



GEMEINDE GLOBASNITZ

A-9142 Globasnitz 111, Bezirk Völkermarkt, Kärnten e-mail: globasnitz@ktn.gde.at

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GLOBASNITZ

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Globasnitz

vom 22.9.2009, Zahl.: 031-3/2009 0a

angeschlagen am: 15.01.2010

abgenommen am: 29.1.2010

Mit Wirksamkeitsbeginn dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Globasnitz vom 25. März 1994, Zl. 39/2/94-I, außer Kraft.

Inhalt:

- 1) Zielvorstellungen
- 2) Verordnungstext
- 3) Erläuterungen
- 4) Begründung für die aufgestellte Norm

Genehmigungsvermerk:

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-, Gesellschafts- und Finanzpolitik. Hier sei erwähnt, dass die Gemeinde Globasnitz eine vom Gepräge her ländliche Gemeinde ist. Dieser Umstand schlägt sich in der Baustruktur nieder. Daher muss seitens der Gemeinde Globasnitz 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 genommen werden muss.

Da Bauten meist eine Generation überdauern, müssen zukünftige Entwicklungen in die Überlegung eingebunden werden. Hier herein 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 seinem 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 prägend für den Eindruck einer Gemeinde ist.

Diese Überlegungen sollen als Zielvorstellungen in den einzelnen Paragraphen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden und Verordnungscharakter erhalten.

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Globasnitz vom 22.9.2009, Zl. 031-3/2009 0a mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Globasnitz erlassen wird.

Gemäß §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – KGplG 1995, LGBI. Nr. 23/1995, zuletzt geändert mit LGBI. Nr. 88/2005, wird mit Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Globasnitz 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

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat bei offener und halboffener Bebauung 500 m² zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 1 darf bis 10 % verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und die Bebaubarkeit des Grundstückes unter Einhaltung der im § 7 festgelegten Baulinien gewährleistet ist.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (= Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kurgebiet bis max. 0,6
 - b) im Bauland-Dorfgebiet, im Bauland gemischtem Baugebiet und im Bauland-Geschäftsgebiet bis max. 0,6
 - c) im Bauland-Gewerbegebiet und im Bauland-Industriegebiet bis max. 1,5
 - d) im Bauland-Sondergebiet bis max. 1,5
 - e) Bei Objektsflächenwidmung (= Punktwidmung) wird die bauliche Ausnutzung bis max. 2,0 festgelegt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.
- (2) Bei Baulichkeiten (z.B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von 5 m aufweisen bzw. überschreiten, wird die Bruttogeschoßfläche mit "2" vervielfacht.
- (3) 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.
- (4) Gebäude bis zu einer Größe von 16 m² und 3,50 m Höhe sowie Carports und Überdachungen bis 25 m² bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Wenn diese

Objekte die angeführte Größe überschreiten, sind sie in ihrem gesamten Ausmaß der Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen.

- (5) Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche, die sich durch Messung von Außenmauer zu Außenmauer bzw. Außenkante Säulen (z. B. bei Carports) 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 verglichenen natürlichen Gelände hervorragt, wird in die Berechnung aufgenommen. Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil in die Berechnung aufzunehmen, der eine Raumhöhe von mehr als 1,80 m aufweist.
- (6) Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare zusammenhängende, als Bauland (inkl. Grünland an der Strasse) gewidmete, dem- bzw. denselben Grundeigentümer(n) gehörende Grundstücksfläche.
- (7) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben (derselben) Eigentümer(s) nur dann zu berücksichtigen (nur dann in die Berechnung mit einzubeziehen), wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben (derselben) Eigentümer(s) auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine Verkehrsfläche bis max. einem Verbindungsweg (§ 3 Abs. 1 Z. 6 Kärntner Straßengesetz 1991 idgF.) getrennt werden.
- (8) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wählämter, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat – ausgenommen für die im Abs. 2 genannten Grundstücke – in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.
- (3) Ist in einem Bestand eine halboffene oder geschlossene Bebauungsweise bereits verwirklicht, so kann bei Wiedererrichtung im gleichen Ausmaß, oder bei geringfügiger Erweiterung in horizontaler oder vertikaler Richtung des Bestandes auch ohne Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn erfolgen.

