



# Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Bezirk Völkermarkt • Kärnten • Sitz: A-9143 St. Michael ob Bleiburg 111  
Telefon: 04235/2257 • Telefax 04235/2257-22 • e-mail: feistritz-bleiburg@ktn.gde.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg vom 24.10.2017, Zahl: 031-4-3-01/2017, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg erlassen wird

Gemäß § 24 bis 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, i.d.d.g.F.d.G., wird verordnet:

### § 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Von der Bestimmung des Abs. 1 sind jene Bauflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt ist.

### § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

#### BEGRIFFSBESTIMMUNG

Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.

- Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesenen und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und mit der gewidmeten Fläche die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei der Berechnung der Größe zugeschlagen werden.
  - Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straßen notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.
- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat bei offener Bebauung 500 m<sup>2</sup> und bei halboffener Bebauung 400 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bebauung 300 m<sup>2</sup> zu betragen.
  - (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes (Abs. 1) kann bei Erfordernis für einen geförderten Gruppenwohnbau im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unterschritten werden (= verdichtete Bauweise).
  - (3) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 1 darf bis 10 % verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und eine bauliche Nutzung des Baugrundstückes gewährleistet ist.

### § 3

## Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

### BEGRIFFSBESTIMMUNG:

- Die bauliche Ausnutzung ist durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.
  - Die Geschößflächenzahl (GFZ)
  - ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. (Nettobauland)
- (1a) Die bauliche Ausnutzung (=Verhältnis der Summe der Bruttogeschosflächen zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
- a) in Bauland-Wohngebiet bis max. 0,5
  - b) im Bauland-Dorfgebiet, Bauland-Kurgebiet, Bauland-Kurgebiet Rein und bestehendem gemischtem Baugebiet bis max. 0,6
  - c) im Bauland-Gewerbegebiet und Bauland-Geschäftsgebiet bis max. 0,8
  - d) bei geschlossener Bauweise im Bauland Wohn-, Kur- bzw. Dorfgebiet ist für den Gruppenwohnbau (verdichteter Flachbau und dgl.) eine Geschößflächenzahl von max. 0,7 zulässig
  - e) bei Objektsflächenwidmung (Punktwidmung) wird die bauliche Ausnutzung bis maximal 2,0 festgelegt, wenn die örtlichen Gegebenheiten – insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der bestehenden Anrainerbebauung – es zulassen.
- (1b) Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Altkern von St. Michael ob Bleiburg:
- Der Altkern von St. Michael ob Bleiburg ist durch die beiliegende zeichnerische Anlage A parzellenscharf definiert.
- a) Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird im Altkern von St. Michael ob Bleiburg bis max. 1,2 festgelegt.
  - b) Von dieser Bestimmung sind jene Baugrundstücke im Altkern von St. Michael ob Bleiburg (lt. Anlage A) ausgenommen, für welche rechtsgültige Teilbebauungspläne vorliegen.
- (2) Für Industriegebiete werden keine Ausnutzungsziffern festgelegt.
- (3) Bei Baulichkeiten (z. B. Hallen), die ohne Geschosunterteilung eine lichte Höhe von 5 m aufweisen bzw. überschreiten, wird die Bruttogeschosfläche mit „2“ vervielfacht.
- (4) Bei Grundstücken, auf denen die bauliche Ausnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur ohne eine gleichzeitige Erhöhung der baulichen Ausnutzung zulässig.

- (5) Bruttogeschossfläche ist diejenige Fläche, die sich durch Messung von Außenmauer zu Außenmauer inklusive Vollwärmeschutz (VWS) und Loggien ergibt. Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil eines Geschosses, welcher über 150 cm aus dem natürlichen Gelände (Urgelände) hervorragt, wird in die Berechnung aufgenommen.
- (6) Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare zusammenhängende, als Bauland gewidmete, dem- bzw. denselben Grundeigentümer(n) gehörende Grundstücksfläche.
- (7) Grundstücke desselben Eigentümers gelten auch dann als zusammenhängend, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine Verkehrsfläche bis maximal einem Verbindungsweg (§ 3 Abs. 1 Z. 6 Straßengesetz 1991) getrennt werden.
- (8) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie. z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (9) Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung durch die nachträgliche Anbringung von energiesparendem Wärmeschutz und dgl. ist zulässig.

