



MARKTGEMEINDE GRAFENSTEIN

Bezirk Klagenfurt
9131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1
Tel: 04225/2220, Fax: 04225/2220-20
e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

AZ: 004-1/1/2017/10

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein vom 16.03.2017, Zahl.: 004-1/1/2017 mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Grafenstein erlassen wird. Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung und den Erläuterungen zur Verordnung.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - KGplG 1995, LGBl.Nr. 23/1995 idjgF wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein als Bauland ausgewiesenen Flächen.
- 2) Ausgenommen sind jene als Bauland festgelegten Flächen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird. Soweit jedoch in Teilbebauungsplänen
- 3) Regelungen nach § 25 Abs. 1 des K-GplG 1995 nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke:
Grundstücke, die aufgrund einer kompletten, teilweisen oder punktförmigen Festlegung als Bauland im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grafenstein für eine Bebauung vorgesehen sind.
- (2) Gebäude:
Überdeckte und an mindestens 5 Seiten umschlossene Bauwerke. Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports) und Ähnliches gelten nicht als Gebäude. Der Begriff umschlossen umfasst auch den geschlossenen Charakter (wie z.B. bei Lattungen – Siehe Skizze 9).

- (3) Carport – überdachter Stellplatz:
Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude lt. Definition „Gebäude“) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt (siehe Skizze 9).
- (4) Offene Bebauung:
Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.
- (5) Halboffene Bebauung:
Wohngebäude, die einseitig mit mindestens der Hälfte, der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite an die Nachbargrundstücksgrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (Doppelhaus). Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Anlagen gelten nicht als Verbindung von Gebäuden. Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen sich mindestens um die Hälfte überlappen, und müssen gemeinsam beantragt werden.
- (6) Geschlossene Bebauung:
Gebäude, die an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen sich mindestens um die Hälfte überlappen.
- (7) 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.
- (8) Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Gesamtgeschoßfläche (von Außenmauer zu Außenmauer) zur Fläche des Baugrundstückes.
- (9) Anschließend projektiertes Gelände:
Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände - siehe Skizze 2 bis 5). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (gewachsenes Gelände) gegenüber.
- (10) Regelgeschoßhöhe, Vollgeschoß:
Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Geschoßfußbodens bis zur Oberkante des unmittelbar darüber liegenden, fertigen Geschoßfußbodens. Dachgeschoße gelten als Vollgeschoße, wenn die Fußpfettenoberkante über 1,00 m, gemessen von der Rohfußbodenoberkante zu liegen kommt.

- (11) 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 (siehe Skizze 2 bis 5).
- (12) Baulinien:
Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (13) Traufenhöhe/Schattenpunkte:
Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließend projektierten Gelände (siehe Skizze 2). Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante (siehe Skizze 6) bzw. bei einer eventuellen Brüstung oder einem Geländer die Oberkante der Brüstung oder des Geländers für die Berechnung heranzuziehen.
- (14) Abstandsflächen: Flächen, die durch Verbindung der Schattenpunkte dargestellt werden.
- (15) Wegachse:
Die Wegachse ist die Linie in Längsrichtung der Mitte der Fahrbahn.

<p>§ 3 Größe von Baugrundstücke</p>

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
- a) bei offener Verbauung mit 700 m²
 - b) bei halboffener Verbauung mit 400 m²
 - c) bei geschlossener Verbauung mit 300 m²
- festgelegt.
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine geringfügige Unterschreitung der nach Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen um maximal 15% möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. Die generelle Verringerung der Mindestgrößen ist nicht zulässig.
- (3) Die in Abs. 1 festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor Rechtskraft des gegenständlichen textlichen Bebauungsplanes bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Bestimmungen entspricht.

- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

<p>§ 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke</p>
--

- (1) Die **maximale bauliche Ausnutzung** der Baugrundstücke ausgedrückt in der Geschößflächenzahl (**GFZ** = das Verhältnis der Summe der Bruttogeschößflächen zur Grundstücksgröße) wird wie folgt festgelegt:

Bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ
Bebauungsweise	Dorfgebiet, Wohngebiet	Geschäftsgebiet, Gewerbegebiet, sonstiges Baugebiet
offen	0,60	0,80
halboffen	0,70	0,90
geschlossen	0,80	1,00

Bebauungsweise	Dorfgebiet, Wohngebiet Sozialwohnbaut en >5 Wohneinheiten	
Offen	0,80	

- (2) Für die Errichtung von Wohnobjekten mit mehr als 5 Wohneinheiten (zB Sozialwohnbau) kann im Dorf- und Wohngebiet die GFZ bei offener Bebauungsweise auf 0,8 erhöht werden.
- (3) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschößflächenzahl - GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem mit zu

berücksichtigten Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung nicht als zusammenhängend.