§ 5 Geschoßzahl

- (1) Im gesamten Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Abs. 2 und 3, gilt die ein- bis zweigeschossige Bebauung.
- (2) Eine bis dreigeschossige Bebauung ist zulässig, wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden
- (3) Die Geschoßzahl in Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung, talseitig gezählt, darf max. 3 Geschoße betragen, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere

der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

- (4) Ein Dachgeschoß gilt dann als Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis Sparrenauflager, eine Höhe von 120 cm übersteigt.
- (5) Ein Geschoß (Kellergeschoß), welches auf einer Seite mehr als 1,50 m, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament, aus dem verglichenen natürlichen Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschoßzahl einzubeziehen.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
 - a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5 m und bei
 - b) mehr als 5 Baugrundstücken mindestens 6 mzu betragen, wobei in Hanglagen die erforderlichen Böschungsflächen den angegebenen Mindestflächen zuzuschlagen sind.
- (2) Die Breite von neu ausgewiesenen Servitutswegen hat mindestens 4,50 m zu betragen.
- (3) Bei der Ermittlung der Anzahl der möglichen Baugrundstücke ist von einer fiktiven Grundstücksfläche von 800 m² auszugehen.
- (4) Bei einer möglichen Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken sind am Ende von Sackgassen 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 diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.

Die Anzahl der zumindest notwendigen Stellplätze wird wie folgt berechnet:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Einfamilienwohnhäuser	2 Stellplätze
Zweifamilienwohnhäuser	3 Stellplätze
Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60,0 m ² Wohnnutzfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60,0 m ² Wohnnutzfläche
Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz für 80,0 m ² Wohnnutzfläche. Für das Personal ist für je drei Beschäftigte zusätzlich 1 Stellplatz auszuweisen.
Heime für Schüler oder Lehrlinge	1 Stellplatz für 80,0 m ² Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze
Ladengeschäfte bis 600,0 m² Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 30,0 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz

Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.	1 Stellplatz für 35,0 m ² Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte
Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz für 60,0 m ² Produktions-, Büro- bzw. Werkstättenfläche oder für je 3 Beschäftigte
Lagerhäuser bzw. -flächen	1 Stellplatz für 200,0 m ² Nutzfläche
Gaststätten	1 Stellplatz für 10,0 m ² Gastraumfläche oder für je 4 Sitzplätze
Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei angeschlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich
Versammlungsstätten (Kultur-, Gasthaussäle usgl.)	1 Stellplatz für 20,0 m ² Saalnutzfläche oder für je 10 Sitzplätze
Schulen (Volks-, Haupt-, Sonderschulen)	1 Stellplatz pro Klasse zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Kindergärten und Horte	3 Stellplätze je Gruppenraum zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Sportanlagen wie Fußball-, Eishockeyplätze o.ä.	1 Stellplatz für 10,0 m ² Zuseher- oder Tribünennutzfläche oder für je 10 Besucherplätze; zuzüglich 10 Parkplätze für die Spieler
Tennisplätze	2 Stellplätze pro Platz

- (6) 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.
- (7) In Wohn- und Kurgebieten sind Abstellplätze und Garagen nur für PKW und gleichwertige Lieferwagen zulässig.
- (8) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds und dgl.) und Fahrräder nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind ab 10 Parkplätzen zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen haben sich grundsätzlich an der Bauflucht bestehender Objekte zu orientieren. Der Mindestabstand beträgt 4,0 m. Dieser kann in berücksichtigungswürdigen Fällen auf bis zu 2,0 m reduziert werden. Für die Herstellung von Einfriedungen, Sockelmauerwerk und Stützmauern gelten die Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 1991 i.d.g.F.
- (2) Die übrigen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen (z. B. Carports) mit einem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch 3 m zur Nachbargrundstücksgrenze festgelegt. Dies gilt auch für die halboffene Bebauung mit Ausnahme der Anbauseite. Bei Hanglagen ist der Abstand linear zu ermitteln.