#### § 4 Bebauungsweise

- (1) Oberirdische Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen sind grundsätzlich in offener Bebauungsweise innerhalb der Baulinien zu errichten.
- (2) Die halboffene oder geschlossene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.
- (3) Die geschlossene Bebauungsweise ist ausschließlich für den Gruppenwohnbau (verdichteter Flachbau und dgl.) vorgesehen.

#### § 5 Geschosszahl

- (1) Im gesamten Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Abs. 2, gilt die ein- bis zweigeschossige Bebauung.
- (2) Die Geschosszahl in Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung, talseitig gezählt, darf maximal 3 Geschosse betragen, wenn es die örtlichen Gegebenheiten - insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion - und der Baucharakter der bestehenden Anrainerbebauung zulassen.

- (3) Auf als Bauland-Kurgebiet Rein gewidmeten Flächen, hat sich die Geschossanzahl nach den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Bebauung zu richten und darf max. 3 Geschosse betragen. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist dann zulässig, wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen (Gutachten der Ortsbildpflegekommission).
- (4) Ein Dachgeschoss gilt dann als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe - gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Sparrenaufleger - eine Höhe von 120 cm übersteigt. Wird dieser Dachraum über mehr als eine Raumhöhe ausgebaut, so zählt unabhängig von der Kniestockhöhe jede Raumhöhe als Vollgeschoss.
- (5) Ein Geschoss (Kellergeschoss), welches auf einer Seite mehr als 1,50 m - gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschosses in Richtung Fundament - aus dem natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt, ist zur Gänze in die Geschosszahl einzubeziehen.

|  |
|--|
| <p><b>§ 6</b><br/> <b>Ausmaß der Verkehrsflächen</b></p> |
|--|

- (1) Die Breite der Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
  - a. maximal fünf Baugrundstücken mindestens 6 (5) m und
  - b. bei mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 7 (6) m zu betragen, wobei in Hanglagen die erforderlichen Böschungflächen den angegebenen Mindestbreiten zuzuschlagen sind.
- (2) Die Breite von ausgewiesenen Servitutswegen hat mindestens 4,50 m zu betragen.
- (3) Bei der Ermittlung der Anzahl der möglichen Baugrundstücke ist von einer Grundstücksfläche von 850 m<sup>2</sup> auszugehen.
- (4) Am Ende von Sackgassen sind Umkehrplätze für die verkehrsgerechte Erschließung vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.
- (5) Die Anzahl der notwendigen Pkw Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus den nachfolgenden Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden:
- (6)

| <b>Nutzung der Bauwerke</b>             | <b>Anzahl der Stellplätze</b>  |
|---|--|
| <b>Einfamilienwohnhäuser</b>            | 2 Stellplätze  |
| <b>Zweifamilienwohnhäuser</b>           | 3 Stellplätze  |
| <b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>           | 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche<br>1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche |
| <b>Heime für Schüler oder Lehrlinge</b> | 1 Stellplatz für 80,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Ladengeschäfte bis 600,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>   | 1 Stellplatz für 30,0 m <sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz   |
| <b>Einkaufszentren über 600,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b> | 1 Stellplatz für 25,0 m <sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche   |
| <b>Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.</b>           | 1 Stellplatz für 20,0 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte  |
| <b>Industrie- und Gewerbebetriebe</b>                          | 1 Stellplatz für 60,0 m <sup>2</sup> Produktions-, Büro- bzw. Werkstättenfläche oder für je 3 Beschäftigte                                    |
| <b>Lagerhäuser bzw. -flächen</b>                               | 1 Stellplatz für 200,0 m <sup>2</sup> Nutzfläche  |
| <b>Gaststätten</b>   | 1 Stellplatz für 10,0 m <sup>2</sup> Gastraumfläche oder für je 4 Sitzplätze  |
| <b>Hotels und Pensionen</b>                                    | 1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei angeschlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich          |
| <b>Versammlungsstätten (Kultur-, Gasthaussäle udgl.)</b>       | 1 Stellplatz für 20,0 m <sup>2</sup> Saalnutzfläche oder für je 10 Sitzplätze   |
| <b>Schulen (Volks-, Haupt-, Sonderschulen)</b>                 | 1 Stellplatz pro Klasse zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr   |
| <b>Kindergärten und Horte</b>                                  | 3 Stellplätze je Gruppenraum zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr  |
| <b>Sportanlagen wie Fußball-, Eishockeyplätze o.ä.</b>         | 1 Stellplatz für 10,0 m <sup>2</sup> Zuseher- oder Tribünnennutzfläche oder für je 10 Besucherplätze; zuzüglich 10 Parkplätze für die Spieler |
| <b>Tennisplätze</b>  | 2 Stellplätze pro Platz   |
| <b>Badeanstalten</b>   | 1 Stellplatz für 20,0 m <sup>2</sup> Steg-, Liegewiesenfläche o.ä.  |