- (4) Geschoße, welche an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen sind, unabhängig der Nutzung, in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen. In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschoßhöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorrägt, unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Skizze 1).
- (5) Bei einer **Punktwidmung** und Grundstücken mit zum Teil gewidmeten Flächen wird eine Grundstücksfläche von max. 700 m² herangezogen, welche im Eigentum des Antragstellers und um die Punktwidmung liegt.
- (6) Die maximale bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 5 bis 9 erfüllt werden können.
- (7) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleinflächige Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen (wie z.B. Windfang, Bad, WC,..) zulässig.
Das nachträgliche Anbringen eines Vollwärmeschutzes ist nicht in die bauliche Ausnutzung einzuberechnen.
- (8) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten, überdachte Stellplätze etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996- K-BO handelt.
Wird die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996-K-BO festgelegte Größe des jeweiligen Objektes überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objektes in die Bruttogeschosßfläche gem. § 2 Abs. 7 einzurechnen.
- (9) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl..
- (10) Bei Dachräumen, unabhängig der Nutzung und unabhängig davon, ob diese ausgebaut sind oder nicht, ist jener Teil der Geschosßfläche einzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt (siehe Skizze 1).

§ 5 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 6 Anzahl der Geschosse

Die Anzahl der Geschosse hat sich nach dem unmittelbar dominierenden Objektstand bzw. nach der Beurteilung des Ortsbildes zu richten.

§ 7 Abstandsregelungen (Baulinien)

- (1) Die Baulinien entlang von Erschließungsstraßen richten sich nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 1991, K-StrG, idjgF und sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- (2) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie (Baufucht) herangerückt werden muss.
- (3) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln und ist mit einem **Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe (5/10)** festgelegt. Bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze, ist der Abstand, welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird, hinzuzuzählen (siehe Skizze 2 bis 6).
Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern (siehe Skizze 4 und 6).
- (4) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit. a bis d Kärntner Bauvorschriften – K-BV nicht zu berücksichtigen.
Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird (siehe Skizze 6).
- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten (siehe Skizze 4).

Bei Altbeständen kann für kleinere Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, der Mindestgrenzabstand von 3 m unterschritten werden. Im Übrigen wird auf § 9 der Kärntner Bauvorschriften verwiesen.

- (6) Für **Garagen-, Wirtschafts-, sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume) und **überdachte Stellplätze** mit **geneigten Dächern** (mehr als 5 Grad Neigung) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 m** einmalig an einer Grundgrenze und einer **maximalen Traufenhöhe von 3,00 m**, gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der **Abstand zur Nachbargrundgrenze** mit **mindestens 1,50 m** festgelegt (siehe Skizze 8), wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (7) **Garagen-, Wirtschafts-, sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume), **überdachte Stellplätze** und **überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach** (bis zu max. 5 Grad Neigung) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 m** einmalig an einer Grundstücksgrenze und einer **maximalen Traufenhöhe von 3,00 m** gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können **an die Nachbargrundgrenze heran gebaut werden** (siehe Skizze 8 und 9), wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren einmalig an einer Grundgrenze festgelegt werden kann.
- (8) Die **Baulinien für Garagen**, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Die **Baulinien für überdachte Stellplätze** udgl. welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 0,5 m (Dachkante), gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (10) Die **Baulinien für Einfriedungen (Zäune)**, welche neben den in § 7 Abs. 1 bis 3 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.
Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Fahrbahnbreite, gemessen ab der Wegachse im Sinne der Festlegung nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 entspricht.

- (11) Bei **neu zu errichtenden Einfahrten** bzw. bei Änderung der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz mit einer Mindestdiefe von 5,00 m und Breite von 2,50 m bzw. 2,50 m Mindestdiefe und Breite von 6,50 m (bei paralleler Zufahrt) vor dem Einfahrtstor gegeben ist.
Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.
- 12.) Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand von Baulinien, so kann unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsverhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

§ 8 Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (2) Bei besonders gelagerten Fällen (Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, topographische Verhältnisse, Privatstraßen etc.) kann die im Abs. 1 angeführte Mindestbreite verringert werden (Mindestbreite 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 25 m).
- (3) Am Ende von Sackstraßen bzw. –gassen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen. Ausgenommen Sackstraßen bis 25 m Tiefe ist kein Umkehrplatz erforderlich.
- (4) Bei bereits bestehenden Erschließungsstraßen kann bei berücksichtigungswürdigen Fällen eine Unterschreitung der in Abs. 1 angeführten Mindestbreite dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

§ 9 Parkplätze und Abstellflächen

- (1) Festlegung der Mindestzahl von PKW-Abstellplätzen für:
- a) Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² ein PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m² zwei PKW-Abstellplätze.