- (3) Im Bereich der Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich einem Viertel der Giebeldreieckshöhe, mindestens jedoch 3 m betragen. Bei Hanglagen ist auch hier der Abstand linear zu ermitteln.
- (4) Für Garagen- und Nebengebäude, bauliche Anlagen, untergeordnete Anbauten ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte bzw. Beheizung die auf einen Aufenthaltsraum schließen lassen, sowie Carports u. ä. mit einer max. Traufenlänge bis 13,00 m und einer max. Verschneidungshöhe von 3,30 m wird die traufenseitige Baulinie zur Nachbargrundstücksgrenze mit 1,50 m festgelegt. Diese Gebäude dürfen dann an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung des (der) betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und die Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt.
- (5) Für Objekte, die giebelseitig an die Grundgrenze anschließen, gilt unabhängig von der Traufenlänge die Abstandsregelung nach Absatz 3.
- (6) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in die Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zum Straßenrand (§ 47 Abs. 5 K-StrG) mindestens 5 m zu betragen. Einfahrtstore von Grundstückseinfriedungen sind so weit zurück zu versetzen, dass davor ein PKW abgestellt werden kann.
- (7) Über die Baulinie dürfen Balkone, Vordächer samt deren Stützen, Terrassen, erdgeschossige Wintergärten, Erker und Dachvorsprünge im Höchstmaß von 1,30 m vorkragen. Ausgenommen sind Gebäude nach Abs. 4. Hier wird das Höchstmaß mit 0,80 m festgesetzt. Des Weiteren dürfen bei Sanierungen die Wärmedämmverbundsysteme und sonstige Fassadenbekleidungen die Baulinie im Höchstmaß von 0,35 m überragen.
- (8) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit dem Gebäude an eine vorhandene, aufgrund des Objektbestandes erkennbare Baufluchlinie herangerückt werden muss.
- (9) Für die Ermittlung der Abstandsflächen bleiben Dachgaupen und Quergiebel bis zu einer Breite von max. einem Drittel der Traufenlänge unberücksichtigt.
- (7) Die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt vom Urgelände. In den Schnitten sowie Ansichten ist der bestehende als auch der projektierte Geländeverlauf verpflichtend darzustellen ist.
- (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 Abstandfläche darf nur unter den in § 9 der K-BV i.d.g.F. angeführten Kriterien erfolgen.
- (9) Im Bereich der geschlossenen und halboffenen Bebauungsweise gelten die vorstehenden Bestimmungen für die nicht an die Nachbarschaftsgrenze heranzubauenden Gebäudeteile sinngemäß.

§ 8 Grünanlagen

Grünanlagen sind im Rahmen des Bauverfahrens in Entsprechung des § 18 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 in jedem Einzelfall festzulegen.

Dachform und Firstrichtung

- (1) Die Dachform ist bei Neubauten, Zu- und Umbauten der dominierenden Dachlandschaft der bestehenden umliegenden Bebauung anzupassen.
- (2) Die Dachneigung hat für das Sattel- und Walmdach mind. 21° bzw. max. 48° zu betragen.
- (4) Ein Krüppelwalmdach mit Ansatzluke darf nur errichtet werden, wenn das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite mindestens 3 : 2 des Gebäudes beträgt, wobei die lichte Höhe der Ansatzluke mindestens 50 cm aufzuweisen hat.
- (5) Bei der Errichtung von Gauben darf die Gesamtlänge max. 50 % der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Errichtung von längeren Gauben ist zulässig wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden. Hierüber ist ein verpflichtendes Gutachten der Ortsbildpflegekommission einzuholen.
- (6) Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen
- (7) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen ist parallel zur Längsseite des Objektes anzuordnen.

§ 10 Dachfarbe

Die Farbe der Dachhaut hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem nach dem Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zu richten.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Gemeinde Globasnitz vom 25. März 1994, Zl. 39/2/94-I, außer Kraft.

Der Bürgermeister:



(Wolfgang Wölbl)

ERLÄUTERUNGEN

zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Globasnitz vom 22.9.2009, Zl. 031-1/2009 0a

Zu § 1: Geltungsbereich

Die Verordnung ist für alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet sind, 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, zielstrebiger Raumordnung erreicht werden kann.

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

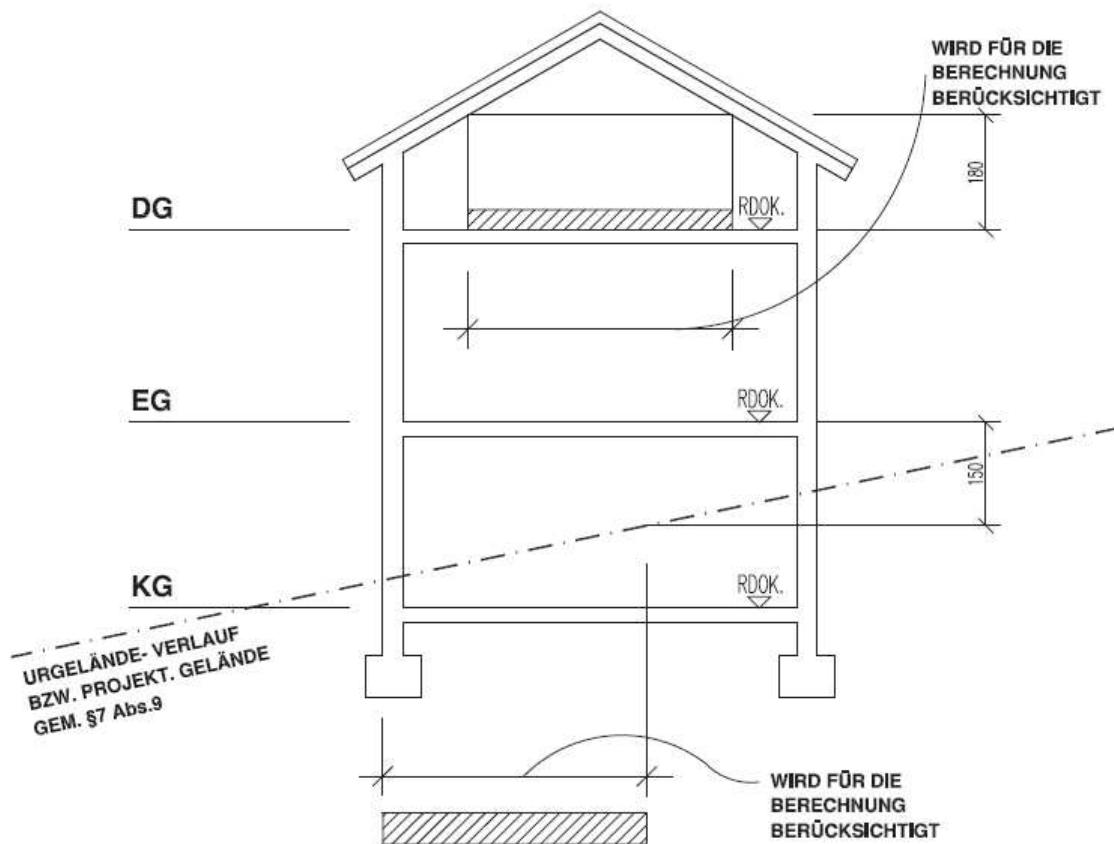
Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich. Das Ausmaß entspricht sowohl den bisher festgestellten Gegebenheiten als auch dem üblichen Landesdurchschnitt.

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 zur Grundstücksgröße.



Bei Dachgeschoßausbauten zählen nur jene Flächen des Raumes zur Bruttogeschoßfläche, über denen der ausgebauten Raum eine Höhe von mehr als 180 cm aufweist. Wann ein Kellergeschoß in die bauliche Ausnutzung mit einzubeziehen ist, siehe § 3 Abs. 4.

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 offene Bebauungsweise der Vorzug gegeben, so dass die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann.

Offene Bebauungsweise = wenn Gebäude innerhalb der für diese Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden.

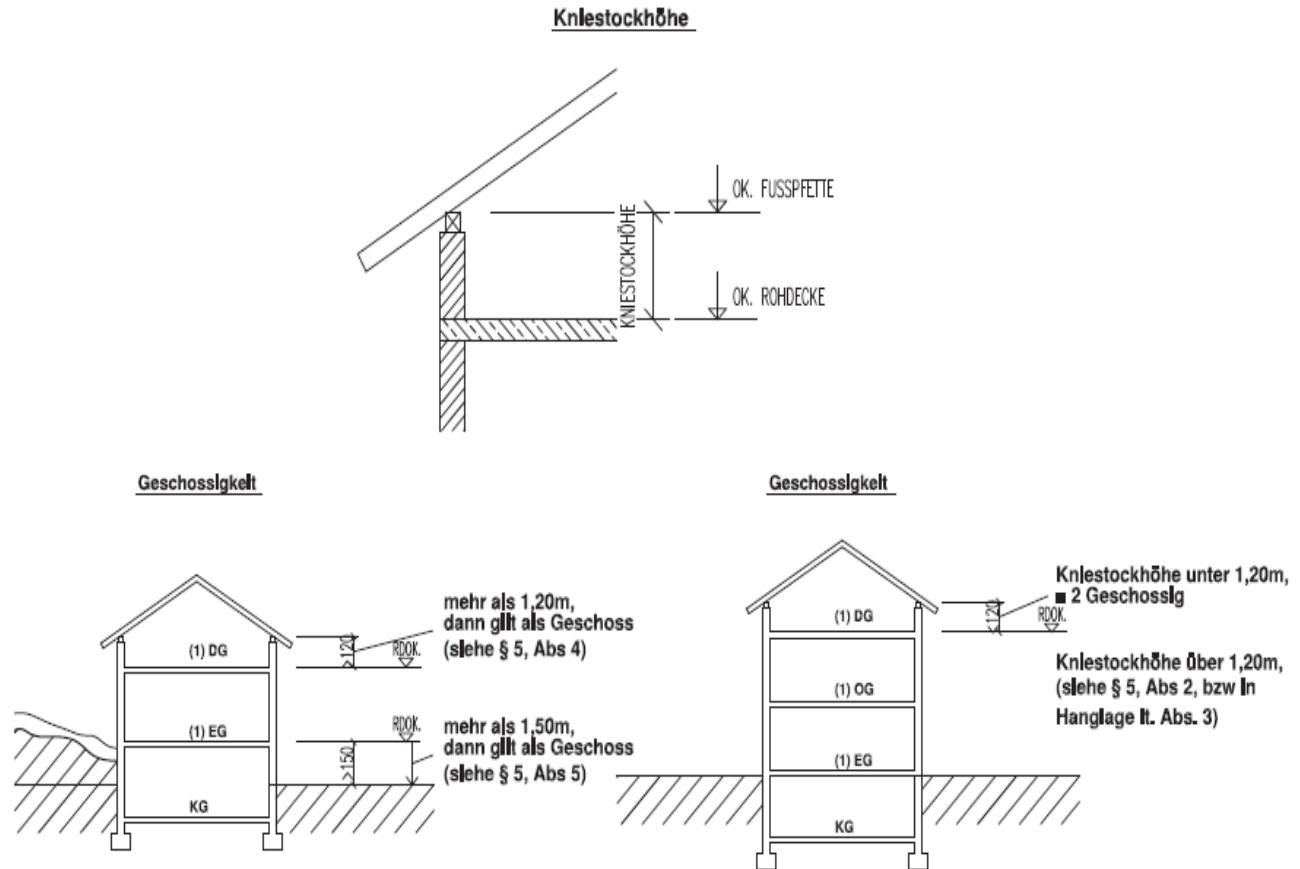
Halboffene Bebauungsweise = wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut und nach allen anderen Seiten innerhalb der für die offene Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden, wenn die beidseitige Bebauung sichergestellt ist.

Zu § 5: Geschoßzahl

Auf Flächen des Baulandes wird die Anzahl der Geschoße laut Absatz 1 bis 3 bestimmt, wobei insbesondere auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion sowie der anrainenden Bebauung Bedacht zu nehmen ist.

Im Falle, dass die Errichtung von Siedlungshäusern oder ähnlichen Gebäuden mit mehr als der festgelegten Geschoßanzahl beabsichtigt ist, soll durch die in der Verordnung aufgenommenen Grundsatzbestimmungen über die Anzahl der Geschoße laut Absatz 1 bis 3 erwirkt werden, dass für diese Bauvorhaben Teilbebauungspläne erstellt werden. Durch diese Vorgangsweise wird eine effektvollere Bebauung und Gestaltung des Baulandes erreicht.

Zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen



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

Aufschließungsstraßen = Straßen, die der Erschließung neu gebildetem Bauland bzw. neu gebildeten Parzellen (Teilung des Baulandes) dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten. Bei Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob auf Grund der örtlichen Widmungsgegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können. So sind z. B. auch angrenzende, noch nicht erschlossene und nicht bebaute Baulandflächen in die Überlegung über die Erschließung mit 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.

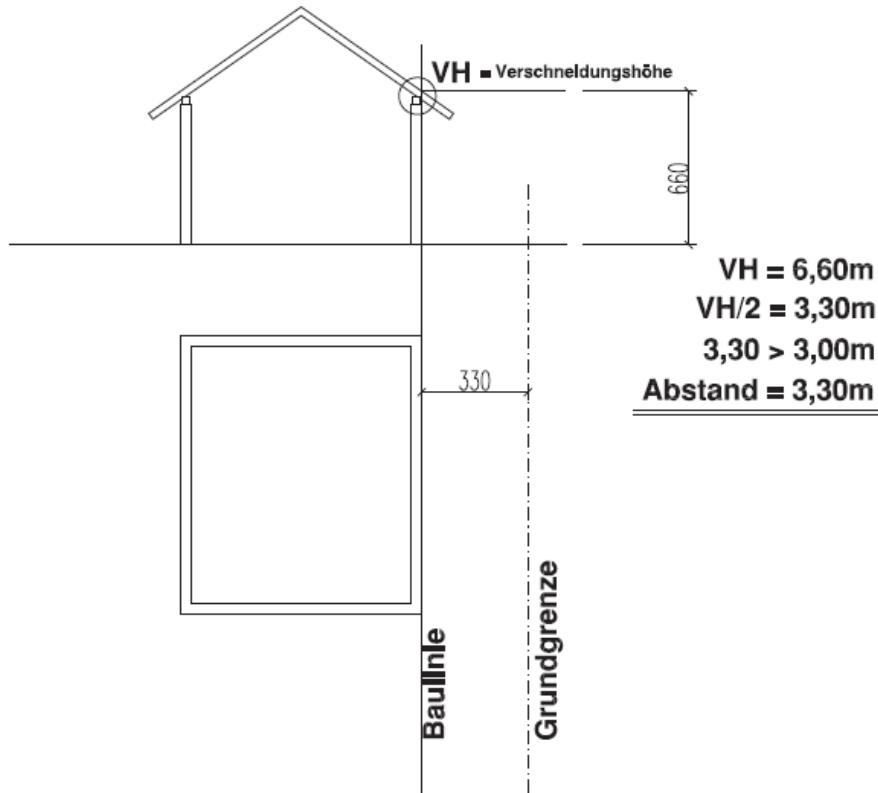
Zu § 7: Baulinien

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

Unter Verschneidungshöhe ist die Höhe der Außenkante der Außenmauer bis zur Verschneidungslinie mit der Dachschräge (Dachhaut) zu verstehen. Es wird jedoch zu unterscheiden sein, ob die *Längsseite* (Traufenseite) eines Gebäudes und somit auch die Firstrichtung parallel zur Grundgrenze errichtet wird oder ob die *Giebelseite* der Grundgrenze zugewandt ist.

