



Gemeindeamt der Gemeinde

L E N D O R F

A-9811 Lendorf, Feicht 2a, Tel. (04762) 2264, Telefax (04762) 2264-4, e-mail: lendorf@ktn.gde.at

VERORDNUNG

Bezirksamt Lendorf
Liegenschaftsscheid vom 1.10.2018
Zl. SP15-110-442/2018
Spittel / Draus
Für den Bezirksaufseher

des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 01.10.2018 Zahl: 131-1/TBBL/2018
mit der ein

„Textlicher Bebauungsplan 2018“

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lendorf erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 bis 27 des K-GplG 1995, LGBI Nr. 23/1995 idGF, wird verordnet:

§ 1

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke:
Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (2) Baumassenzahl:
Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.
- (3) Bruttogesamtgeschoßfläche:
Die Bruttogesamtgeschoßfläche ist die Fläche aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt (gemessen von den Außenkanten der Wandkonstruktion).
- (4) Geschoßflächenzahl:
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (5) Dachgeschoß:
Ein Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1,20 m ist als Geschoß zu behandeln.

- (6) Tief- oder Kellergeschoße:
Tief- oder Kellergeschoß gelten als Geschoß, wenn ihre Rohdeckenunterkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen und Vergleichbares.
- (7) Kniestockhöhe:
Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen der Fußpfettenoberkante und der Rohdeckenoberkante.
- (8) Geschlossene Bebauung:
Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
- (9) Halboffene Bebauung:
Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (10) Offene Bebauung:
Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lendorf als Bauland festgelegt sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken hat

a)	bei offener Bauweise	400 m ²
b)	bei halboffener Bauweise	350 m ²
c)	bei geschlossener Bauweise	250 m ²

 zu betragen.
- (2) Von den Mindestgrößen gemäß Abs. 1 sind kleinere, bereits als Bauland festgelegte Flächen (Bestandsflächen) ausgenommen. Auf diesen dürfen jedoch nur eingeschößige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen und ohne Aufenthaltsräume, wie Garagen, Carports, Werkzeughütten, Geräteschuppen oder Ähnliches errichtet werden.

- (3) Bei Grundstücksteilungen für Versorgungseinrichtungen (Trafostation etc.) ist eine Unterschreitung der Mindestgrößen gemäß Abs. 1 zulässig.

§ 4

Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks wird im „Bauland - Wohngebiet“, „Bauland - Dorfgebiet“, „Bauland - Kurgebiet“, „Bauland - Geschäftsgebiet“ sowie „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird im „Bauland - Gewerbegebiet“ und im „Bauland - Industriegebiet“ durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (3) Die bauliche Ausnutzung auf Baugrundstücken darf folgende Werte nicht übersteigen:

Bebauungsweise	GFZ		BMZ
	Dorf-, Wohn-, Kur- und Geschäftsgebiet + sonstiges Bauland	gemischtes Baugebiet	Gewerbe- und Industriegebiet
offen	0,60	0,50	5,0
halboffen, geschlossen	0,70	0,50	6,0
Mehrgeschoßwohnbau (ab 3 Wohneinheiten)	0,70	-	-

- (4) Weist die bauliche Dichte auf den (direkt angrenzenden) bebauten Baugrundstücken bereits höhere Werte als im Abs. 3 festgelegt auf, so ist die Anhebung bis auf den Mittelwert der Nachbargrundstücke zulässig. Besteht nur auf einem Nachbargrundstück eine höhere bauliche Ausnutzung, so ist der Mittelwert zwischen dem maximal zulässigen Wert und dem erhöhten Wert zu bilden.
- (5) Für die Berechnung der baulichen Dichte dürfen Nachbargrundstücke (auch wenn sie sich im Eigentum des Bauwerbers befinden) nicht herangezogen werden, außer sie werden vorher mit dem Baugrundstück grundbücherlich vereinigt.
- (6) Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) sowie überdachte Stellplätze (Carports) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (7) Mindestens dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.