- (7) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu finden. Garagen, Tiefgaragenplätze o. ä. werden bei der Stellplatzberechnung berücksichtigt.
- (8) In Wohn- und Kurgebieten sind Abstellplätze und Garagen nur für Pkw und gleichwertige Lieferwagen zulässig.

## § 7 Baulinien

### BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe, die sich aus dem Abstand vom natürlichen Gelände (Urgelände) bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer ergibt.

- Für die Ermittlung der Abstände von Gebäuden mit Flachdächern, ist ebenfalls die halbe Höhe der Attika heranzuziehen.
- (1) Die Baulinie entlang von Landesstraßen ist im Baubewilligungsverfahren gesondert festzulegen.
  - (2) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen haben sich grundsätzlich an der Bauflucht bestehender Objekte zu orientieren. Der Mindestabstand beträgt 4,0 m (mit Ausnahme des Absatzes 1). Dieser kann in berücksichtigungswürdigen Fällen auf bis zu 1,50 m reduziert werden.
  - (3) Baulinien für Garagen, die eine direkte Einbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrundgrenze (oder äußerer Bankettrand) festgelegt.
  - (4) Bei offener Bebauungsweise werden die Baulinien zu benachbarten Grundstücken für alle Gebäude mit Ausnahme des Absatzes 6
    - traufenseitig: mit einem Abstand im Ausmaß der halben Verschneidungshöhe, jedoch mindestens 3,0 m und
    - giebelseitig: bei Satteldach, Pultdach usw. mit der halben Firsthöhe, jedoch mindestens 3,0 m, beim
    - Teilwalmdach die halbe Verschneidungshöhe der Abwalmung, jedoch mindestens 3,0 m, festgelegt. Dies gilt auch für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise mit Ausnahme der jeweiligen Grenzbebauung.
  - (5) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Erker, Windfänge und dgl.) dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überragen.
  - (6) Für untergeordnete Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlage (z.B. Garagen, Carports, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.), mit einer Baukörperlänge von maximal 11,0 m und einer Verschneidungshöhe von maximal 3,2 m, welche keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen, wird die Baulinie mit 1,5 m Abstand zur Nachbargrundgrenze festgelegt.
  - (7) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit dem Gebäude an eine durch den Objektbestand vorgegebene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.
  - (8) Wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den vorangeführten Bestimmungen abweichen, so gelten diese als Mindestabstände. Eine weitere Verringerung der Abstandsfläche darf nur unter den in den Kärntner Bauvorschriften idgF. angeführten Kriterien erfolgen. (§ 9)
  - (9) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u. ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,00 m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein Pkw behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.

In Ausnahmefällen kann bei Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straßen bzw. Wege zulassen (zB wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stellen)

## § 8 Dachform und Firstrichtung

- (1) Die Dachform von Gebäuden ist der dominierenden „Dachlandschaft“ der bestehenden umliegenden Bebauung („Gebietscharakter“) anzupassen, bzw. an bestimmte Proportionsverhältnisse gebunden. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion zulassen.
- (2) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.
- (3) Die Gesamtlänge der Gaupen, Dacherker und dergleichen darf nur max. 60 % der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Errichtung von längeren Gaupen ist zulässig, wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsschutzbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden. (Gutachten der Ortsbildpflegekommission)
- (4) Die Farbe der Dacheindeckung darf den Interessen des Schutzes des Orts- bzw. Landschaftsbildes nicht entgegenstehen und ist der umliegenden Bebauung anzupassen.

