Klauser Ziviltechniker GmbH
architektur & raumplanung

GEMEINDE
ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

ALLGEMEINER
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

BESCHLUSSEXEMPLAR

JULI 2007

Verfasser:
Architekt DI Klauser Ziviltechniker GmbH

9100 Völkermarkt
Klagenfurter Str. 9 A
Tel. 04232/4318 – Fax 04232/4318-15

Projektleitung:
DI Markus Klauser

Klauser Ziviltechniker GmbH
architektur & raumplanung

GEMEINDE
ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

ALLGEMEINER
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

BESCHLUSSEXEMPLAR

JULI 2007

Verfasser:
Architekt DI Klauser Ziviltechniker GmbH

9100 Völkermarkt
Klagenfurter Str. 9 A
Tel. 04232/4318 – Fax 04232/4318-15

Projektleitung:
DI Markus Klauser

GEMEINDE
ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

ALLGEMEINER
TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Launsdorf, am 23.07.2007

Genehmigungsvermerk der
Bezirkshauptmannschaft
St. Veit an der Glan

Zl. SV15-GVE-26/2007-2

„Genehmigt unter den Vorschreibungen des h. ä. Bescheides gleicher Zahl und gleichen Datums"

Bezirkshauptmannschaft
St. Veit a. d. Glan am 21.8.2007
Für den Bezirkshauptmann:

Kundmachung Amtstafel,

angeschlagen am: **06.06.2007** abgenommen am: **04.07.2007**

Öffentliche Bekanntmachung durch Kundmachung im Gemeindeflugblatt

Inhalte:

VERORDNUNG

		Seite
§ 1	Wirkungsbereich	4
§ 2	Mindestgröße der Baugrundstücken	4
§ 3	Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken	5
§ 4	Bebauungsweise	6
§ 5	Anzahl der Geschoße, Bauhöhe	6
§ 6	Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkflächen und Abstellflächen	7
§ 7	Baulinien	8
§ 8	Dachformen	10
§ 9	Grünflächen und Kinderspielplätze	10
§ 10	Schlussbestimmungen	10
§ 11	Inkrafttreten	11

ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR VERORDNUNG

1.	Begriffsbestimmungen	12
2.	Erläuterung zu den Verordnungsfestlegungen	13
3.	Anhang über rechtskräftige Bebauungsplanverordnungen	17 - 18

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee vom 23.07.2007 Zahl: 031-3_2007 mit der ein Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erlassen wird.

Gemäß §24, §25 §26 und §27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 in der derzeit geltenden Fassung des Gesetzes, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich weitreichender Festlegungen, die in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen mit zugehörigem Verordnungstext geregelt sind (siehe Anhang). Sollten solche Teilbebauungspläne durch einen Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden, so tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die anrechenbare Größe (Nettobaufläche) ergibt sich nach Abzug aller für die Verkehrserschließung notwendigen Teilflächen.

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird wie folgt festgelegt:

a) bei offener Verbauung 600 m²
b) bei halboffener Verbauung 450 m² und
c) bei geschlossener Verbauung 250 m²

(2) Bei bestehenden unbebauten Baugrundstücken, die kleiner als die unter Abs.1 angeführten Mindestgrößen sind, ist eine Bebauung zulässig, soweit sie dem Ortsbild nicht abträglich ist und durch das geplante Bauvorhaben baurechtliche Bestimmungen und die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

(3) Bei bebauten Grundstücken, die kleiner als die unter Abs. 1 angeführten Mindestgrößen sind, ist eine zusätzliche Bebauung möglich, wenn sie dem Ortsbild nicht abträglich ist und durch das geplante Bauvorhaben baurechtliche Bestimmungen und die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

(4) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes (Abs. 1) kann bei Erfordernis für einen geförderten Gruppenwohnbau im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unterschritten werden. Für eine derartige Bebauung ist ein Teilbebauungsplan zwingend erforderlich.

(5) Die Bestimmungen des Abs. 1 – 3 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden bzw. errichtet wurden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung. und ähnliches.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung wird generell durch eine Verhältniszahl ausgedrückt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen gemessen von Außengrenze zu Außengrenze, zur Grundstücksgröße (Baulandwidmung) der Baugrundstücke.
Die Baumassenzahl (BMZ) regelt die Bebauung in Industriegebieten. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Summe von dem Umbauten Raum, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze, zur Grundstücksgröße (Baulandwidmung) der Baugrundstücke.