- b) Beherbergungs- und Hotelbetriebe pro Fremdenzimmer ein PKW-Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze.
 - c) Gaststätten, Restaurants, Cafés udgl. je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz und für Sitzterrassen und Gastgärten pro 15 m² Fläche ein PKW-Abstellplatz.
 - d) Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben bis 100 m² drei PKW-Abstellplätze, jedoch ein PKW-Abstellplatz pro Geschäftslokal.
 - e) Sinngemäß wird bei gemischt geführten Betrieben die Forderung nach Parkplätzen nur anteilmäßig erhoben (gilt für § 8 Abs. 1 lit. b bis d).
- (2) Bei Bauvorhaben, die für einen speziellen gewerblichen oder anderen, hier nicht näher bezeichneten Zweck dienen (wie z.B. Sportplätze, Großeinkaufsmärkte etc.), muss die Mindestanzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (3) Von dieser Regelung nach Abs. 1 lit. b bis e sind dann Ausnahmen möglich, wenn nachweislich für die Gäste Alternativen angeboten werden, wie z.B. Zubringerdienste von anderen Parkplätzen, oder wenn nachgewiesenermaßen ein geringerer oder auch höherer Parkplatzbedarf vorliegt.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Grafenstein am 15.12.2016 beschlossen und wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt am Wörthersee im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes rechtswirksam.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 22.12.2005, Zahl 004-1/4/2005 zur Gänze außer Kraft.

Grafenstein, am 21.03.2017
Der Bürgermeister

(Mag. Stefan Deutschmann)

Erläuterungsbericht zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Grafenstein

A 1 - Erläuterungen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

Ad § 1 Wirkungsbereich

- Der Wirkungsbereich ergibt sich durch das K-GplG 1995 und beschränkt sich auf die jeweils als Bauland festgelegten Flächen in der Marktgemeinde Grafenstein mit Ausnahme jener Flächen, für welche gesonderte Bebauungsbedingungen in Rechtskraft sind (Teilbebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen).

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

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

Ad § 3 Größe von Baugrundstücken

- Die Mindestgröße von Baugrundstücken sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann.
- Mit den Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2, 3 und 4 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentliche Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmebestimmungen nach Abs. 3 für bestehende Baugrundstücke sollten insbesondere kleinere und ortsuntypische Neuteilungen für Baugrundstücke verhindert werden, jedoch – bei sonstiger Eignung – die Nutzung kleiner, bereits bestehender Bauparzellen ermöglicht werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäuden udgl.. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes ermöglicht werden. Im Bereich der Wohnsiedlungen und Neubaugebiete besteht auf Grund der vorherrschenden Grundstücksgrößenstruktur und zur Vermeidung einer Disharmonie weder ein Anpassungserfordernis, noch eine planerische Intention zur Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den praktischen Erfordernissen.
- Die unterschiedliche Festlegung der baulichen Ausnutzung nach Widmungskategorien und nach Bauweise nimmt sowohl auf den Flächenwidmungsplan, der baulichen Situation vor Ort, als auch auf die Festlegungen betreffend der Mindestgröße von Baugrundstücken Bezug und sollte diesbezüglich abgestufte bauliche Verdichtung ermöglichen.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschoße mit mehr als 2,00 m Höhe und Kellergeschoße, die mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle

Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bebauung (auch wenn aktuell nicht nachgefragt) sollte mit dem textlichen Bebauungsplan ermöglicht werden. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (z.B. Kauf eines Grundstückes und der Nachbar baut ein Wohnhaus mit 2 Geschößen direkt an die Grundstücksgrenze; dies würde neben einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität auch eine Entwertung des Grundstückes nach sich ziehen) und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. Brandschutzmauer bleibt oft Jahre oder ewig in der Einfamilienhausiedlung stehen) ist die halboffene und die geschlossene Bebauung an die Bedingungen geknüpft, welche z.B. für Bauträger oder wenn zwei oder mehrere gemeinsam verdichtet bauen wollen - eine sonstige Eignung vorausgesetzt – kein Hindernis darstellen.

Ad § 6 Anzahl der Geschosse

- Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschößzahlen ist auf Grund der gegebenen unterschiedlichen, geografischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es wird sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einzufügen haben. Es muss daher in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden.

Ad § 7 Abstandsregelungen (Baulinien)

- Die 5/10 Abstandsregelung, welche entgegen den Kärntner Bauvorschriften (6/10 Regelung) geringfügigere Abstände zur Grundgrenze zulässt, entspricht den bestehenden Bebauungsmöglichkeiten.
- Hier wurde besonders Augenmerk darauf gelegt, dass die Betreuung der Straßen vor allem im Winter nicht durch heranrückende Zäune erschwert wird. Durch die Regelungen wird versucht, Lagerflächen für Schnee zu schaffen und gleichzeitig die Beschädigung von Zäunen durch die Winterbetreuung hintan zu halten.
- Die maximale Länge für Nebengebäude und überdachte Stellplätze wurde von bisher 8,00 m auf 10,00 m ausgeweitet. Somit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass immer mehr Wohnhäuser ohne Kellergeschoss gebaut werden und somit Abstellräume in Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen angeordnet werden.

Ad § 8 Verkehrsflächen

- Umkehrplätze sollen analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbaus (RVS) geplant werden. Eine sich darauf ergebene Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern und auch verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegenden Erforderlichkeiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz zu bieten.

Ad § 9 Parkplätze und Abstellflächen

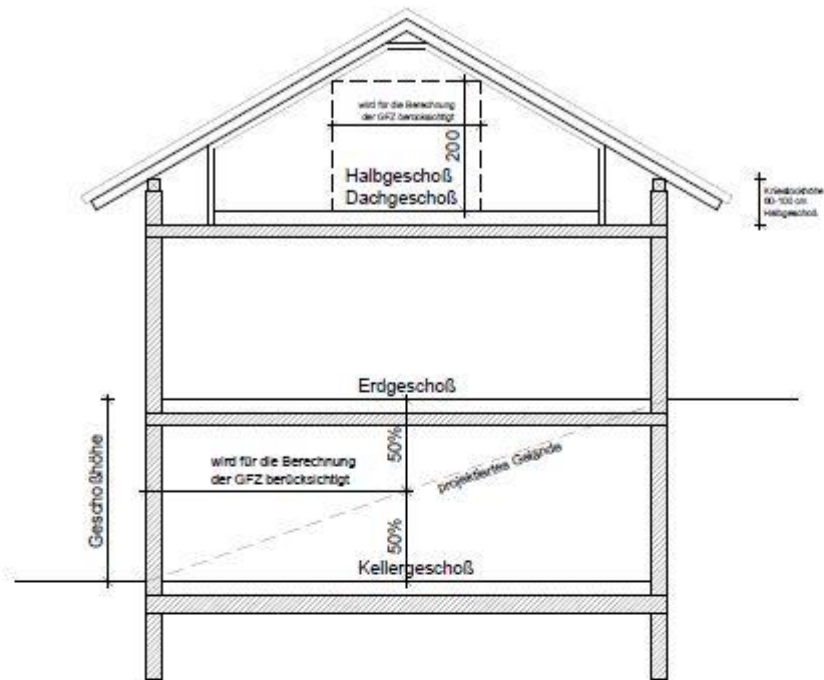
- Mit den Festlegungen sollte den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktions- und leistungsfähigen Straße und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.
- Die in der Verordnung angegebenen Zahlen können nur als Minimumwerte angesehen werden. In besonderen Fällen wird unter 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, Umbauten und der Änderung des Verwendungszweckes, welche durch besondere Raumwidmungen einer Vermehrung von Parkplätzen bedingen.

Ad § 10 Inkrafttreten

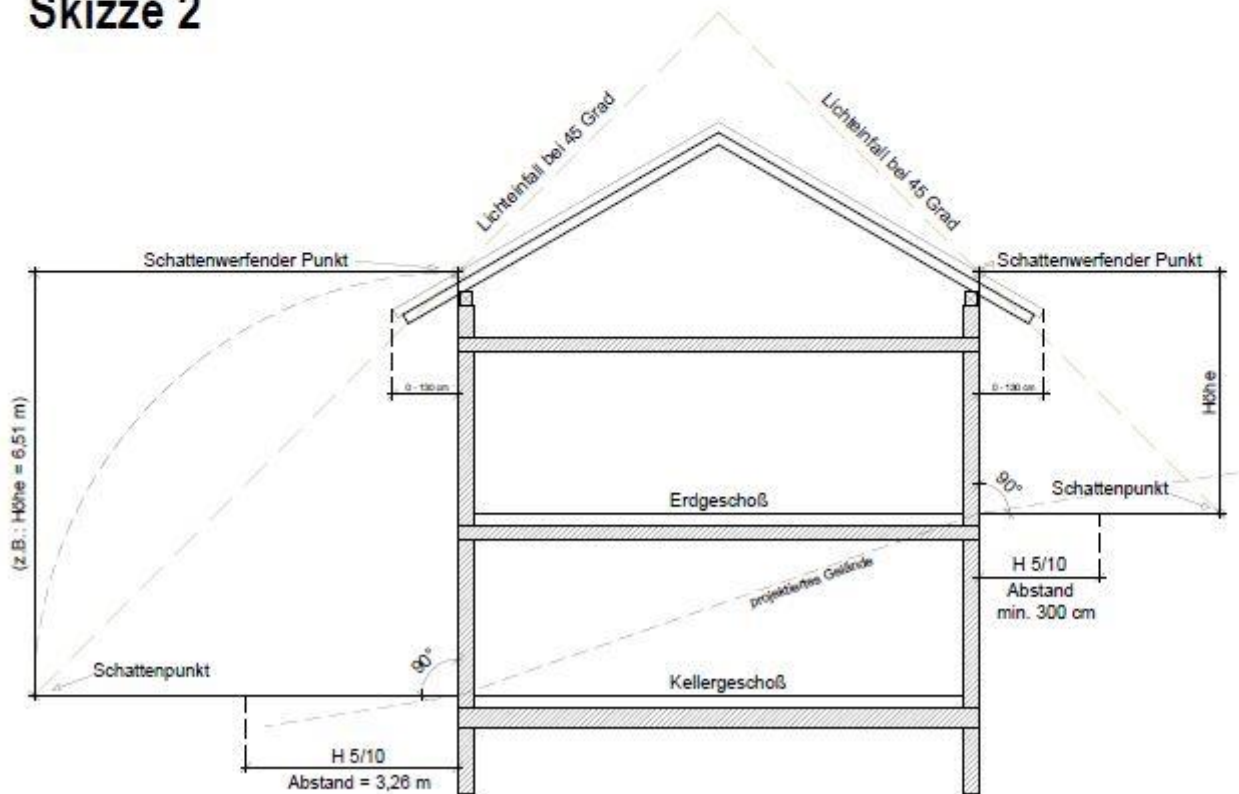
- Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 22.12.2005, Zahl 004-1/4/2005 zur Gänze außer Kraft.

A 2 - Erläuterungsskizzen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

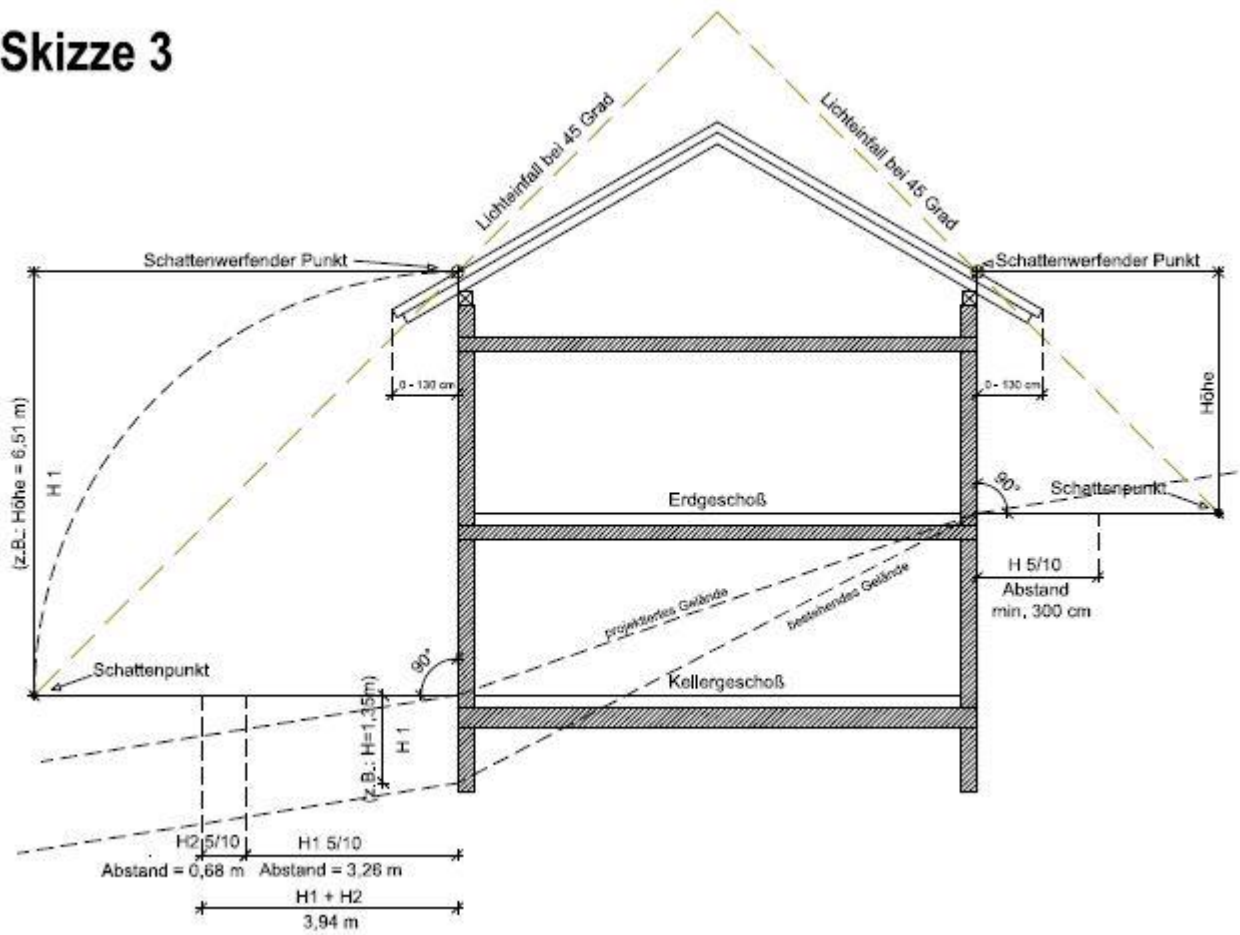
Skizze 1



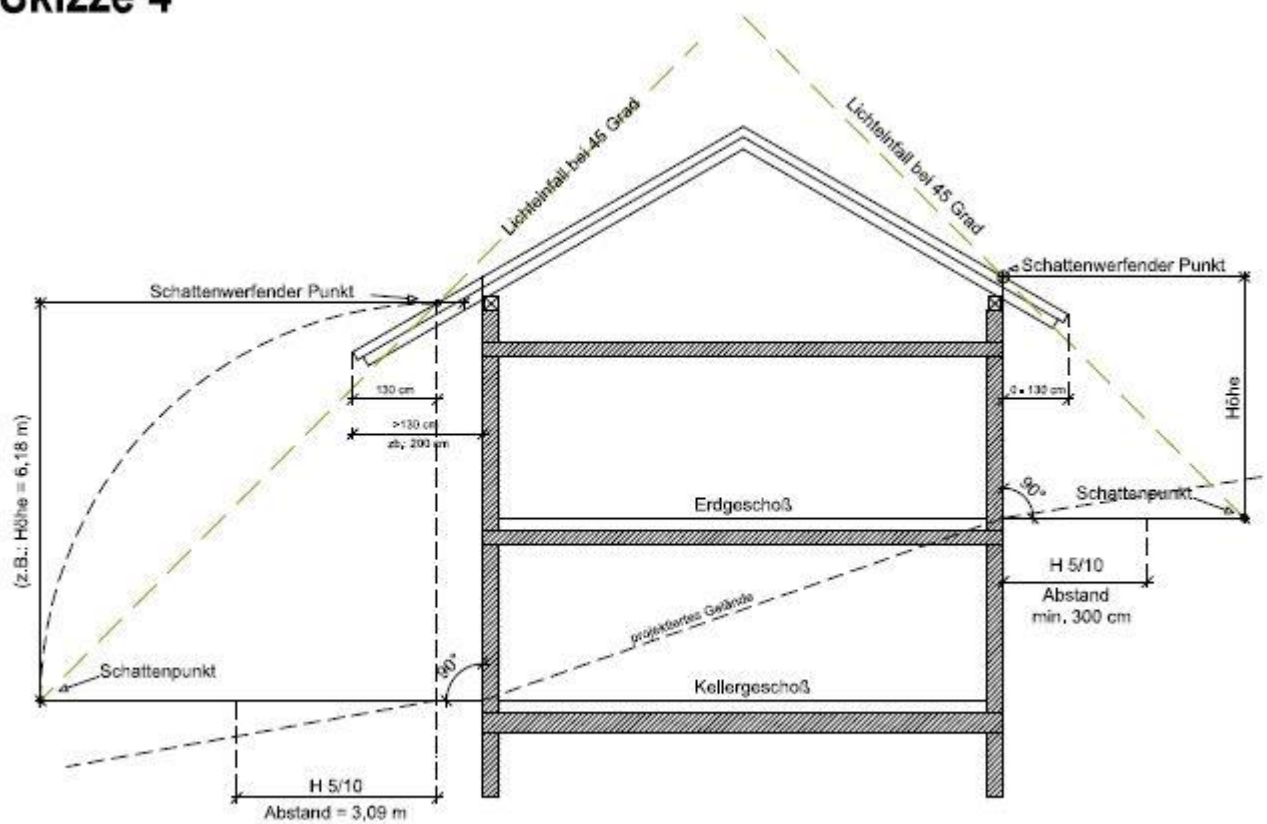
Skizze 2



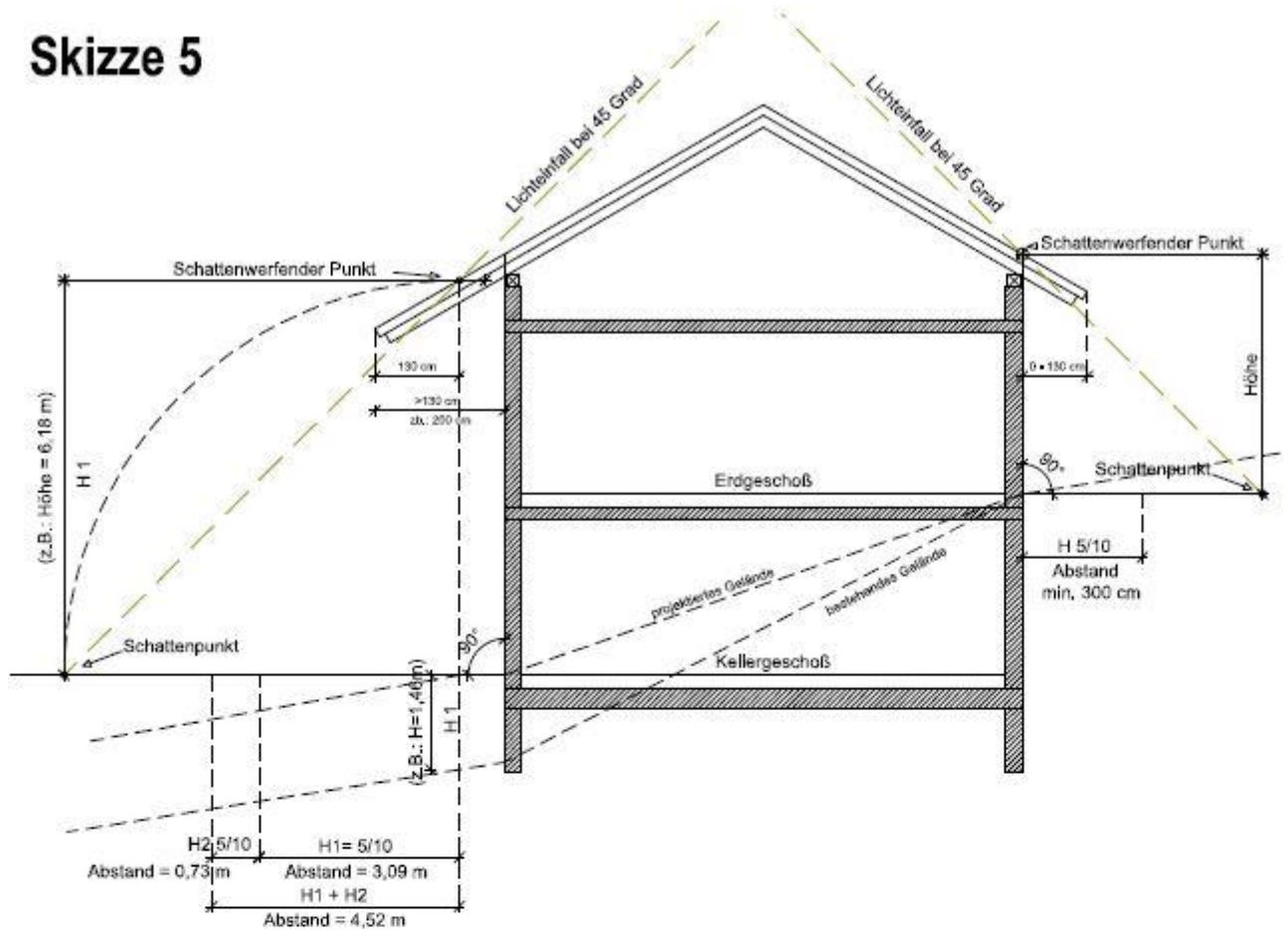
Skizze 3