## § 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt im Amtsblatt des Landes Kärnten in Kraft.
- (2) Mit Wirksamkeitsbeginn dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan vom 13.07.2009, Zahl 031-3/01-2009 außer Kraft.



Der Bürgermeister:

*Srienz*

Hermann SRIENZ



### **Kundmachungsvermerk:**

Die letztgültige Fassung des textlichen Bebauungsplanes wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt vom 11.01.2018, Zahl: VK3-BAU-291/2017 (004/2017) genehmigt. Die Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung erfolgte am 01.03.2018.

## **ERLÄUTERUNGEN**

**zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg**  
Verordnung des Gemeinderates vom 24.10.2017, Zahl: 031-4-3-01/2017

### **I.**

#### **Allgemeine Zielvorstellungen**

Die Grundlage zur Schaffung dieser Verordnung bildete die Überlegung, dass bei Bauten bereits im Planungsstadium darauf Rücksicht zu nehmen ist, dass davon die Gemeinschaft, sprich Bevölkerung allgemein, betroffen wird. Dies nicht nur in nachbarschaftlicher Beziehung, sondern auch in Fragen der Kultur-, Gesellschaft- und Finanzpolitik. Hier sei erwähnt, dass die Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg eine vom Gepräge her ländliche Gemeinde ist. Dieser Umstand schlägt sich in der Baustruktur nieder. Daher muss seitens der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg besonders darauf Rücksicht genommen werden, dass natürliche Ressourcen nicht überstrapaziert werden und dem Gemeindewohl Achtung geschenkt wird.

Unter diesen Oberbegriff fällt die Tatsache, dass eine optimale Nutzung von Bauland anzustreben ist und gleichzeitig auf Fragen der Nachbarschaft und des Zusammenlebens Bedacht zu nehmen ist. Auch müssen, da Bauten meist eine Generation überdauern, auch zukünftige Entwicklungen in die Überlegung eingebunden werden. Hierein fällt neben der Raumordnung insbesondere die Gestaltungsfrage. Trotz erstrebenswerter Formvielfalt ist ein homogenes Erscheinungs- bzw. Ortsbild zu erreichen, das einem falsch verstandenen ländlichen Traditionalismus mit seinen durchaus als kitschig zu bezeichnenden Elementen keinen Raum bietet. Darauf ist nicht nur im Ortsbereich, sondern auch besonders in der freien Landschaft Rücksicht zu nehmen, da auch diese für den Eindruck einer Gemeinde prägend ist. Diese Überlegungen sollen als Zielvorstellungen in den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden und Verordnungscharakter erhalten.

### **II.**

#### **Begründung für die aufgestellte Norm**

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet ist im Flächenwidmungsplan als Bauland in sämtlichen Variationen festgelegt; die Art der Bebauung ist widmungsspezifisch. Die eingangs festgehaltenen Zielvorstellungen werden durch die geschaffene Norm in diesem Rahmen verwirklicht, wobei der Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Bauweise, die Geschosshöhe, und das Ausmaß der Verkehrsflächen zwingend festgelegt sind.

Im Rahmen von Teilbebauungsplänen ist des Weiteren auf den Verlauf der Verkehrsfläche und die Baufluchtlinien regelnd einzugehen. Baugrundstücksmindestgrößen sind ausgewogen und entsprechen heutigen Mindestanforderungen. Sie sind aufgrund der festgelegten Norm nicht mehr teilbar - ausgenommen einer in beschränktem Ausmaß vergrößernden Korrektur der Verkehrsflächen. Die Ausnutzungsziffer bewirkt ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne im Siedlungsgebiet und wirkt engen Räumen entgegen. Generell wird jedoch durch die mögliche halboffene und geschlossene Bauweise eine verdichtete Bebauung angestrebt. Die halboffene und geschlossene Bauweise soll das Sparen von Bauland ermöglichen.