Die Bauliche Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:

a.) Im Bauland Wohngebiet – rein, Bauland Wohngebiet, Bauland – Dorfgebiet, im Bauland Kurgebiet - rein, im Bauland Kurgebiet, im Bauland Gewerbegebiet und im Bauland Geschäftsgebiet beträgt die GFZ maximal 0,5.
b.) bei einer Objektwidmung (Punktwidmung) beträgt die GFZ maximal 2,0
c.) im Industriegebiet ist die BMZ maximal 5,0.
d.) Bei geschlossener Verbauung im Bauland Dorfgebiet, Wohngebiet, Wohngebiet-rein und Kurgebiet, für den geförderten Gruppenwohnbau (verdichteter Wohnbau u. dergl.) im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien ist eine Geschoßflächenzahl bis maximal 0,7 zugelassen.

(2) Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl werden alle Geschoße lt. Definition der Geschoße nach § 5 aufgenommen.

(3) Nicht mit einbezogen werden in die Berechnung Balkone, das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern.

(4) Miteinbezogen werden alle umbauten Räume, die mit einem Dach abgeschlossen sind.

(5) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die maximale bauliche Ausnutzung nach Abs. 1 erreicht oder überschritten ist, ist eine zusätzliche Erweiterung nicht möglich. Eine geringfügige Überschreitung der baulichen Ausnutzung ist für die nachträgliche Anbringung von energiesparenden Maßnahmen, wie Wärmeschutz und dgl. zulässig.

(6) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken zugleich überbaut werden und die Bauführung mit der beabsichtigten Widmung übereinstimmt.

(7) Bei Baulichkeiten (z. B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von 6,00 m aufweisen bzw. überschreiten, wird die Bruttogeschossfläche zur Berechnung der Geschoßflächenzahl mit „2„ vervielfacht.

§ 4

Bebauungsweise

(1) Oberirdische Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen sind grundsätzlich in offener Bebauungsweise innerhalb der Baulinien zu errichten.

(2) Die halboffene und geschlossene Bebauung ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.

§ 5

Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

(1) Im gesamten Gemeindegebiet wird die Bebauung mit ein – und zwei Vollgeschoßen mit Ausnahme von Abs. 4, 5 und 6 festgelegt.

(2) Ein Kellergeschoß wird als Vollgeschoß festgelegt und zur Gänze in die Berechnung der Geschoßflächenzahl mit einbezogen, wenn auf einer Seite des betreffenden Geschoßes eine Ansichtsfläche von mehr als 1,50m im Mittel aus dem natürlichen, verglichenen Gelände herausragt.
Die Höhe von 1,50 m wird von Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Geländes gemessen.

(3) Ein Dachgeschoss gilt nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe - gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Mauerbank max. 1,25m beträgt und die äußere Begrenzungslinie für die gewählte Dachform max. 45 Grad entspricht. Dies hat Gültigkeit für die Außenwände, die nicht im Bereich von Vor- und Rücksprüngen der Fassade liegen.

(4) Die Geschosszahl in Hanglagen ab 20 % (Verhältnis 1:5) natürlicher Geländeneigung, talseitig gezählt, darf maximal 3 Vollgeschosse betragen. Die Traufenhöhe wird hier ab OK. Gelände mit max. 8,50m talseitig festgelegt. Diese dreigeschossige Bebauung ist nur zulässig, wenn es die örtlichen Gegebenheiten - insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion - und der Baucharakter der bestehenden Anrainerbebauung zulassen.

(5) Die Geschoßanzahl wird im Bauland-Kurgebiet und im Bauland Geschäftsgebiet mit maximal drei Vollgeschoßen festgelegt.

(6) Im Bauland – Industriegebiet gilt für Betriebs- und Bürogebäude eine maximale Bebauung mit 3 Vollgeschoßen bzw. bei Baulichkeiten ohne Geschoßunterteilung wird die Gebäudehöhe durch Angabe in Metern über dem Urgelände festgelegt und darf maximal 15,00m betragen.
Dieser Wert kann für betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen, wie z. B. Silos, Werbepylone usw. erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht zusätzlich belasten.

(7) Bestandsobjekte, die die maximale Geschosszahl bereits erreicht bzw. überschritten haben, dürfen anlässlich Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nicht zusätzlich erweitert werden.