- (8) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die erlaubte GFZ bereits überschritten ist, sind bewilligungspflichtige Umbauten nur dann zulässig, wenn die bestehende GFZ nicht weiter überschritten wird. Davon ausgenommen ist die thermische Sanierung des Objektes und die Verbesserung der Infrastruktur (Lift- bzw. Stiegenhauszubau), sofern dadurch nicht andere Bestimmungen verletzt werden.
- (9) Bei Bestandsbauten, die vor dem 26.4.1993 errichtet worden sind, ist ein Dachbodenausbau dann zulässig, wenn:
 - a) keine Veränderung der Dachkonstruktion erfolgt,
 - b) Gaupen keine Veränderung der Abstandsflächen gem. § 5 K-BV idgF bewirken.
- (10) Bei Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, dessen Rohdeckenunterkante 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt, in die GFZ miteinzuberechnen (siehe Skizze 1a).
- (11) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt, in die GFZ einzurechnen (siehe Skizze 1b). Gemessen wird von Fertigfußbodenoberkante bis fertige Dachschräge. Bei nicht ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche anzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,15 m beträgt, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Sparrenunterkante.
- (12) Bei Punktwidmungen, deren Flächenausmaß unter 400 m² beträgt, werden zur Berechnung der GFZ jene Flächen mitberücksichtigt, die demselben Grundeigentümer gehören, im unmittelbaren Zusammenhang stehen und vor der Bebauung zu einem Baugrundstück vereinigt werden.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bauweise zu erfolgen. Wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden, kann auch die halboffene bzw. die geschlossene Bauweise zur Anwendung kommen.
- (2) Halboffen und geschlossen kann gebaut werden, wenn an mindestens einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht oder wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an mindestens einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

§ 6

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrundegelegt. Die maximale Anzahl der oberirdischen Geschoße im Bauland wird wie folgt festgelegt:
 - a) Maximal 3,0 Geschoße im „Bauland - Dorfgebiet“, „Bauland - Geschäftsgebiet“, „Bauland - Kurgebiet“ oder „Bauland - Wohngebiet“.
 - b) Die maximale Gebäudehöhe im „Bauland - Gewerbegebiet“ und im „Bauland - Industriegebiet“ wird vom projektierten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen (First, Attika, etc.) und mit maximal 13,0 m festgelegt.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen neuen Erschließung von
 - a) maximal 5 Baugrundstücken mindestens 5,5 m und
 - b) mehr als 5 Baugrundstücken mindestens 7,0 m Breite aufzuweisen.
- (2) Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 x 5,00 m festgelegt.
- (3) PKW-Abstellplätze sind primär auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- (4) Je nach Art der Nutzung ist auf Eigengrund folgende Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen nachzuweisen:
 - a) Wohnhäuser
 - Bei Neubauten sowie bei Zu-, Um- und Ausbauten von Objekten, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet worden sind: 2,0 pro Wohneinheit
 - Bei Zu-, Um- und Ausbauten von Objekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung genehmigt worden sind: 1,0 pro Wohneinheit
 - b) Gaststättenbetriebe 1,0 pro 10 m² Gastraumfläche
 - c) Geschäfte 1,0 pro 35 m² Nutzfläche
 - d) Büro- und Verwaltungsgebäude 1,0 pro 35 m² Nutzfläche
 - e) Gewerbebetriebe 1,0 pro 60 m² Nutzfläche
- (5) Bei Wohnanlagen, bei denen 10 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um mindestens 10 % für Besucherparkplätze zu erhöhen.

§ 8

Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen. Die Bestimmungen des K-StrG 1991 LGBl Nr. 72/1991 idgF gelten sinngemäß.
- (2) Bei Garagen ist zwischen Garagentor und dem nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. Gehsteigrand) eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m einzuplanen. Werden Garagen errichtet, in denen mehrere Kraftfahrzeuge nebeneinander abgestellt werden können, so ist für jedes Kraftfahrzeug eine entsprechende Staufläche (in der Zufahrtsachse des Abstellplatzes) einzuplanen.
- (3) Ist davon auszugehen, dass Kraftfahrzeuge mit Längen von mehr als 5,0 m einfahren werden (z.B. bei Gewerbebetrieben), ist die Größe der Staufläche der Größe der Kraftfahrzeuge anzupassen.
- (4) Die Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß auch für Einfahrtstore bei Einfriedungen.
- (5) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.
- (6) Werden im Bauverfahren Tore mit Funkfernbedienung vorgeschrieben, so können die Mindestabstände laut der Abs. 2 bis 5 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verringert werden.
- (7) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1 bis 6) gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften LGBl Nr. 56/1985 idgF.

§ 9

Grünanlage

- (1) Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche zu planen.
- (2) Bei Zu-, Um- und Ausbauten von bereits bestehenden Bauwerken ist das Ausmaß der Grünflächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzuschreiben, wobei danach zu trachten ist, den vorgeschriebenen Werten des Abs. 1 so nahe wie möglich zu kommen.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. § 26 Abs. 5 K-GplG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idgF. mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 11
Außerkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Lendorf vom 26.04.1993, Zahl: 1125/1992, außer Kraft.