Gleichzeitige Bebauungen sind anzustreben, damit das Ortsbild keine Beeinträchtigungen erfährt und somit Konfliktsituationen vermieden werden. Bei kleineren Nebengebäuden treten diese Probleme in den Hintergrund. Die teilweise gegebene Hanglage war bei der Regelung der Gebäudehöhen ebenso zu beachten, wie diejenige der Dachgeschoss-Ausbauten. Die Baulandschaft wird aufgrund der festgelegten Geschossanzahl keine störenden Erhöhungen oder Vertiefungen erfahren. Die Verkehrsflächen wurden so breit festgelegt, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen und ausreichend Raum für den Einbau der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereitzustellen. Einzelne Besonderheiten bzw. Reduzierungen sollen in bestimmten Fällen jedoch möglich sein. Sinngemäß das gleiche gilt für Abstellflächen.

Schließlich sei festzuhalten, dass gerade bzw. trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung größtmöglicher Freiraum bestehen bleiben soll. Es wird jedoch gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die Formensprache Proportionsregeln, d.h. Maßverhältnissen unterliegt, die auch objektiv messbar sind. Somit soll besonders der architektonischen Gestaltung vermehrtes Augenmerk geschenkt werden, um so Ortsbildfragen gerecht zu werden. Die Architektur ist es, die in ihrer von Proportionsregeln abhängigen Formensprache über die Einfügung oder Nicht-Einfügung in ein Ortsbild entscheidet. Daher ist formale Gestaltung nicht nur subjektive Auffassung, sondern u. a. eine vom Fachmann messbare Größe. Ein Bauwerk steht auch nicht als Solitär da, sondern formt in entscheidender Weise seine Umgebung für Jahrzehnte und mehr mit.

Umgebung ist nun wiederum Orts- und auch Landschaftsbild, innerhalb dessen auch Details einzelner Objekte für sich und andere störend sein können.

### III.

#### **Allgemeine Feststellungen zum vorliegenden Bebauungsplan**

##### **Zu 1: Wirkungsbereich**

Die Verordnung ist für alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet sind oder in Zukunft noch gewidmet werden, wirksam. Sie bezieht sich also nicht auf Flächen, die als Grünland mit verschiedenen spezifischen Nutzungen gewidmet sind.

Neben dem schriftlichen Bebauungsplan sind auch Teilbebauungspläne anzustreben, da durch diese im Einzelfalle besser auf Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann und so auch eine optimale Nutzung von Bauland, im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter zielstrebigem Raumordnung erreicht werden kann.

##### **Zu 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich; das Ausmaß entspricht sowohl den bisher festgestellten Gegebenheiten, als auch dem üblichen Landesdurchschnitt.

Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die nicht mehr unterschritten werden dürfen.

Die Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen bis zu 10 % für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt wurden oder werden.

Bei Parzellierungen größerer, zusammenhängender Flächen soll die Größe der Baugrundstücke in einem eigenen Teilbebauungsplan festgelegt werden.

### **Zu 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese bestimmt, abhängig von der Widmung und Bebauungsweise des jeweiligen Grundstückes, das mögliche Verhältnis der Summe der Geschossflächen (Bruttogeschossfläche) aller Geschosse zur Grundstücksgröße (Nettobauland).

Die Bruttogeschossfläche (= Bruttogrundfläche lt. ÖNORM B1800) ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei Dachgeschossausbauten zählen nur jene Flächen des Raumes zur Bruttogeschossfläche, über denen der ausgebaut Raum eine Höhe von mehr als 200 cm aufweist. Wann ein Kellergeschoss in die bauliche Ausnutzung einzubeziehen ist, siehe Abs. 5.

Eine Überziehung der einzeln festgelegten Nutzungsfaktoren ist nicht möglich.

Eine Ausnahme von der Überziehung der festgelegten baulichen Ausnutzung kann nur bei Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden ohne Vergrößerung des Ausnutzungsfaktors dann erfolgen, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist.

### **Zu 4: Bebauungsweise**

Generell wird der offenen Bebauungsweise der Vorzug gegeben, sodass die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann.

**Offene Bebauungsweise:** wenn Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

**Halboffene Bebauungsweise:** wenn Gebäude an einer Seite der Grundgrenze gemeinsam errichtet werden.

**Geschlossene Bebauungsweise:** wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

### **Zu 5: Geschosszahl**

Auf Flächen des Baulandes wird die Anzahl der Geschosse laut Absatz 1 und 2 bestimmt, wobei insbesondere auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregionen sowie der Anrainerbebauung Bedacht zu nehmen ist.