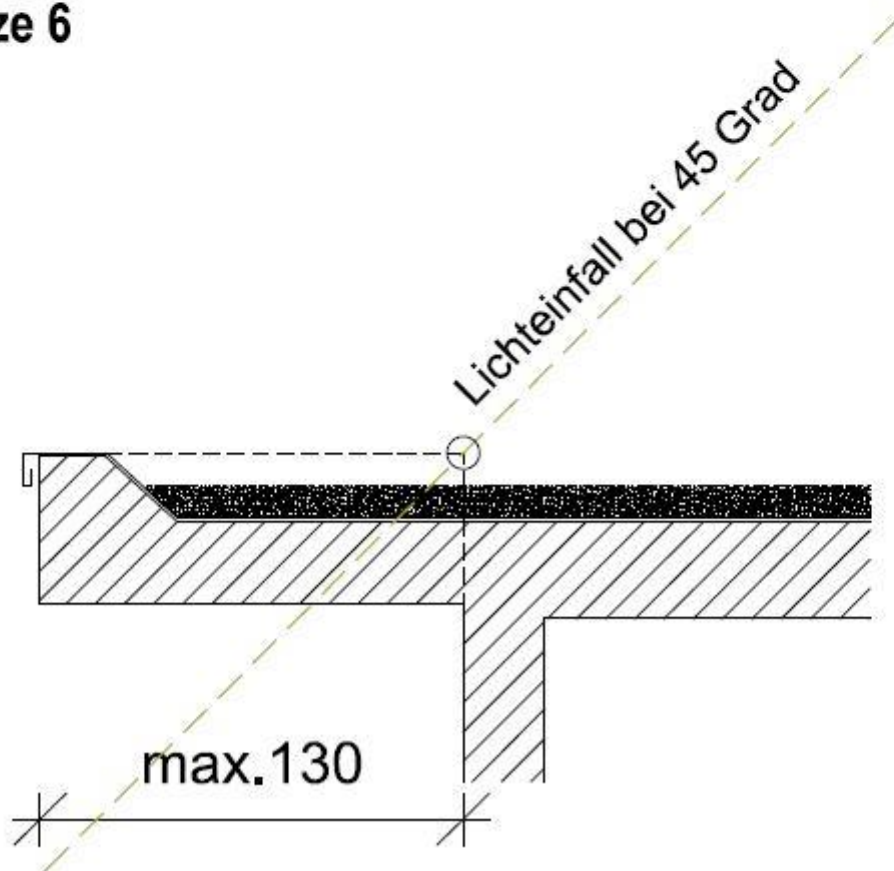
Skizze 4



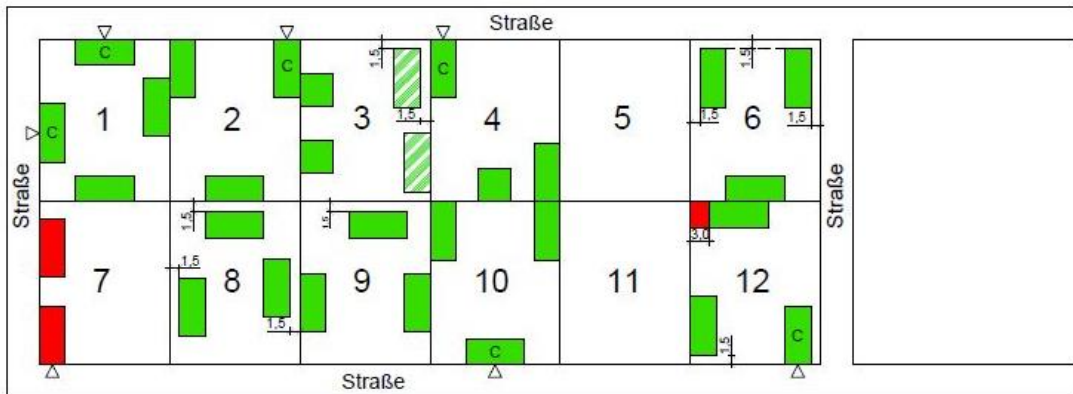
Skizze 5



Skizze 6



Skizze 7



- Baugrundstück von 1-12
- Bauvorhaben zulässig
- ▨ Bauvorhaben entweder/ oder zulässig
- Bauvorhaben unzulässig
- Gebäudetyp