Die Bürgermeisterin:

M. Lager-Pöllinger
Marika Lager-Pöllinger

ERLÄUTERUNGEN

zum

„Textlichen Bebauungsplan 2018“

1 ALLGEMEINES

Die vorliegende Verordnung ist als textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lendorf zu verstehen.

Beabsichtigt sind eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Versorgung und Entsorgung des Baulandes, sowie dessen verkehrsmäßige Erschließung, wobei besonders Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LBGl. Nr. 23/1995 i.d.F. LBGl. Nr. 24/2016.

Nach § 24 Abs. 1 leg. cit. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2),
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (VO § 3),
- die Bebauungsweise (VO § 4),
- die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5),
- das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 7).

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25 Abs. 2 leg.cit. dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- der Verlauf der Verkehrsflächen,
- die Begrenzung der Baugrundstücke,
- die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,

- die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
- die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u.ä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Gemeinschaftsräume u.ä.,
- die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- Vorkkehrungen zur Erhaltung, Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung.

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Für das Verfahren betreffend die Verordnung eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder
- c) sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

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

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

2 ZIELSETZUNG

Der textliche Bebauungsplan ist als allgemeiner Bebauungsplan zu verstehen. Er ist ein Raumordnungsinstrument mit dem der überwiegende Teil aller Bauanträge abgehandelt werden kann.

Er ist eine generelle Norm, mit der Planungssicherheit und -kontinuität sichergestellt wird. Der textliche Bebauungsplan soll für die Vielzahl an kleineren und mittelgroßen Bauvorhaben Geltung haben, die aufgrund der geringen Kubatur und der Kleinteiligkeit der Baugrundstücke keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes erwarten lassen.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

zu § 2 - Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne bestehen. Hier kommt der textliche Bebauungsplan nur subsidiär zur Anwendung.

zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Baugrundstück gelten Grundstücke, die im Grenzkataster oder im Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

Die Mindestgrundstücksgrößen werden in Abhängigkeit von der Bebauungsweise festgelegt. Damit soll für die einzelnen Bebauungsweisen eine sparsame Nutzung von Grund und Boden, bei gleichzeitiger Vermeidung von ortsunverträglicher Verdichtung, gewährleistet werden. Die Richtwerte wurden dabei vom textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 übernommen.

Die Ausnahmeregelungen sollen bei Teilungs- und Bauverfahren für Infrastruktureinrichtungen, die in der Regel nur kleine Baukörperkubaturen benötigen (z. B. Pumpstation, Trafo usw.) und im öffentlichen Interesse stehen, bedarfsgerechte Grundstücksgrößen ermöglichen.

zu § 4 - Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Im „Bauland - Wohngebiet“, „Bauland - Dorfgebiet“, „Bauland - Kurgebiet“, „Bauland - Geschäftsgebiet“ sowie „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ wird die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken mit der Geschoßflächenzahl berechnet. Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen.

Im Vergleich zum textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 werden die Dichtewerte bei offener Bauweise erhöht. Dies soll eine flächensparende Verbauung

kleinerer Baugrundstücke ermöglichen. Zudem werden nicht mehr nur für Wohn- und Dorfgebiete bauliche Dichten vorgeschrieben, sondern auch Kur-, Geschäfts- und gemischtes Baugebiet miteinbezogen.

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird im „Bauland - Industriegebiet“ und „Bauland - Gewerbegebiet“ das Verhältnis der Baukubaturen (Bauvolumen) zur Baugrundstücksgröße verstanden. Dies entspricht den dort vorwiegend vorhandenen Hallenbauten ohne typische Geschoßunterteilung.

Geschoße, welche an einem Punkt über 1,50 m aus dem verglichenen Gelände hervorragen, werden in die Berechnung der GFZ einbezogen, da ab diesem Punkt Kellergeschoße visuell in Erscheinung treten.

Der ausgebaut oder ausbaubare Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der baulichen Ausnutzung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche (min. 2,00 m Raumhöhe) zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche herauszunehmen.

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 Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Eine Loggia unterscheidet sich vom Balkon u. a. dadurch, dass sie innerhalb der äußeren Begrenzung eines Gebäudes liegt und zählt im Unterschied zu einem Balkon dann zur Nutzfläche, wenn sie fünfseitig gänzlich durch Boden/Wände/Decke, also durch massive Elemente begrenzt (umbaut) ist.

Es ist im Rahmen dieser Verordnung nicht entscheidend, ob sich innerhalb der Umhüllenden eine durchgehende Loggia befindet, oder sich zwei oder mehrere - durch eine mehr oder weniger breite Unterbrechung von einander getrennt - den Raum teilen.

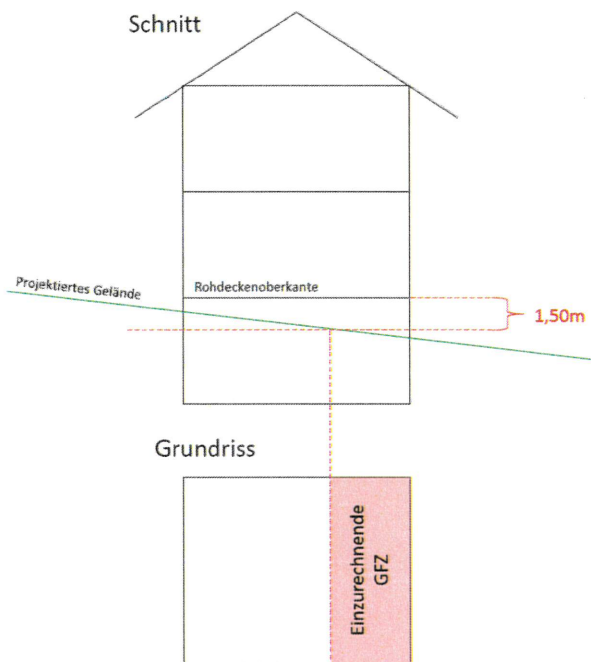
zu § 5 - Bebauungsweise

Grundsätzlich wird offene Bebauungsweise angestrebt, da dies dem Bedarf und der Bautradition einer ländlich geprägten Gemeinde entspricht. Bei der halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise müssen die Gebäude auf zwei Bauplätzen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

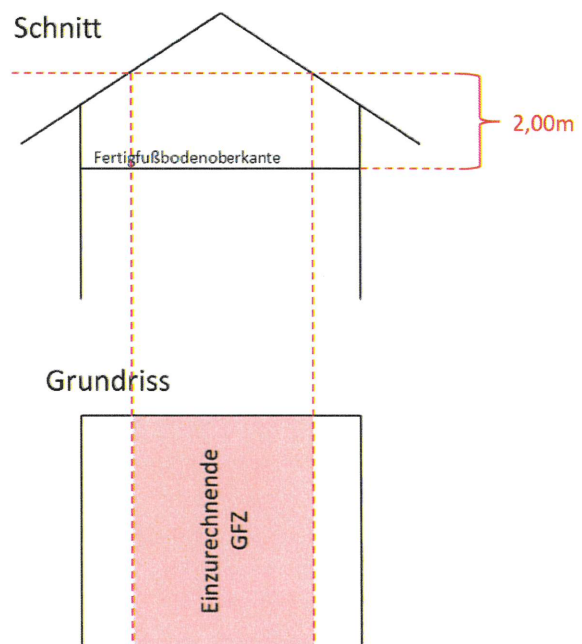
zu § 6 - Geschoßanzahl und Bauhöhe

Je nach Art der Nutzung unterscheidet sich auch die Geschoßanzahl bzw. die Bauhöhe. Dort, wo vorwiegend Wohngebäude zur Umsetzung kommen, soll eine Geschoßanzahl von 3,0 nicht überschritten werden. In Gewerbe- und Industriegebieten wird eine Bauhöhe von maximal 13,0 m ermöglicht, da hier größere Nutzungsinteressen bestehen und Hallenbauten zumeist keine Geschoßunterteilung aufweisen. Bei dieser Berechnung wird eine maximale Geschoßhöhe von 3,50 m angenommen. Dh jede angefangene 3,5 m Geschoßhöhe sind als einzelnes Geschoß zu berechnen (3,60 m Geschoßhöhe = 2 Geschoße, 7,20 m Geschoßhöhe = 3 Geschoße usw.).