Im Falle, dass die Errichtung von Siedlungshäusern oder ähnlichen Gebäuden mit mehr als der festgelegten Geschosszahl beabsichtigt ist, so soll durch die in der Verordnung aufgenommene Grundsatzbestimmungen über die Anzahl der Geschosse laut Absatz 1 und 2 erwirkt werden, dass für diese Bauvorhaben Teilbebauungspläne erstellt werden. Durch diese Vorgangsweise soll eine effektvollere Bebauung und Gestaltung des Baulandes erreicht werden. Von einer Hanglage im Sinne dieser Verordnung kann gesprochen werden, wenn bei Projektion des Schnittes eines Gebäudes mit dem natürlichen Gelände in der Verbindungslinie der Punkte EG bergseitig und KG talseitig ein Höhenunterschied von mindestens 150 cm auftritt. Als EG-Punkt wird der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Rohdecke Fußboden festgelegt.

### **Zu 6: Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Festlegung der Breite der AufschlieÙungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

**AufschlieÙungsstraÙen** sind Straßen, die der Erschließung neu gebildetem Bauland bzw. neugebildeten Parzellen (Teilung des Baulandes) dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten. Bei Festlegung der Breite von AufschlieÙungsstraße ist nicht von der Breite der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen

Gegebenheiten später weiter Baugrundstücke entstehen können. So sind z.B. auch angrenzende, noch nicht erschlossene und noch nicht bebaute Bauland-Flächen in die Überlegung und in die Erschließung einzubeziehen.

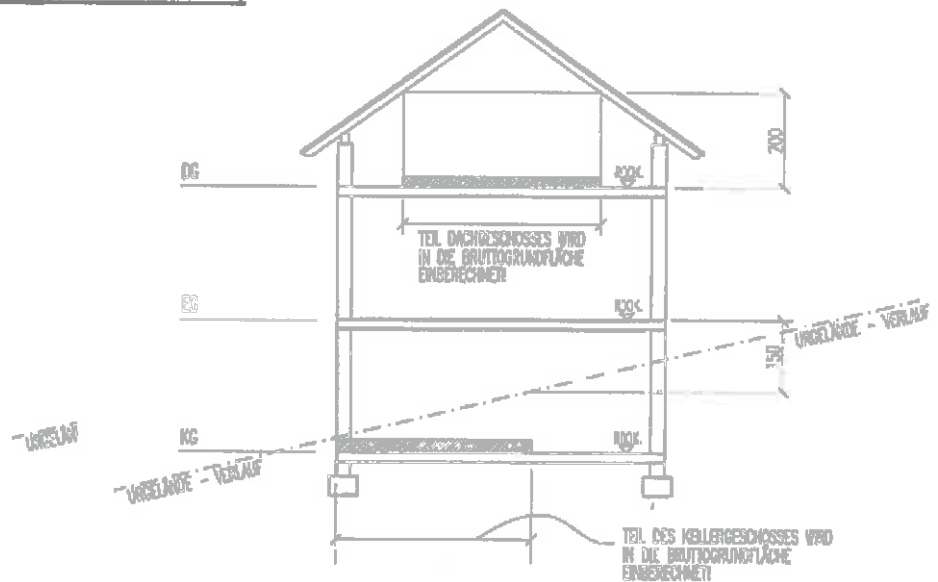
Bei Erstellung von Teilbebauungsplänen kann von den hier geforderten Breiten abgegangen werden, da auf eine spezielle Situation reagiert werden soll.

Die Bestimmung des Abs. 2 dient der Festlegung der Breite bei noch nicht geteilten Grundstücken. Die Anordnung von Umkehrplätzen am Ende von Sackgassen ist unerlässlich.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen. In besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Anzahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Da die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen pro futur gilt, kommt sie nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zum Tragen.