(8) Eine Abweichung nach Abs. 4 und 5 ist in besonderen Fällen zulässig, wenn die Einhaltung der Ausnutzungsziffern nach § 3 gegeben ist und den Interessen zum Schutze des Ortsbildes, dem umliegenden Objektbestand Rechnung getragen wird. Dies ist durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekomission zu belegen.

§6

Ausmaß der Verkehrsflächen und Parkflächen bzw. Abstellflächen

Die Angabe der entsprechenden Straßenbreite bezieht sich generell auf die Kronenbreite. Für alle nachfolgenden Absätze 1 - 4 gelten zusätzlich die RVS – Richtlinien der Forschungsgesellschaft Straße und Verkehr.

(1) Die Breite von neu anzulegenden Aufschließungsstraßen darf nicht weniger als 6,00m betragen und hat darüber hinaus den jeweiligen Verkehrserfordernissen zu entsprechen. Bei besonders gelagerten Fällen, wie Privatstraßen und Straßen, die nur zur Erschließung eines einzigen Grundstückes bis max. 4 Wohneinheiten bestimmt sind, darf die Aufschließungsstraße eine Breite von mind. 5,00m aufweisen.

(2) Aufschließungsstraßen in Hanglagen sind jedenfalls mit mind. 6,5m befahrbarer Straßenbreite zu bemessen. Böschungen, Stützmauern u. dgl. sind nicht in die Straßenbreite einzurechnen. Eventuell dadurch entstehende Böschungen, Einschnitte u. dgl. müssen im Privateigentum verbleiben.

(3) Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten nicht auf, so ist von der Erschließungsstraße mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Straßenachse, im Sinne des Absatzes 1 und 2 dieser Verordnung entspricht.

(4) Am Ende jeglicher Sackstraßen und – gassen, sowie bei Schaffung von neuen Grundstücken (Grundstücksteilung) sind verkehrstaugliche Umkehrplätze vorzusehen.

(5) Die Anlagen an der Straße, sowie die Abstände und Größen von Einfriedungen sind im Kärntner Straßengesetz, LGBl. Nr. 72/1991, idgF geregelt.

(5) Die Anzahl der notwendigen 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 :

Nutzung der Bauwerke	**Anzahl der Stellplätze**
Wohneinheit bis 40 m²	1 Stellplatz
Wohneinheit von 40 bis 80 m²	2 Stellplätze
Wohneinheit über 80 m ²	3 Stellplätze
Ladengeschäfte bis max. 600 m²	1 Stellplatz für 30 m² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.	1 Stellplatz für 20 m² Nutzfläche oder für 3 Beschäftigte
Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz für 60 m² Produktions-, Büro- bzw. Werkstättenfläche oder für je 3 Beschäftigte
Lagerhäuser bzw. - flächen	1 Stellplatz für 200 m² Nutzfläche
Gaststätten	1 Stellplatz für 20 m² Gastraumfläche oder 8 Sitzplätze
Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer

(6) Die Anzahl der Parkplätze muss für Bauvorhaben, die gewerblichen und anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, gesondert errechnet werden und ist in jedem Einzelfall durch die Gewerbebehörde festzulegen.

(7) Die in dieser Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt nur für die Errichtung von Neubauten und bei Umbauten, sowie Änderungen des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.

§ 7

Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
Für alle Baugrundstücke gelten nachstehende Festlegungen von Baulinien und Abständen:

(1) Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen außerhalb von Ortsgebieten sowie Eisenbahnanlagen sind nach Anhören der zuständigen Behörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und bescheidmäßig vorzuschreiben. Es sind die Kriterien des Ortsbildes und des umliegenden Objektbestandes zu berücksichtigen.

(2) Die Baulinie entlang von öffentlichen Straßen (Gemeindestraßen, Verbindungswege und Ortschaftswege lt. Straßenverzeichnis der Gemeinde St. Georgen am Längsee) mit Ausnahme des Absatzes 1, verläuft mit einem Mindestabstand von 4,00m zur Straßengrundgrenze.

(3) Unterschreitet die bestehende Straßenbreite die im § 6 geforderte Mindestbreite, so ist die Straßengrundgrenze entsprechend des § 6 Abs. 3 dieser Verordnung anzunehmen. Bei bestehender Bauflucht kann im Ortsgebiet dieser Abstand auf bis zu 2,00m reduziert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

(4) 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.

(5) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1 und 2) gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 58/1985, idgF.