Skizze 1a



Skizze 1b



zu § 7 - Ausmaß der Verkehrsflächen

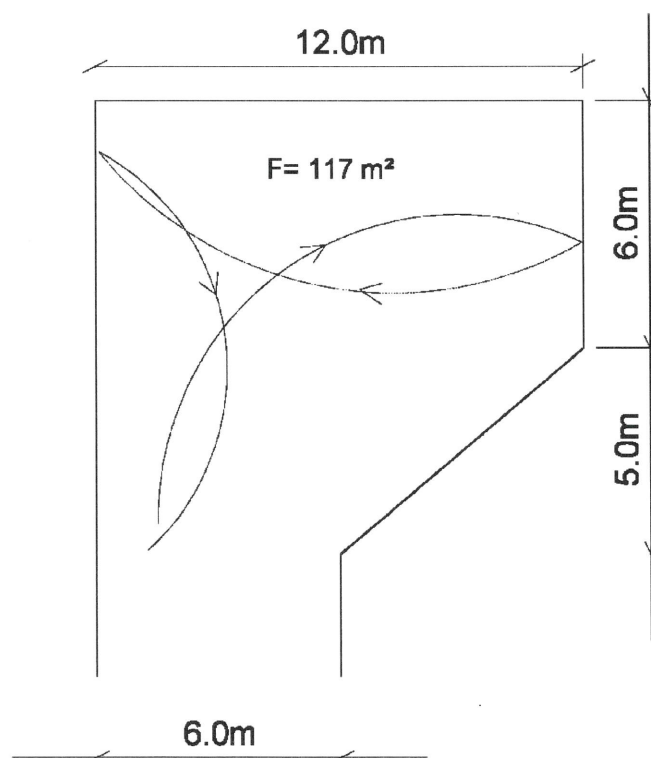
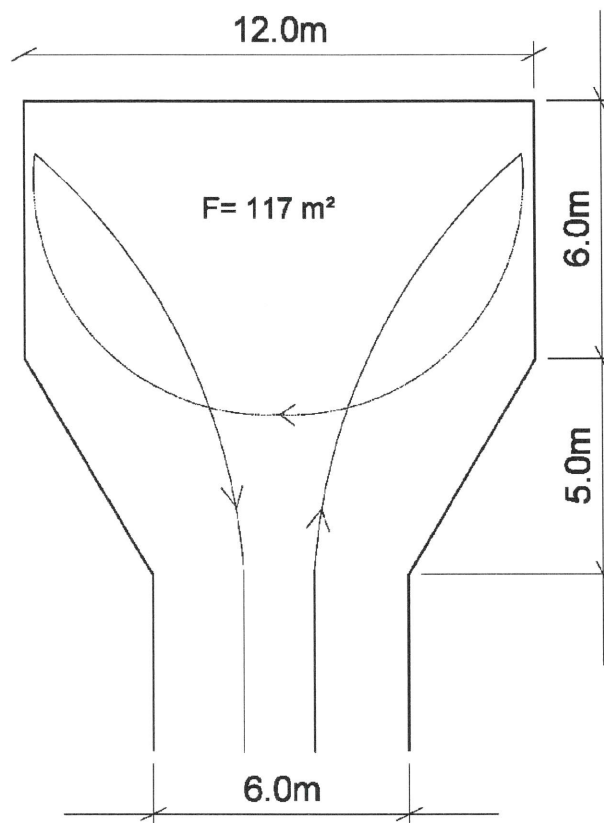
Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind Nutzungsansprüche, wie Fußgänger-, Rad-, öffentlicher Personen-, Kfz-Verkehr, Begrünung, Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Versorgung und Entsorgung u. ä, maßgebend. Die Festlegung von Mindestbreiten von Aufschließungsstraßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig. Die jeweiligen Werte wurden nach Erfahrungswerten - Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr, Rettung und Schneeräumung - festgelegt und darf nur bei besonders gelagerten Fällen verringert werden.

Die Festlegung der Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen soll das Ein- und Aussteigen erleichtern. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich am Motorisierungsgrad, grundsätzlich herrscht in ländlichen Gemeinden ein hoher KFZ-Anteil vor.

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen sind zusätzlich Flächen für die Straßenentwässerung (Rasenmulden, Rigole, usw.), Flächen für Böschungen (Damm, Einschnitt), Flächen für Lärmschutz, Flächen für Bankette in unverbauten Gebieten u. ä. bei der Dimensionierung einzuplanen.

Sackgassen mit Umkehrplätzen sind möglichst zu vermeiden. Sollte in Ausnahmefällen eine andere Trassierung nicht möglich sein, sind mindestens nachstehende Wendehämmer (siehe Mustertypen) einzuplanen.

Mustertyp Wendehammer



zu § 8 - Baulinien

Für Baulinien gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften. Die Vorgabe der Stauflächen im Bereich von Garagen und Zufahrten soll vermeiden, dass es zu Verkehrsbehinderungen kommt.

zu § 9 - Grünanlage

Die Vorgabe des Grünanteils soll dabei helfen den Versiegelungsgrad bei Neubauten zu reduzieren.