- Nebengebäude z.B.: 5,0 x 5,0m
- Nebengebäude z.B.: 10,0 x 5,0m
- ⊞ Carport mit Zufahrtsrichtung z.B.: 10,0 x 5,0m

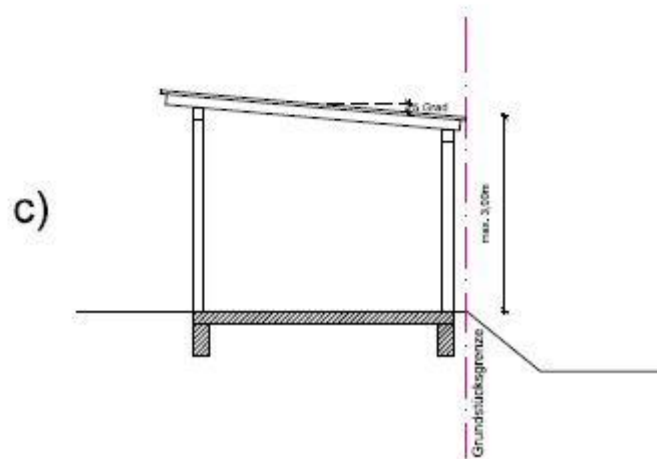
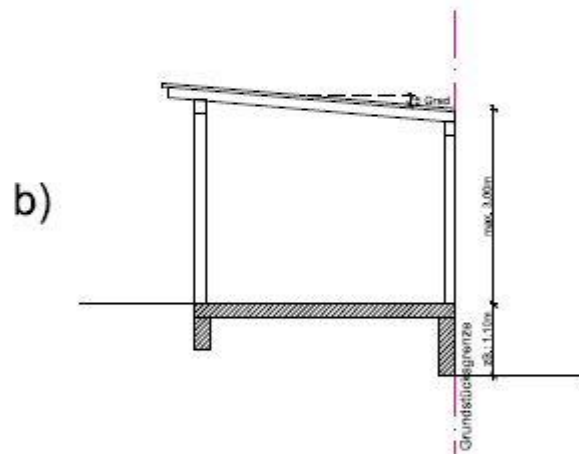
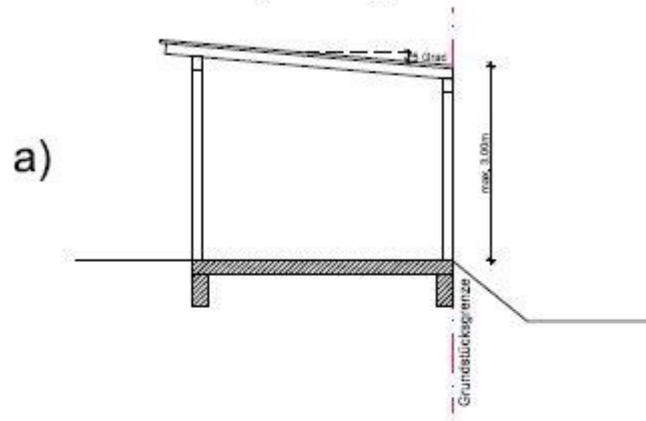
Skizze 8

a) Zulässig

b) Nicht zulässig, weil zum Nachbarn Höhe über 3,00m in Erscheinung tritt.

Lösung: gemeinsame Bauführung-Geländeanhebung

c) Zulässig (heranbauen an die Grundstücksgrenze)



Skizze 9

a) Bauliche Anlage

b) Bauliche Anlage

c) Gebäude