(6) Die Baulinien für Garagen, die eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,50m zur Straßengrenze festgelegt.
Carports (überdachte Autoabstellplätze) dürfen an die Straßengrundgrenze bis auf 2,00m herangebaut werden, wenn dieser öffentliche Weg die geforderte Mindestbreite gemäß §6 dieser Verordnung aufweist.

(7) Ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage, die nach § 6 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften definiert ist, darf innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden, wenn

- die maximale Höhe von 3,00m über dem angrenzenden projektierten Gelände nicht überschritten wird
- die gemeinsame Grundgrenze beidseitig bis maximal 50% der Länge dieser Grenze verbaut wird.
- wenn die Bestimmungen nach § 6 Abs. 2 lit. b, lit. sub bb und cc, sowie nach §6 Abs. 2 lit. c und d der Kärntner Bauvorschriften eingehalten werden.
- zwei Grundstücksnachbarn eine gemeinsame Bauantragsstellung vorlegen oder die gegenseitige schriftliche Zustimmung des betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt. In diesem Ausnahmefall dürfen diese Gebäude und sonstige bauliche Anlagen an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden (halboffene Bebauungsweise).

(8) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen an bestehenden Einfahrtssituationen ist das Einfahrtstor zurück zu versetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann (trompetenförmige Parkbucht mindestens 2,30m breit und 6,00m lang).

§8

Dachform

(1) Die Dachformen von Gebäuden sind 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 Farbe der Dacheindeckung darf den Interessen des Schutzes des Orts- bzw. Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 9

Grünflächen und Kinderspielplätze

(1) Im Geschoßwohnungsbau sind für jedes Grundstück Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 20% des Baugrundstückes festzulegen, wobei im Einzelfall der Anteil der Grünfläche von der Behörde erhöht oder verringert werden kann, wenn orts- und landschaftsbildliche Gründe vorliegen. Grünanlagen im Sinne dieser Regelung sind Liegeflächen, parkartige Gestaltungen, Gärten. Extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung miteinbezogen werden.

(2) Bei Geschosswohnbauten und Reihenhaussiedlungen ab 10 Wohneinheiten müssen geeignete Flächen in zusammenhängender Größe als Kinderspielplätze und Grünflächen ausgewiesen werden.

§ 10
Schlussbestimmungen

Mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes wird der nachstehend angeführte Bebauungsplan außer Kraft gesetzt:

Bebauungsplan vom 07.05.1993, Zl. 610/1/1993.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee am 23. 07 2007 beschlossen und tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan im amtlichen Verkündblatt in Kraft.

Launsdorf , den 23.07.2007

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Konrad Seunig

ERLÄUTERUNGEN

zum textlichen Bebauungsplan der
Gemeinde St. Georgen am Längsee

§ 11

Begriffsbestimmungen

I.

Allgemeines

Die rechtliche Grundlage der Bebauungspläne findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23, idgF.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundschutz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für Kurgebiete ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismus und der Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Traufenhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen und schließlich die Baulinien.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl. Die Grünanlagen nach § 25 Abs. 2 der Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes, die Fristrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, das Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke, sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 26 Abs. 1 - 8 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. 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. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist nur zu versagen, wenn der Bebauungsplan

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündigungsblatt 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 Änderungen von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf.
Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

II.

Erläuterungen

1) Der § 1 Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des §3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 festgelegte Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.
Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) bestehen. Hier kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form ist zulässig. Allerdings ist in diesen darzutun, dass der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.

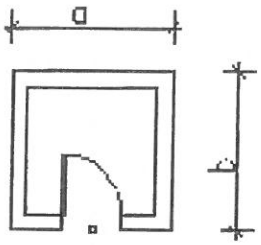
Im § 13 Abs. 4 des Gemeindeplanungsgesetzes wird festgehalten, dass im Bebauungsplan die Widmung des Flächenwidmungsplanes ersichtlich zu machen ist. Diese Verpflichtung wird mit dem Hinweis, dass sich der generelle Bebauungsplan auf alle im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Parzellen bezieht, zweifellos Rechnung getragen.

2) Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auch auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht genommen worden.

3) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (§ 3) wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Maximalverhältnis zwischen der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße dar, welches nicht überschritten werden darf.