**Darstellungen zu Definitionen (neue Skizzen)**

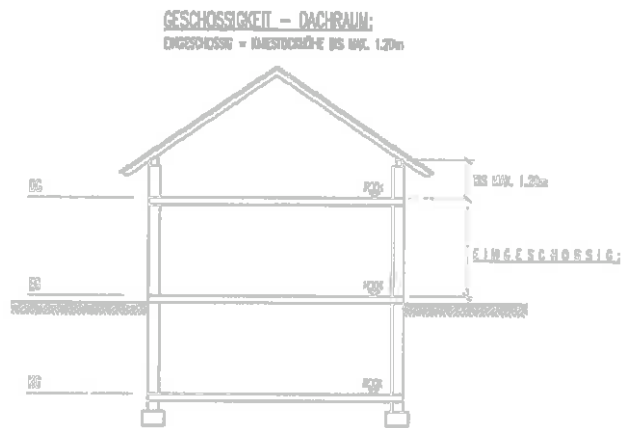
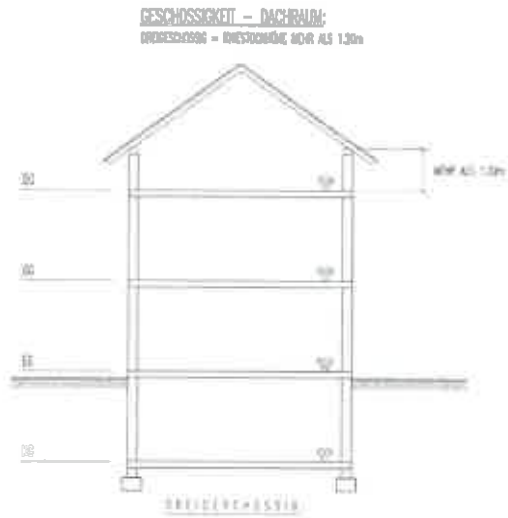
**Bruttogeschoßfläche**



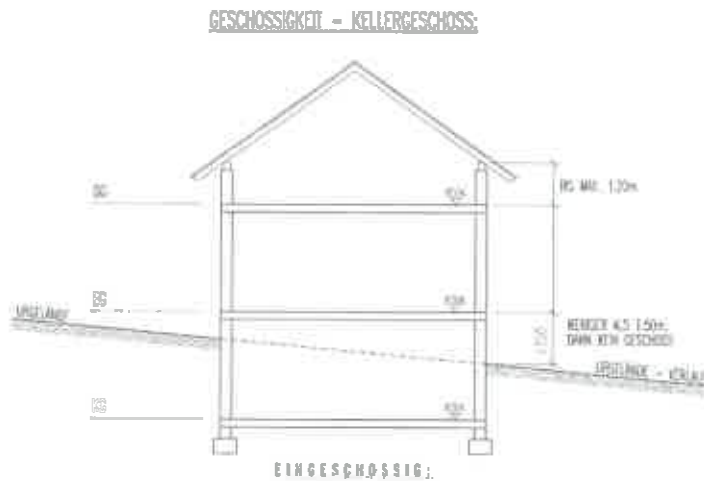
**Knlestockhöhe**



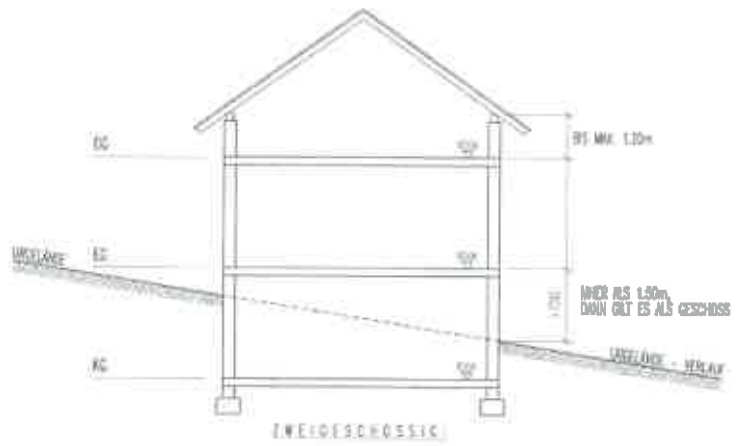
**Einbeziehung des Dachraumes In die Anzahl der Geschöße**



**Einbeziehung des Kellergeschoßes In die Anzahl der Geschöße**



GESCHOSSIGKEIT - KELLERGESSCH:



GESCHOSSIGKEIT - KELLERGESSCH:

