonstige Einrichtungen der Energieversorgung bzw. des Straßendienstes, sind nicht geeignet, eine Baulinie festzulegen. Wenn es die örtliche Lage oder die Bauparzelle erfordert, kann mit Zustimmung der Baubehörde der Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen unterschritten werden.
2. Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe, jedoch mit mindestens 3,0 m bis zur Nachbarschaftsgrundstücksgrenze festgelegt.
3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und sonstige Nebengebäude mit Flachdach mit einer max. Länge von 10,00 m und einer Gesamthöhe von max. 3,00 m, gemessen ab Urgelände können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden (siehe Skizzen 13 bis 15).
4. Garagen und Nebengebäude mit geneigten Dächern (gleich/größer als 5° Dachneigung), einer max. Länge von 10,00 m und einer max. Traufenhöhe von 3,00 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mind. 1,50 m festgelegt.
5. Überdachte Abstellplätze dürfen an die katastralmappenmäßige Straßengrundgrenze bis auf max. 0,5 m herangebaut werden. Ein Vorragen von Dachvorsprüngen über diesen Mindestabstand von 0,5 m zur Straßengrundgrenze ist nicht gestattet. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festzulegen.
6. Bei Mehrfamilienwohnanlagen (ab vier Wohneinheiten), größeren Pensions- und Hotelbetrieben (falls dies infrastrukturell bzw. fremdenverkehrsmäßig notwendig und erforderlich erscheint und das Grundstück eine andere Bebauung nicht zulässt) können überdachte Stellplätze (Carports, Flugdächer) auch mit einer Länge über 10,00 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3,00 m gemessen ab Urgelände, bis zu einem Mindestabstand von 1,00 m zur Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn nicht sonstige öffentliche Interessen der Sicherheit, der Standsicherheit, der Brandsicherheit, der Gesundheit, der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes entgegen stehen.
7. Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
8. Die Baulinien für Einfriedungen und Stützmauern, welche neben den im § 8 dieser Verordnung angeführten Straßen errichtet werden, können, sofern diese Straßen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

Wenn diese Straße die geforderte Breite nicht aufweist, ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse gemäß § 8, entspricht.

9. Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann. (ausgenommen funkferngesteuerte elektrisch betriebene Tore)
10. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen dürfen bei den vor Inkrafttreten dieser Verordnung baubewilligten Gebäuden die festgelegten Baulinien auf Eigengrund überschreiten.

§ 10

Grünanlagen

1. Am Baugrundstück sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten (Garten, Liegefläche, Sitzgarten udgl.).
2. In besonderen Fällen kann bei Bestandsbauten mit begründeter Zustimmung der Baubehörde die Mindestgröße der Grünanlage unterschritten werden.
3. Stützmauern, Steinschichtungen u.Ä., entlang von Grundstücksgrenzen dürfen grundsätzlich eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Höhe kann überschritten werden, wenn die Höhe und Ausgestaltung der Stützkonstruktion nachweislich erforderlich sowie orts- und landschaftsbildverträglich ist.
Für höhere Stützsysteme ist auf Höhe von jeweils 2,0 m eine entsprechende Pflanzstufe in Form einer mindestens 1,0 m breiten Berme vorzusehen.

§ 11

Zäune und Einfriedungen

1. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Landes- und Gemeindestraßen) dürfen Einfriedungen im gesamten Gemeindegebiet eine maximale Höhe von 1,5 m inklusive Sockel aufweisen.
2. Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,05 m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,50 m überragen (siehe Skizze 12).
3. Sportanlagen und Einfriedungen mit spezifischen Sicherheitserfordernissen und im öffentlichen Bereich liegende Maßnahmen sind von Abs. 1 und 2 ausgenommen. Die maximal zulässigen Höhen von Absturzsicherungen und Einfriedungen sind von der Behörde festzulegen.
4. Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Planen o.ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden. Der Anteil der offenen Fläche hat mindestens 30 % zu betragen, wobei über die Art und Ausführung die Behörde im Einzelfall entscheidet.

5. Aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen der Angleichung an einen Bestand bzw. eines besonders berücksichtigungswürdigen Gesamtensembles (zB. in Verbindung mit historisch wertvollen Gebäuden und sonstigen Einrichtungen) kann seitens der Baubehörde eine Überschreitung der Maximalhöhe von 1,50 m bei Einfriedungen oder Absturzsicherungen auf Stützkonstruktionen bewilligt werden, sofern nicht sonstige öffentliche Interessen der Sicherheit, der Standsicherheit, der Brandsicherheit, der Gesundheit, der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes noch sonstige öffentliche Interessen entgegenstehen

§ 12 **Inkrafttreten**

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
2. Die Verordnung des Gemeinderates vom 26.02.1997 sowie alle zur Verordnung vom 26.02.1997 beschlossenen Änderungen werden mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung außer Kraft gesetzt.
3. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Baubewilligungsverfahren sind nach den bisherigen geltenden Bestimmungen weiterzuführen.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Angeschlagen am: 02. August 2021

Abgenommen am: 31. August 2021

Erläuterungen zur Verordnung des Allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth

zu §1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne oder integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bestehen oder neu verordnet werden. Hier kommt der generelle Plan nur subsidiär zur Anwendung.

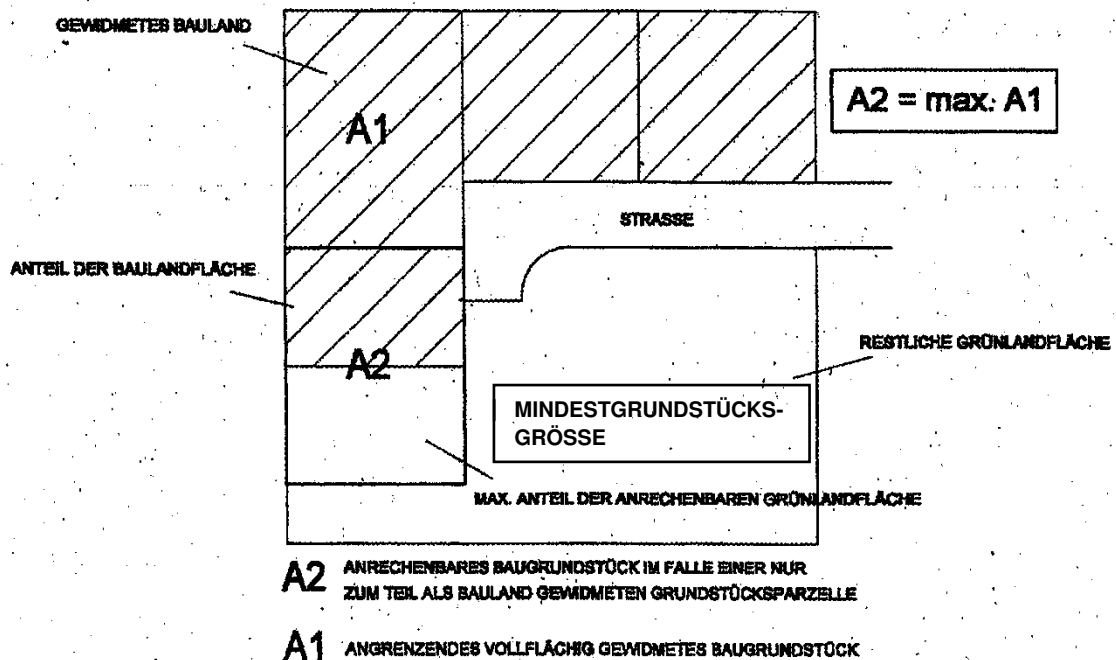
zu § 2 Begriffsbestimmungen

Die ausführlichen Begriffsbestimmungen sollen zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.

zu § 3 Größe von Baugrundstücken

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde wurde als Zielsetzung die Erhaltung großflächiger Baugrundstücke für eine leistungsfähige Tourismusnutzung festgelegt. Insofern wurde für die Bauzone I die Mindestgröße der Baugrundstücke erhöht.

Fallbeispiel für die anrechenbare Baugrundstücksgröße nach § 2 Abs. 1



zu § 4 Bauliche Ausnutzung

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (Geschoßflächenzahl). Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern (Anlagen in Leichtbauweise udgl.) wird in die Berechnung nicht einbezogen. (Unter Leichtbauweise werden hier Holz- oder Stahlgerüste mit Sonnenschutzplanen ohne seitliche Abschirmungen verstanden). Jener Teil des Geschoßes eines Gebäudes, welcher über 1,00 m der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Raum oder Raumteile, die weniger als 1,00 m aus dem Urgelände Gelände herausragen..

Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Flächen (Raumhöhe min. 2,0 m) zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche herauszunehmen.

Die Festlegung der Geschoßflächenzahl für die einzelnen Baulandkategorien ist im Interesse der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung erforderlich.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastermappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

In die bauliche Ausnutzung sind weiters Garagen und Nebengebäude sowie allseits umschlossene Objekte, welche den Bestimmungen des § 7 der Kärntner Bauordnung (K-BO) i.d.g.F. unterliegen, in die Geschoßflächenberechnung mit einzubeziehen. Ausnahmen bilden lediglich Carports, Flugdächer und ähnliches.

zu § 5 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene ermöglicht.

Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und auf den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien errichtet werden. (z. B. Doppelwohnhaus).

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser).

Halboffene und geschlossene Bebauungsweise sind nur genehmigungsfähig, wenn die Objekte gemeinsam beantragt werden, sodass das Einverständnis der Eigentümer der betroffenen Grundstücke gegeben ist. Die Gebäude müssen aneinandergesetzt werden. Ein Gebäudeversatz darf maximal die Hälfte betragen.

zu § 6 Geschoßanzahl

Als Geschoßanzahl werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in der Gemeindefestsetzung nutzungsabhängige (Wohn- und Beherbergungsnutzung) maximal zulässige Geschoßanzahlen festgelegt.

§ 6 Abs. 4 gilt für Bauvorhaben, die in den Hang gebaut sind und nur die talseitige Gebäudefront im projektierten Gelände herausragt.

zu § 7 Parkplätze und Abstellflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohnungen, Fremdenzimmer, Geschäftsräume undgl. stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Zahlen können ohnehin nur als Minimumwerte angesehen werden. In besonderen Fällen wird unter Umständen eine größere Zahl von Parkplätzen verlangt werden müssen (z.B. Versammlungs- und Veranstaltungssäle). Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt nur bei Errichtung von Neubauten und Umbauten und der Änderung des Verwendungszweckes, welche durch besondere Raumwidmungen eine Vermehrung von Parkplätzen bedingen.

zu § 8 Breite von Aufschließungsstraßen

Die Breite der Aufschließungsstraßen muss mit Rücksicht auf die noch zu erwartende Entwicklung entsprechend breit angesetzt werden.

Mit den Festlegungen sollte den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktions- und leistungsfähigen Straßen- und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.

zu § 9 Baulinien

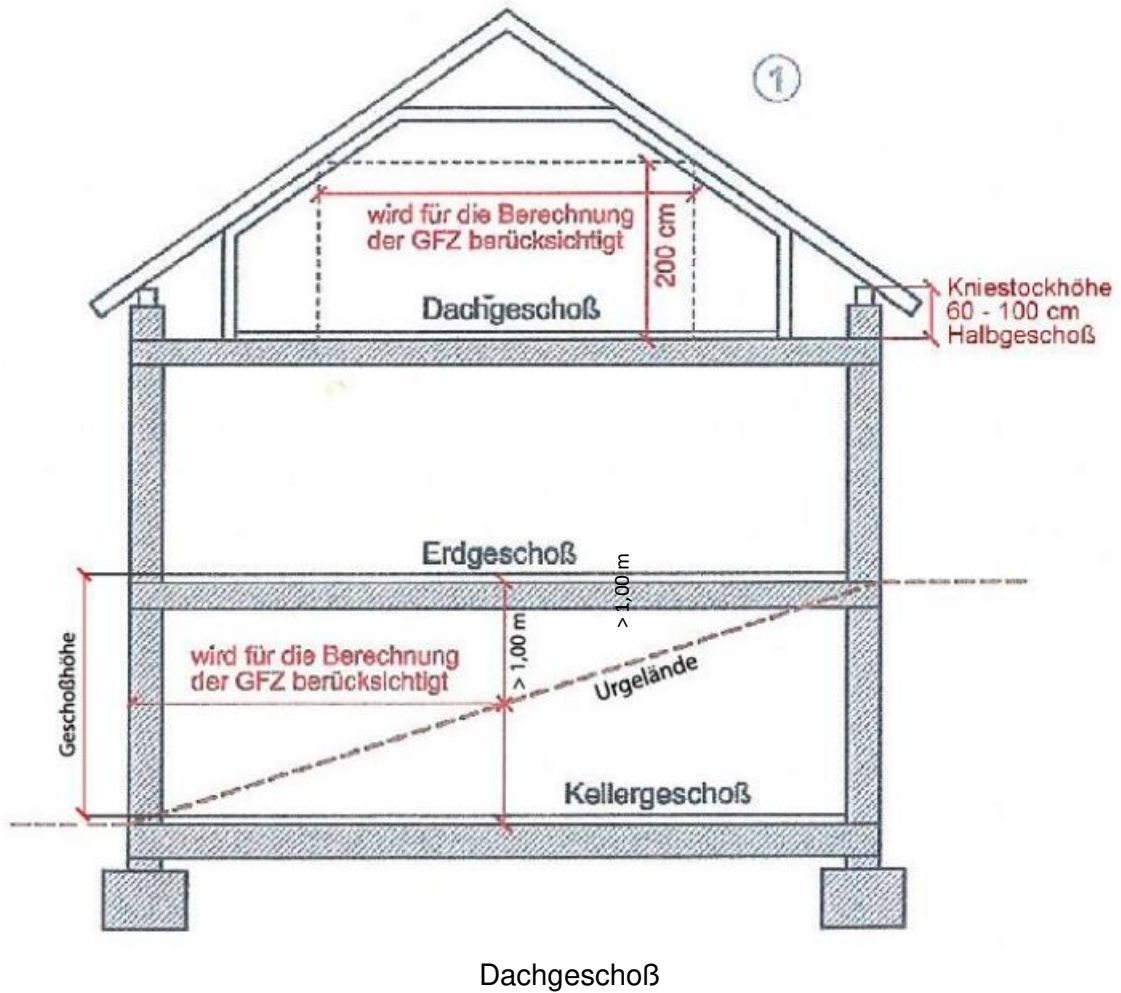
Als Baulinien werden jene Linien angesehen, welche durch Gebäude nicht überbaut werden dürfen. Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die örtlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten Bedacht genommen.

zu § 10 Grünanlagen

Für jedes Baugrundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche festzulegen, wobei im Einzelfall der Anteil der Grünfläche von der Behörde herabgesetzt werden kann, wenn orts- und landschaftsbildliche Gründe vorliegen. Grünanlagen im Sinne dieser Regelung sind Liegeflächen, parkartige Gestaltungen, Gärten und Ähnliches. Gründächer sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung mit einbezogen werden, wenn diese auch begehbar sind.

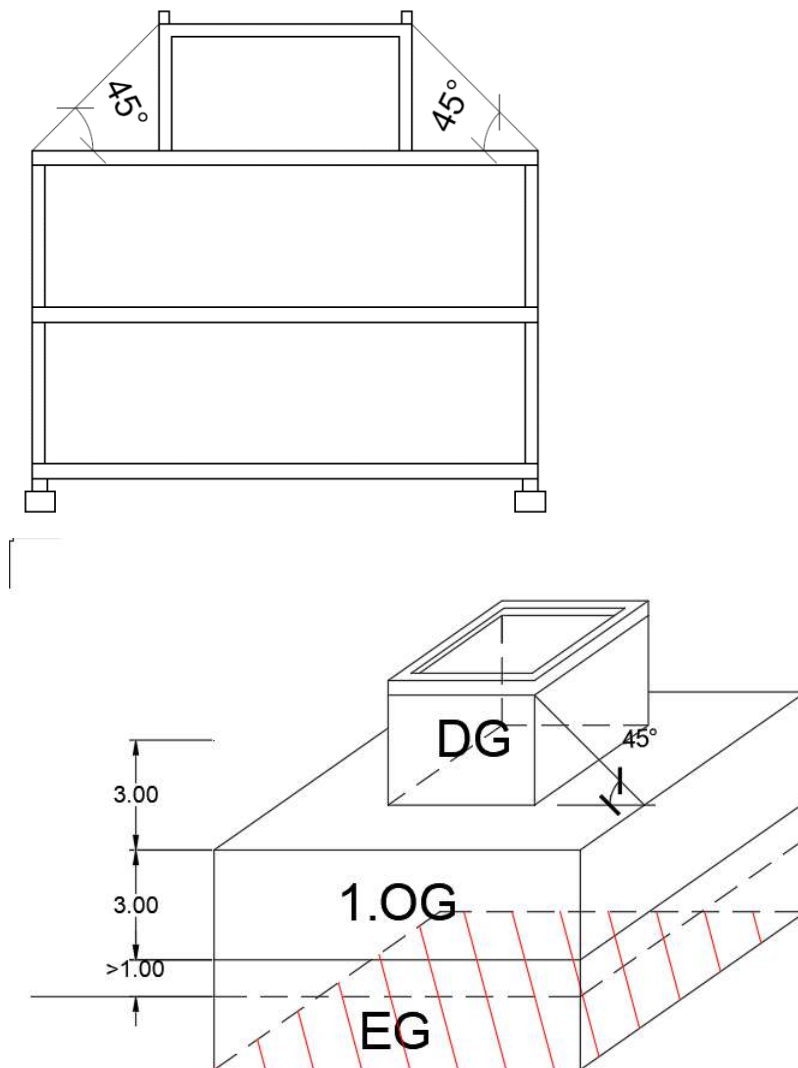
Erläuterungsskizzen zu den Bestimmungen des Allgemeinen textlichen Bebauungsplanes

Skizze 1 zu § 2 Abs. 13 und Abs. 15



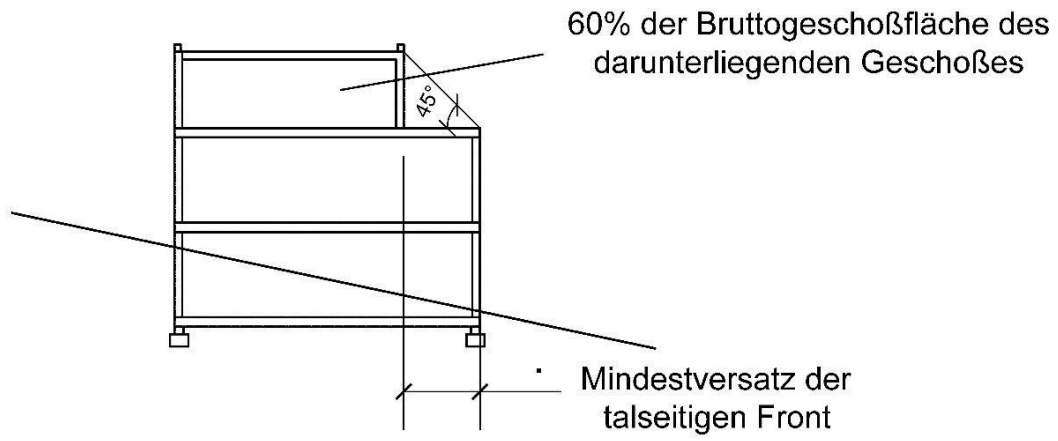
Skizze 2 zu § 2 Abs. 16 - Penthouse

Penthouse auf ebenem Baugrundstück

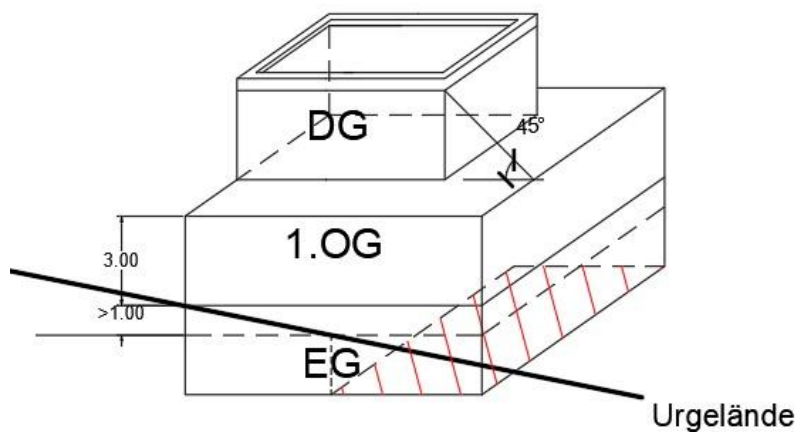


Skizze 3 zu § 2 Abs. 16 - Penthouse

Penthouse in Hanglage

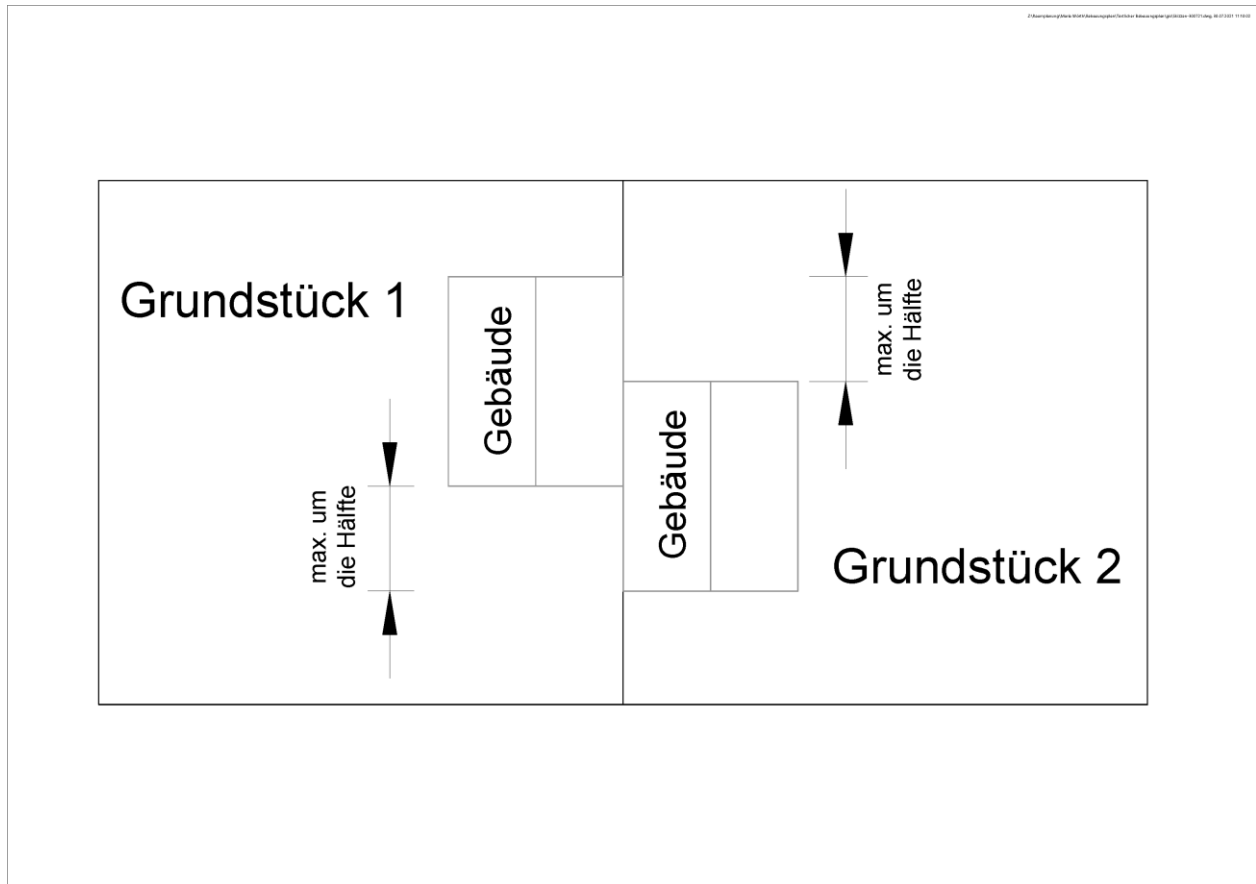


Bergseitig bündig bei
Bebauung in Hanglage



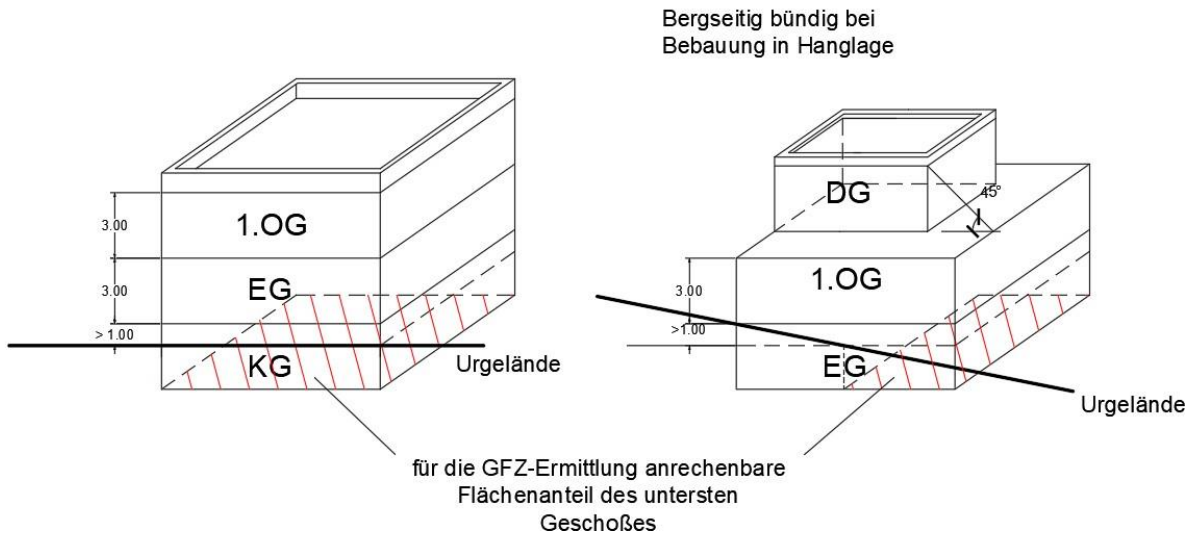
Skizze 4 zu § 5 Abs. 2

Bebauungsweise

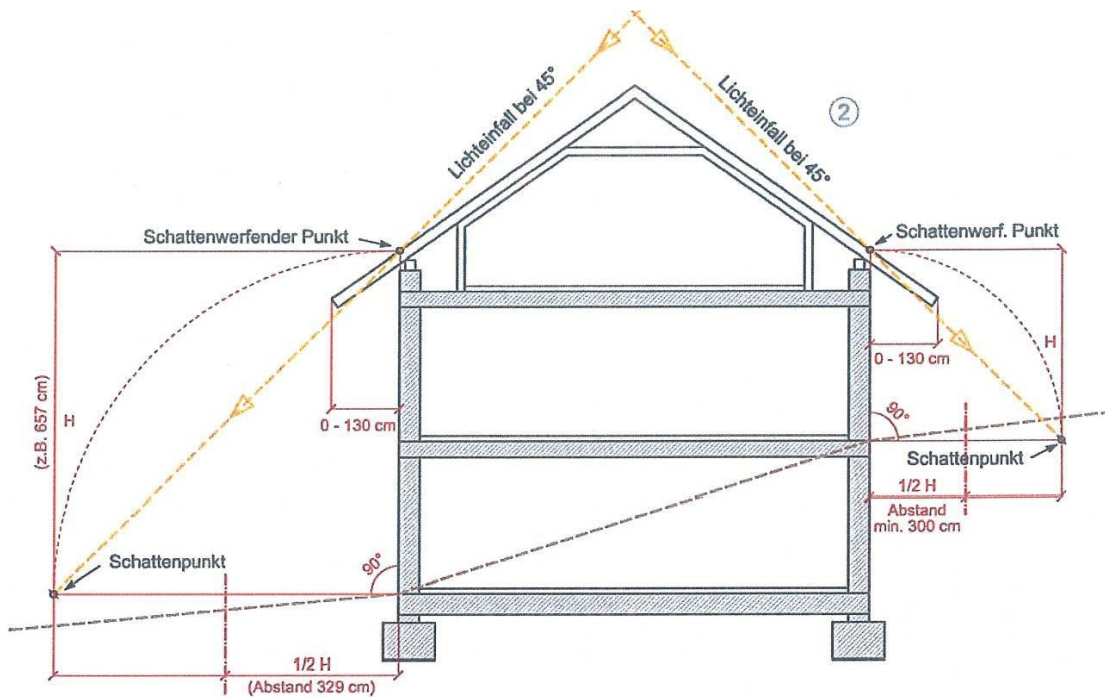


Skizze 5 zu § 4 Abs. 4

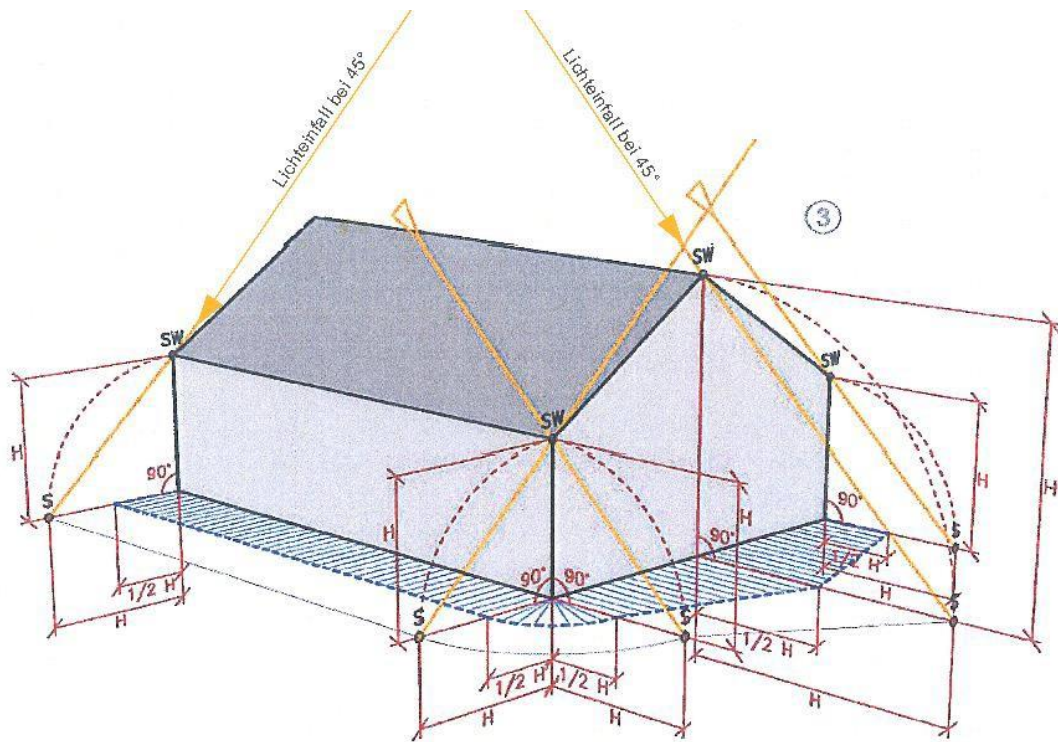
Anrechenbarer Flächenanteil



Skizze 6 zu § 2 Abs. 18

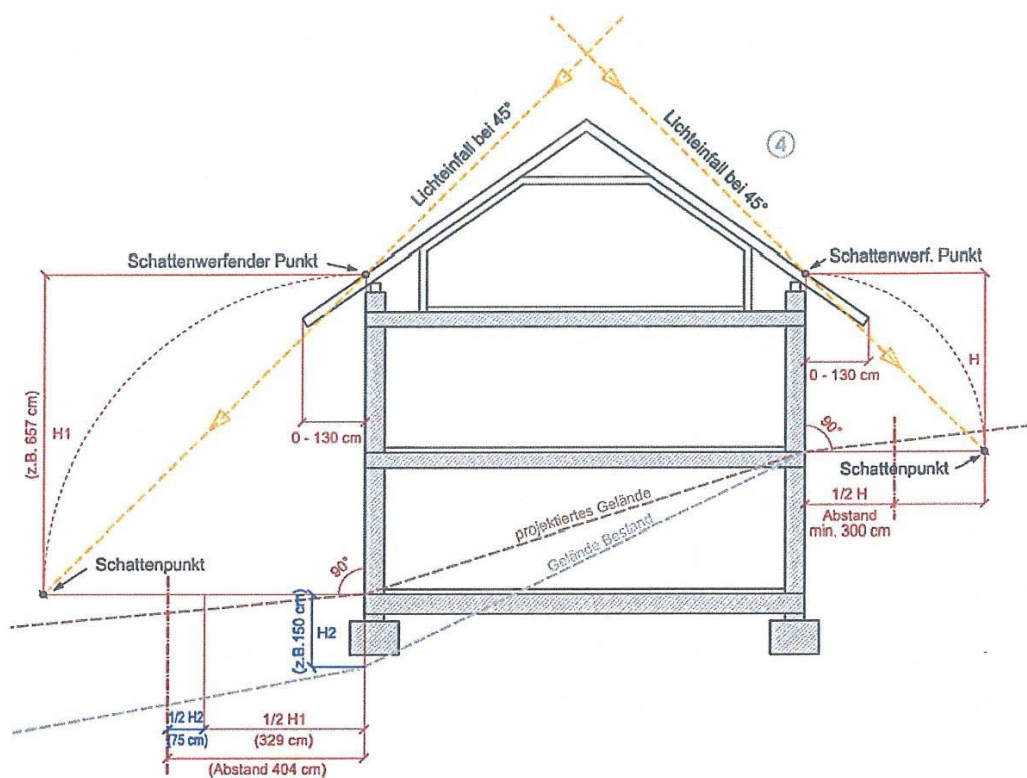


Skizze 7 zu § 2 Abs. 18

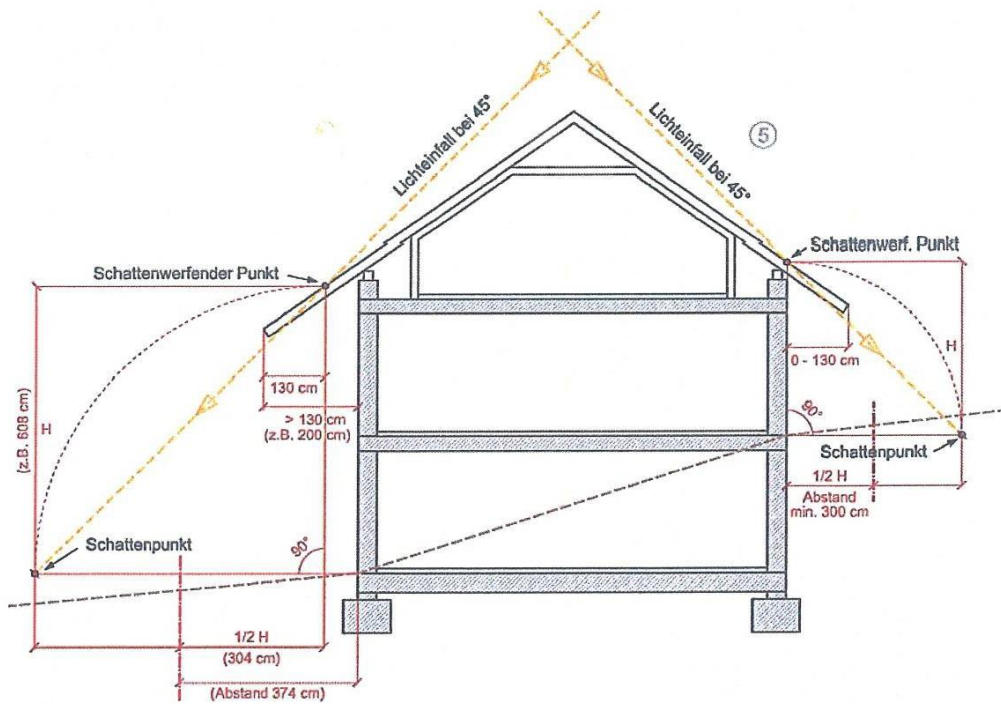


SW ... Schattenwerfender Punkt
 S Schattenpunkt

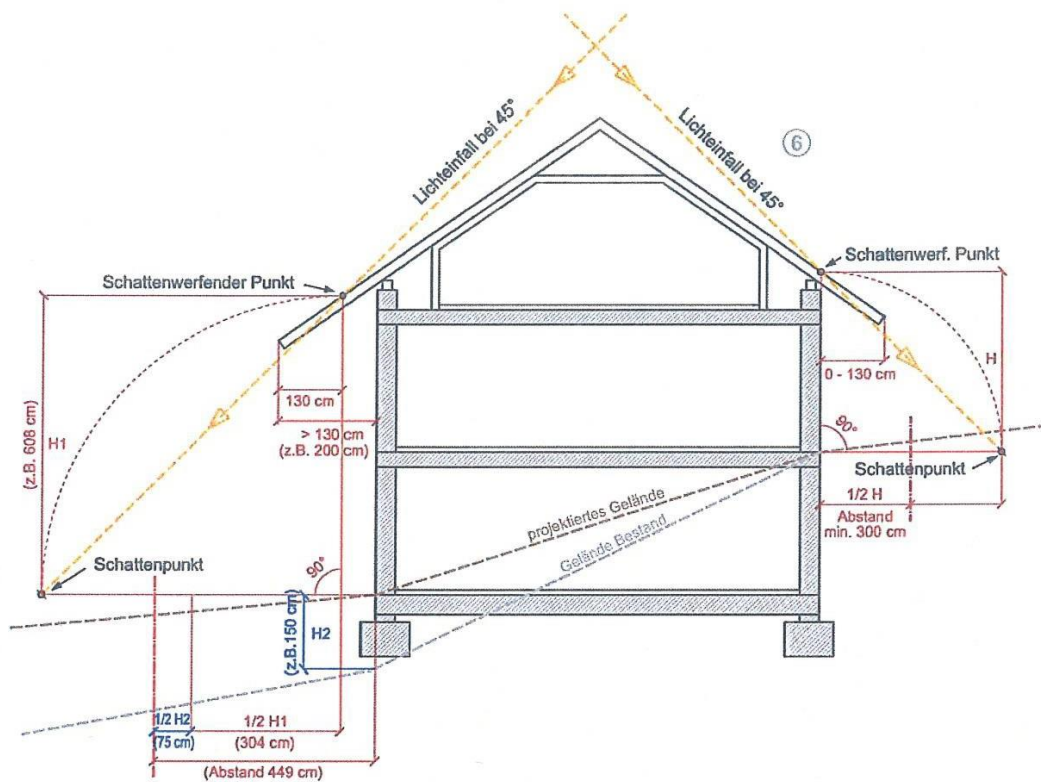
Skizze 8 zu § 2 Abs. 18



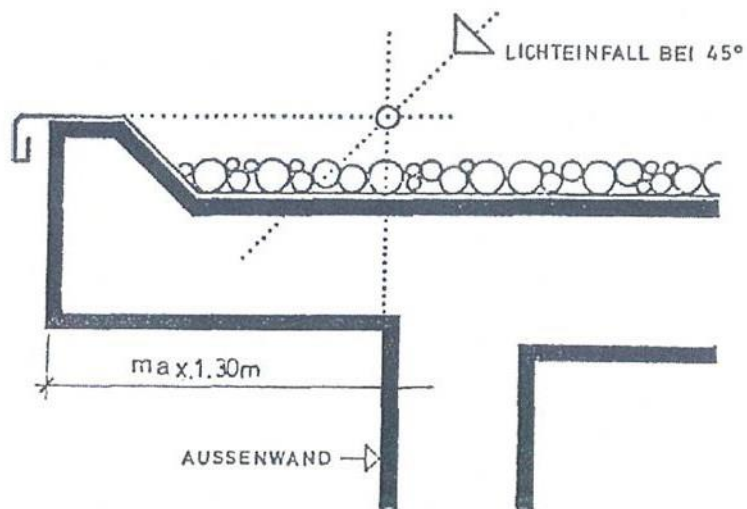
Skizze 9 zu § 2 Abs. 18



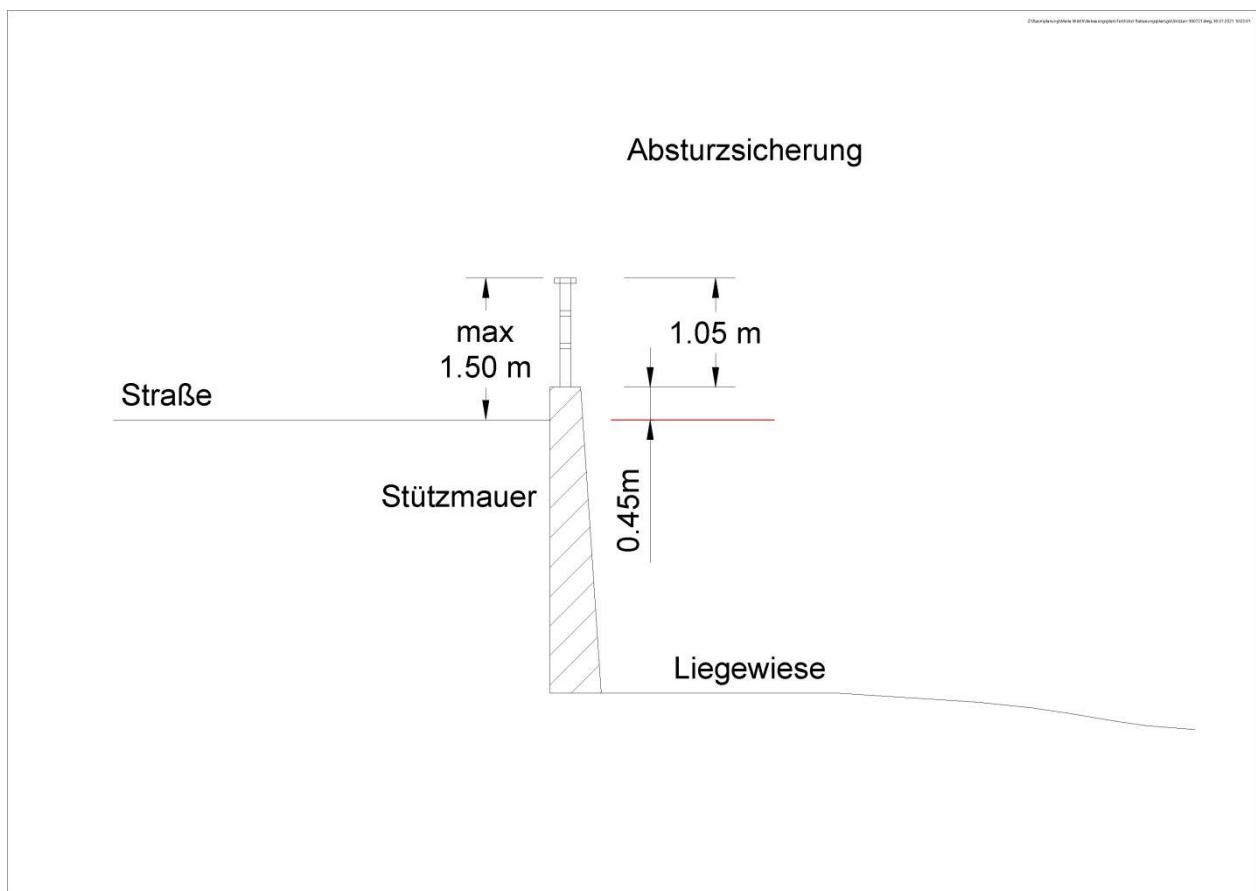
Skizze 10 zu § 2 Abs. 18