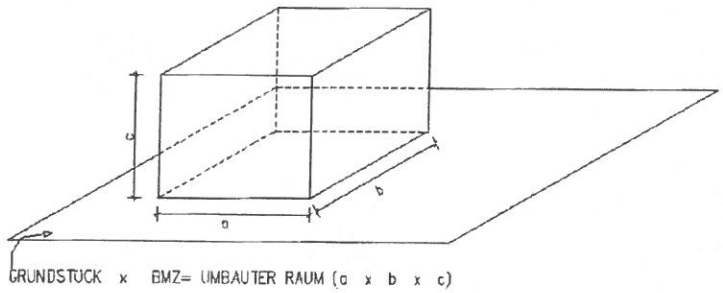
Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Skizze :



Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Element zur Regelung der Bebauung in Industriegebieten. Hier werden die Kubikmeter umbauter Raum in Verhältnis zur Grundstücksgröße definiert.

Skizze :



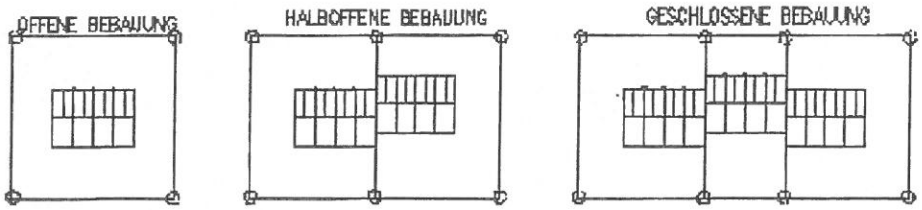
Als Umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

4) Als Bebauungsweise (§ 4) soll sowohl die offene als auch die halboffene und die geschlossene ermöglicht werden. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert. Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.

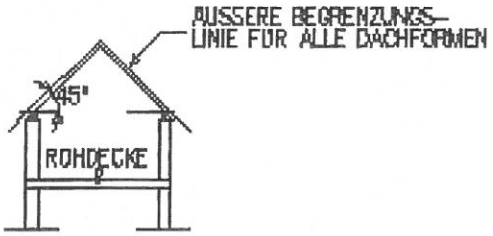
Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein typisches Beispiel für die geschlossene Bebauungsweise sind Reihenhäuser.

Skizze :



5) In § 5 Geschoßanzahl: werden die Geschoße definiert. Als Geschoße gelten jene, die mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes über das verglichene Gelände zu liegen kommt. Das Dachgeschoß ist dann kein Vollgeschoß, wenn Abs. 3 eingehalten wird. Innerhalb dieser äußeren gedachten Begrenzungslinie sind alle anderen Dachformen möglich, sofern diese auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, sowie der Anrainerbebauung Bedacht nehmen.

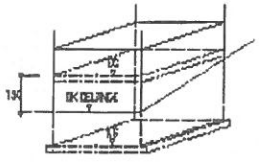
Skizze :



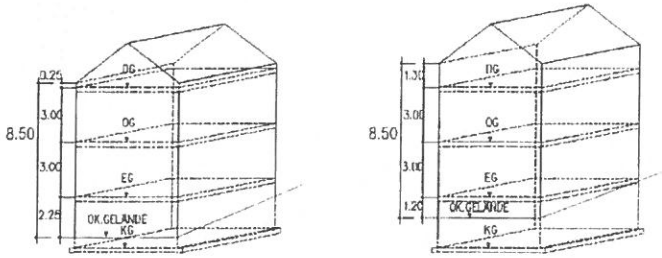
Von einer Hanglage im Sinne dieser Verordnung wird gesprochen, wenn bei Projektion des Schnittes eines Gebäudes mit dem natürlichen Gelände in der Verbindungslinie der Punkte EG bergseitig und KG talseitig ein Höhenunterschied von mindestens 1,50m auftritt (bezogen auf eine Hauslänge von 7,50m). Als EG – Punkt wird der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Rohdecke Fußboden festgelegt.

Für die Berechnung eines Vollgeschoßes in Hanglage sind folgende Skizzen als detaillierte Erläuterung zu betrachten :

Skizze a :



Skizze b : Mögliche Aufteilung in Vollgeschosse



Das natürliche verglichene Gelände ist das Urgelände, das seit mindestens 3 Jahren unverändert ist und rechtsgültig besteht

6) Zu § 6 Parkplätzen und Abstellplätzen:
Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen.
Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt bei der Errichtung von Neu- und Umbauten, sowie der Änderung des Verwendungszweckes zu tragen.

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrenswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung) vorgeschrieben.

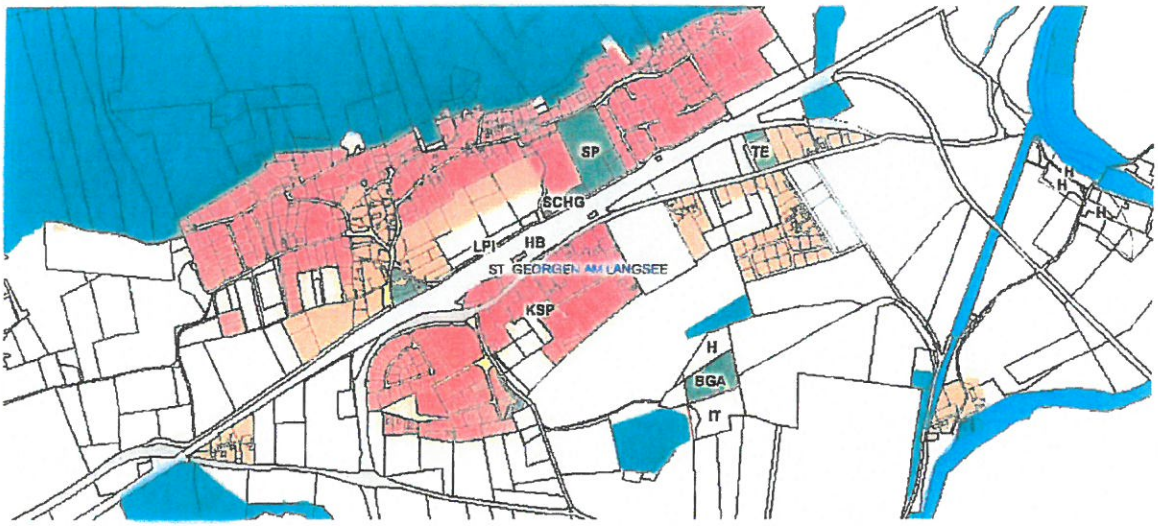
7) Bei der Festlegung der Baulinien (§ 7) wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften zurückgegriffen. Sonderregelungen für Nebengebäude und dgl. sind in den Absätzen 7 – 9 geregelt.

8) Zu § 9 Grünflächen und Kinderspielplätze : Im allgemeinen Siedlungsbau, bzw. verdichteten Wohnbau spielt in der Regel nur die Bauliche Ausnutzung und Wirtschaftlichkeit eine Rolle. Darüber hinaus werden die zu bebauenden Grundstücke und Restflächen immer kleiner, so auch durch weit reichende Festlegungen für den Ruhenden Verkehr und dgl. Aus diesem Grunde ist es erforderlich der immer größer werdenden Bedeutung an Erholung und Freizeit entsprechende Bereiche in den Bebauten Zonen vorzusehen.

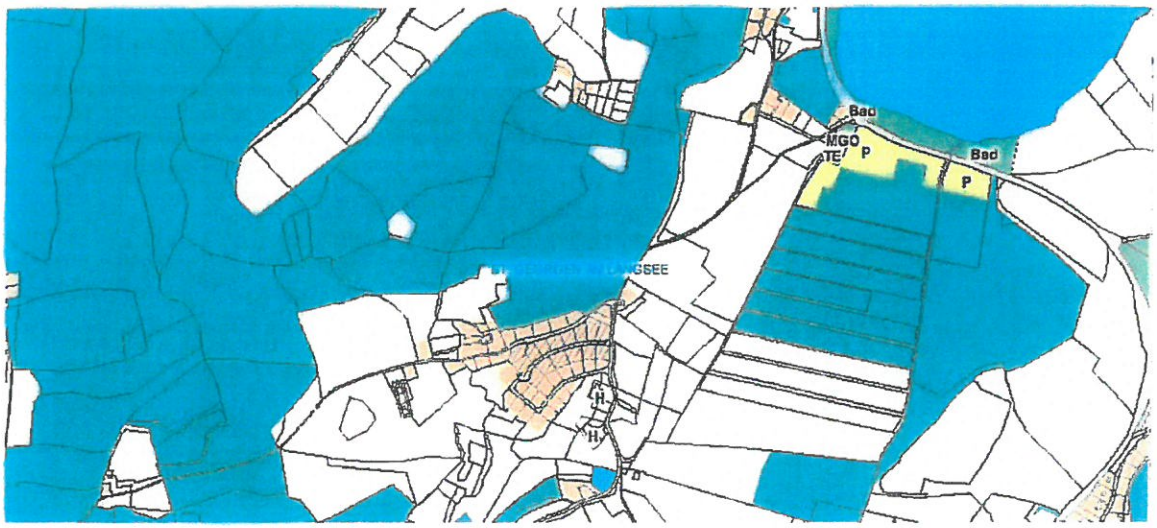
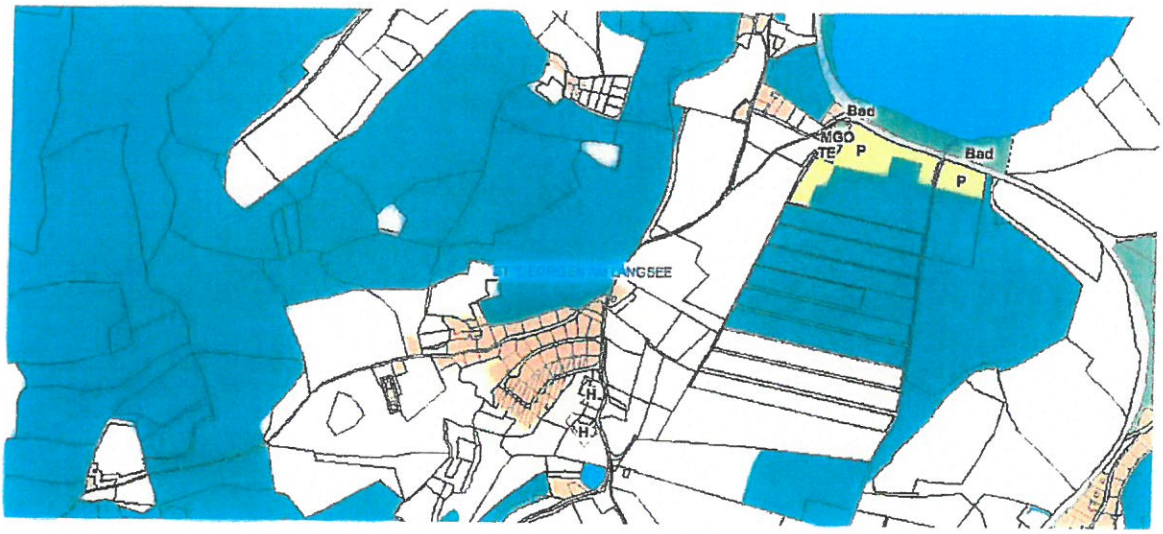
III.

Anhang über rechtskräftige Bebauugsplanverordnungen

Teilbebauungsplan „ Waldplateau Launsdorf lt. Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.1973, Zl. 610-1/1973 und genehmigt durch die BH St. Veit an der Glan am 04.04.1973, Zl. 1641/2/73 – 6
Der Geltungsbereich des genannten Teilbebauungsplanes umfasst die als Bauland – Wohngebiet gewidmeten Grundstücke 1497/2, 1481/1, 1481/2, 1480, 1497/1, 1439/2, 1739/3, 1475/3 und 1479/2 der KG Launsdorf.



Teilbebauungsplan lt. Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.1997, Zl. 610/1997 und genehmigt durch die BH St. Veit an der Glan am 13.05.1997 Zl. 1432/1/97-III
Der Geltungsbereich des genannten Teilbebauungsplanes umfasst die als Bauland - Dorfgebiet gewidmeten Grundstücke 664/1, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 667/2, 667/3, 667/4, 667/5, 667/6, 667/7, 667/8, 667/9 und 667/10, KG Goggerwenig. Geändert durch den Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.1999, Zl. 610-1/1999, genehmigt durch die BH St. Veit an der Glan am 06.04.1999 Zl. 825/1/99-07.



Teilbebauungsplan „Schöffmann – Gründe II“ lt. Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2001, Zl. 610-1/2001 und genehmigt durch die BH St. Veit an der Glan Zl. 228/1/2001-07.
Der Geltungsbereich des genannten Teilbebauungsplanes umfasst die als Bauland – Dorfgebiet gewidmeten Grundstücke 647/2, 648, 667/1, 667/12, 667/13, 667/14, 667/15, 667/16, 667/18, 669/4, 669/5, 669/6, 669/7, 669/8, 669/9 und 669/10, KG Goggerwenig.