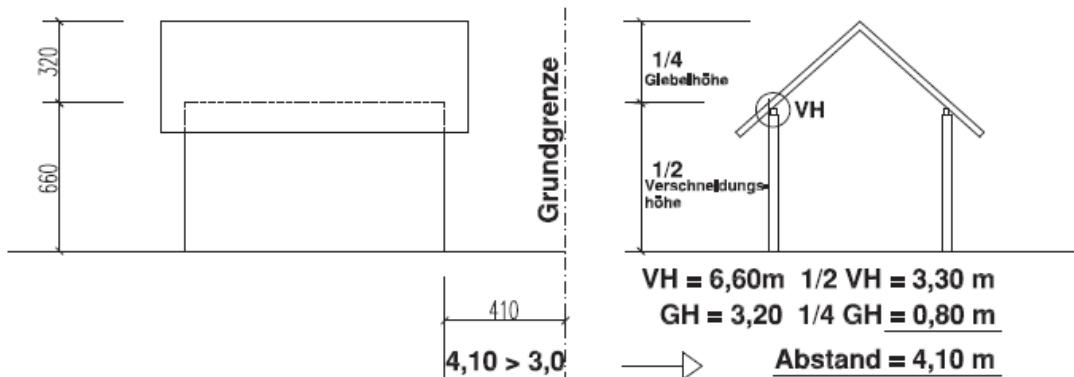
Unter Giebeldreieckshöhe ist die Höhe vom Verschneidungspunkt der Außenmauer mit der Dachschräge (Dachhaut) bis zum Firstverschneidungspunkt zu verstehen.

Längsseite zur Nachbargrenze



16

Giebelseite zur Nachbargrenze



Nebengebäude = Gebäude, die zu einem anderen, dem Hauptgebäude, hinzukommen und diesem zu dienen bestimmt sind wie Garagen, Stallungen, Glashäuser, Gartenhäuser usw. Wirtschaftsgebäude sind Nebengebäude.

Für die Anwendung des Abs. (4) ist es unerheblich, ob die Gebäude freistehend oder an ein Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind. Das Abrücken von in der Masse untergeordneten Baukörpern, wie Balkone, Erker, Aufgänge, Terrassen usw. ist bis zu einem bestimmten Ausmaß zulässig.

jen

on Grünflächen ist im Zuge des Bauverfahrens, also auch schon im ren, festzulegen, da § 18 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 eine Nebenbestimmung des begünstigenden Verwaltungsaktes darstellt. Ob usmaß solche Anlagen erforderlich sind, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Die Bepräzung und besondere Ausgestaltung soll in begründeten Fällen auf der Grundlage des § 18 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 vorgeschrieben werden.

Zu § 9: Dachform

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in der Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Eine Harmonie in der Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird. Hierbei kann jedoch eine Uniformität ausgeschlossen bleiben, da die regional typischen Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach eine Vielfalt gewährleisten.

Mit der Art der Dachform soll auch die Neigung bestimmt werden, da diese auch den Dachformen zugeordnet ist. Als universellste Dachform weist das Sattel- und das Walmdach die größten Neigungsvarianten auf.

Bei Krüppelwalm- und Schopfdächern mit Ansatzluke ist die Abwalmung steiler oder zumindest gleich steil wie das Hauptdach auszubilden. Prinzipiell wird die Dachneigung aus dem Gesamteindruck des Daches, unberührt von Gaupen und Abschleppungsverflachungen, zu ermitteln sein. Bei Abschleppungen sind überlange Dachformen durch einen verflachenden Knick in der Fläche zu vermeiden. Schopfdächer sind, um ein gewisses Maß an Proportionen einzuhalten und eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, an Maßverhältnisse gebunden. Diese ergeben sich aus traditionellen Beständen.

Ebenso eine Rolle in der Erzielung eines intakten Ortsbildes spielen die Gaupen. Die Gaupenlänge ist am Fuße der Gaupe zu messen.

Es ist in Kärnten üblich, dass Firstrichtungen parallel zur Längsseite eines Gebäudes verlaufen und nicht quer dazu. Die Ausbildung von Nebenfirsten zur Hauptfirstrichtung ist möglich.

Ortsbild = das Bild eines Ortes oder Teile davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge und ähnlichem geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

Zu § 11: Dachfarbe

Insgesamt ist von der Farbe der Eindeckung her keiner der Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach dem dominierenden Baucharakter richten. Ansonsten soll die Farbgebung des Daches dem allgemeinen Baucharakter entsprechen.

Begründung für die aufgestellte Norm

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet ist im Flächenwidmungsplan als Bauland in sämtlichen Variationen festgelegt und die Art der Bebauung widmungsspezifisch. Die eingangs festgehaltenen Zielvorstellungen werden durch die geschaffene Norm in diesem Rahmen verwirklicht, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßzahl, das Ausmaß der Verkehrsflächen und die Baulinien zwingend festgelegt sind. Zur Erreichung der Zielsetzungen und Schaffung eines entsprechenden Ortsbildes ist es auch notwendig, die Grünanlagen, die Dachform und die Dachfarbe zu regeln.

Im Rahmen von Teilbebauungsplänen ist des Weiteren auf den Verlauf der Verkehrsflächen und die Baufuchlinien regelnd einzugehen. Baugrundstücksmindestgrößen sind ausgewogen und entsprechen heutigen Mindestanforderungen. Sie sind aufgrund der festgelegten Norm nicht mehr teilbar, ausgenommen einer beschränkt vergrößernden Korrektur der Verkehrsflächen.

Die Ausnutzungsziffer bewirkt ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne im Siedlungsgebiet und wirkt Engräumen entgegen. Generell wird jedoch durch die mögliche halboffene Bebauungsweise eine verdichtete Bebauung angestrebt. Die halboffene Bebauungsweise soll das Sparen von Bauland ermöglichen. Gleichzeitige Bebauungen sind erforderlich, damit das Ortsbild keine Beeinträchtigungen erfährt und 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 Dachgeschoßausbauten. Die Baulandschaft wird aufgrund der festgelegten Geschoßzahl keine störenden Erhöhungen oder Vertiefungen erfahren. Die Verkehrsflächen wurden so breit festgelegt, um einen reibunglosen Begegnungsverkehr und im Winter die Schneeräumung zu ermöglichen.

Die Baulinien sollen Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes durch Schatten und Belichtung entgegenwirken bzw. ausschalten. Es wurde auch das erforderliche ausreichende Maß an Licht, Luft und Sonne beachtet.

Sattel- und Krüppelwalmdächer sind generell die traditionellen Dachformen des Unterkärntner Raumes und speziell derer des Bezirkes Völkermarkt. Schopfdächer sind in dieser Gegend nicht "heimisch". Sollten sie trotzdem vorkommen, so unterliegen sie jedoch Proportionsregeln, die eingehalten werden müssen. Da die Satteldachform als Generallinie von Dächern aufgenommen wird, die am weitesten verbreitet ist, soll hier ein Spielraum in der Neigung möglich sein.

Um Missverhältnisse von geschlossenen Dachflächen zu aufgerissenen Dachflächen hintan zu halten, wird die Gaupenlänge eingeschränkt bzw. in Relation zur Traufenlänge gesetzt. Auch sind verschiedene Gaupenformen an gewisse Dachformen gebunden, damit es nicht zu divergierenden Ausbildungen bzw. zu einem Formensammelsurium kommt. Bei Abschleppungen sollen durch den Knick überlange einseitige Dachformen vermieden werden, zumal das solcherart angesetzte Nebengebäude hierzulande Tradition hat.

Als Schlusswort sei festgehalten, 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.