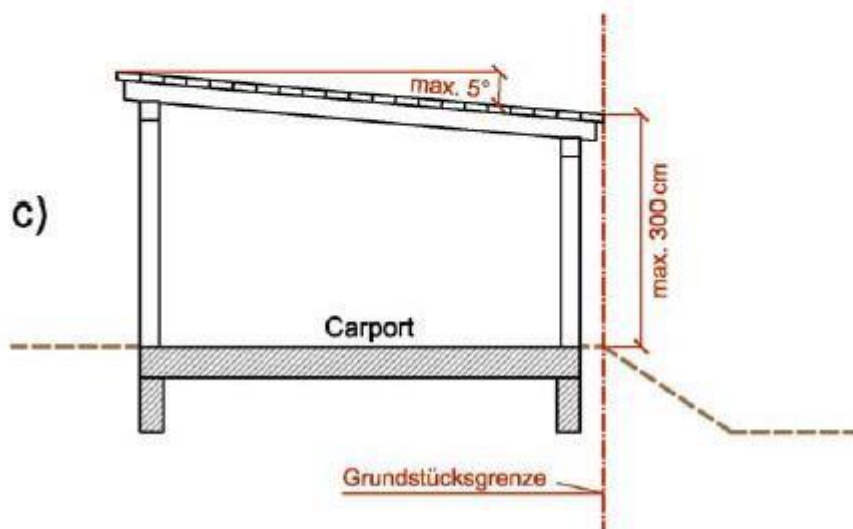
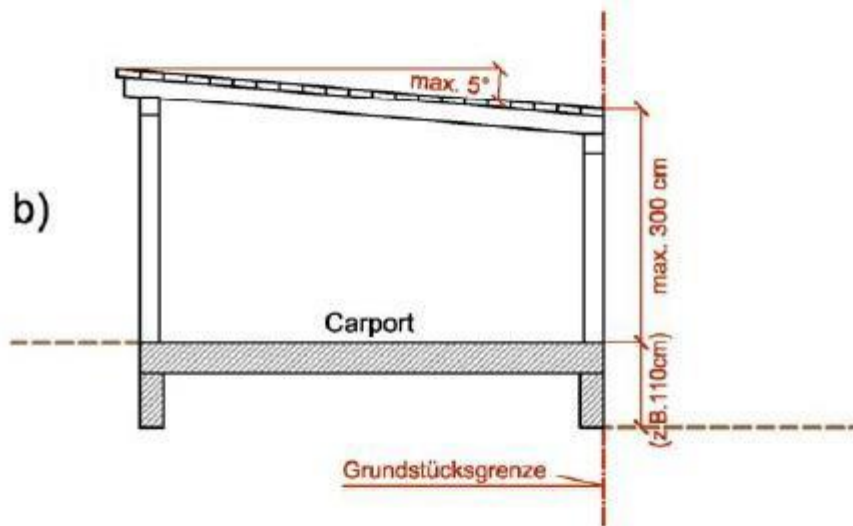
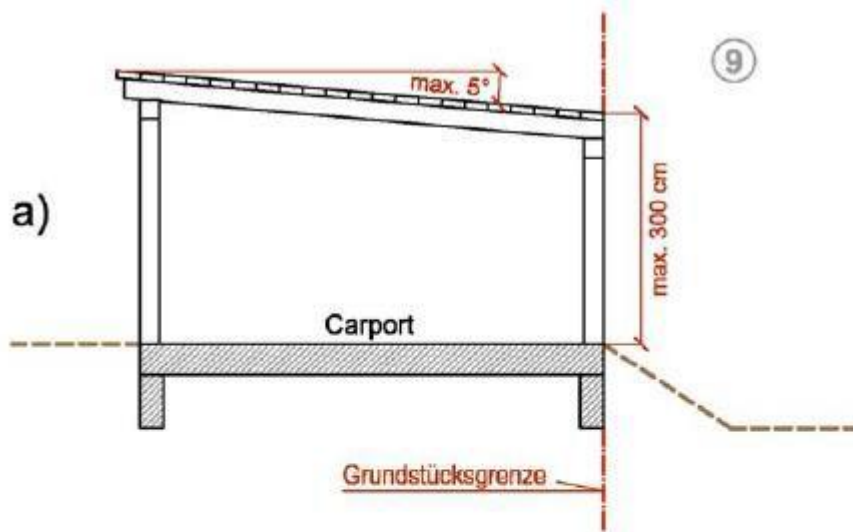
Skizze 11 zu § 2 Abs. 18



Skizze 12 § 11 Abs. 2



Skizze 13



Skizze 14

a)



b)



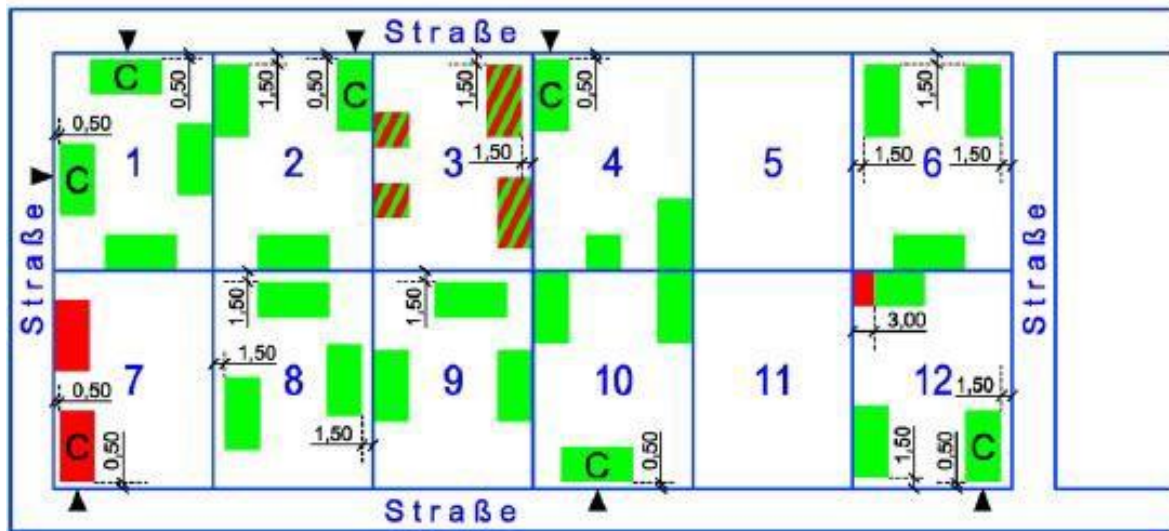
c)



- a) bauliche Anlage
- b) bauliche Anlage
- c) Gebäude

Skizze 15

8



LEGENDE

- 1 Baugrundstück, nummeriert 1-12
- Bauvorhaben zulässig
- Bauvorhaben entweder/oder zulässig
- Bauvorhaben unzulässig

- Gebäudetyp:
- Nebengebäude z.B. 5 x 5 m
- Nebengebäude z.B. 10 x 5 m
- ▶
C
 Carport mit Zufahrtsrichtung z.B. 10 x 5 m

Gemeindegrenzen Reines Kurgebiet Bauzone I Bauzone II

