



ALLGEMEINER TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Der Bürgermeister:

Genehmigungsvermerk des Amtes
der Kärntner Landesregierung:

Liebenfels, am 10.10.2022

Bescheid vom 15.07.2022,
Zahl: 03-Ro-66-2/2-2022

Kundmachung Amtstafel

angeschlagen am: 18.10.2021

abgenommen am: 17.11.2021

Öffentliche Bekanntmachung durch Kundmachung auf der Homepage und dem elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Liebenfels.

Inhaltsverzeichnis

VERORDNUNG	3
§ 1 Wirkungsbereich	3
§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken	3
§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke	4
§ 4 Bebauungsweise	5
§ 5 Anzahl der Geschosse, Bauhöhe	5
§ 6 Ausmaß der Verkehrs- und Parkflächen bzw. Abstellflächen.....	6
§ 7 Baulinien	8
§ 8 Dachform	8
§ 9 Grünflächen und Kinderspielplätze	8
§ 10 Inkrafttreten	9
ERLÄUTERUNGEN	10
§ 11 Begriffsbestimmungen	10
I. Allgemeines	10
II. Erläuterungen	11

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Liebenfels vom 20.12.2021, Zahl: 031-2/2021, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 15.07.2022, Zahl: 03-Ro-66-2/2-2022, mit welcher der „Allgemeine textliche Bebauungsplan“ für das gesamte Gemeindegebiet neu erlassen wird.

Gemäß § 24, § 25, § 26 und § 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich weitreichender Festlegungen, die in rechtswirksamen Teilbaugebieten mit zugehörigem Verordnungstext geregelt sind.

§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie mit der Baulandparzelle in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes dazugeschlagen werden. Das Ausmaß eines solchen Zuschlages darf die Größendifferenz zum durchschnittlichen Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht übersteigen. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend. Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straße (in der gemäß § 6 dieser Verordnung erforderlichen Breite) notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.
- (2) Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird wie folgt festgelegt:
 - a) Bei offener Verbauung 500m²
 - b) bei halboffener Verbauung 400m² und
 - c) bei geschlossener Verbauung 200m²
- (3) 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.

- (4) 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.
- (5) Die Bestimmungen des Abs. 2 - 4 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 Gemeindegewässerversorgung, der Kanalisationsanlagen, 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 Bruttogeschossflächen, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze, zur Grundstücksgröße (Baulandwidmung bzw. Grundstücksgröße gem. § 2 Abs. 1) 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 bzw. Grundstücksgröße gem. § 2 Abs. 1) der Baugrundstücke.

Die bauliche Ausnutzung wird wie folgt festgelegt:

	Bauland – Dorfgebiet Bauland – Wohngebiet Bauland – Kurgebiet	Bauland – Geschäftsgebiet Bauland – Gewerbegebiet Bauland – Sondergebiet
a) bei offener Bauweise	max. 0,6	max. 1,0
b) bei halboffener Bauweise	max. 0,7	max. 1,1
c) bei geschlossener Bauweise	max. 0,8	max. 1,2

Im Industriegebiet ist die BMZ mit maximal 5,0 festgelegt.

- (2) Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie Interessen des Ortsbildes sind einzuhalten.
- (3) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone, das Ausmaß von Terrassen, Sonnenschutzdächern und alle überdachten Objekte wie Carports oder Ähnliches. Eine Loggia wird in die Berechnung miteinbezogen.

- (4) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,5 m i. M. über dem angrenzenden Gelände liegt. Die Höhe von 1,50 m wird von der Rohdeckenoberkante im 1. OG (ehemaliges EG) in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Geländes gemessen.
- (5) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ anzurechnen, welcher die Mindestanforderungen der Raumhöhen von Aufenthaltsräumen laut OIB Richtlinie 3 erfüllt.
- (6) 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, welche nach OIB-Richtlinie 6 erforderlich sind, sowie Maßnahmen bezüglich Nutzungs- u. Barrierefreiheit nach OIB-Richtlinie 4 in Verbindung mit den geltenden Ö-Normen, zulässig.
- (7) Bei Baulichkeiten (z.B. Hallen), die ohne Geschossunterteilung eine lichte Höhe von 7,00 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 gemäß den Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 48/2021 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 1,0 bis 2,5 Geschossen, mit Ausnahme von Abs. 5, 6 und 7, festgelegt.
- (2) Ein Kellergeschoss wird als Vollgeschoss festgelegt, wenn auf einer Seite des betreffenden Geschosses eine Ansichtsfläche von mehr als 1,50 m im Mittel aus dem natürlichen, verglichenen Gelände herausragt (Das verglichene Gelände ist das Urgelände, welches seit mindestens 3 Jahren unverändert ist und rechtsgültig besteht). Die Höhe von 1,50 m wird von der Rohdeckenoberkante im 1. OG 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. 1,50 m 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) Das Dachgeschoss gilt weiters nicht als Vollgeschoss, wenn die Gaupenlänge nicht mehr als 65 % der gesamten Traufenlänge beträgt.
- (5) Die Geschosshöhe in Hanglagen ab 20 % (Verhältnis 1:5) vergleichener Geländeneigung, talseitig gezählt, darf maximal 3 Vollgeschosse betragen.
- (6) Bei Anwendung des § 5 Abs. 5 sind die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 nicht anwendbar.
- (7) Die Geschosshöhe wird im Bauland Geschäftsgebiet und im Bauland – Gewerbegebiet mit maximal drei Vollgeschossen festgelegt.
- (8) Im Bauland – Industriegebiet gilt für Betriebs- und Bürogebäude eine maximale Bebauung mit 3 Vollgeschossen bzw. bei Baulichkeiten ohne Geschosshöhe wird die Gebäudehöhe durch Angabe in Metern über dem Urgelände festgelegt und darf maximal 12,00 m betragen. Dieser Wert kann für betriebsspezifische unbedingt erforderliche Anlagen, wie z.B. Silos, Werbepylone usw. erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht zusätzlich belasten.
- (9) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten und umbauten Stiegenaufgängen, gelten als Halbgeschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 45 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
- (10) Der Geschosshöhe sind Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.
- (11) Eine Abweichung ist in besonderen Fällen zulässig, wenn die Einhaltung der Ausnutzungsziffern nach § 3 gegeben ist und den Interessen zum Schutze des Ortsbildes sowie dem umliegenden Objektbestand Rechnung getragen wird. Dies ist durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission zu belegen.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen und Parkflächen bzw. Abstellflächen

- (1) Die Angabe der entsprechenden Straßenbreite bezieht sich generell auf die Kronenbreite. Für alle nachfolgenden Absätze 2 – 5 gelten zusätzlich die Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS).

- (2) Die Breite von neu anzulegenden Aufschließungsstraßen darf nicht weniger als 6,00 m 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. 5,00 m aufweisen.
- (3) Aufschließungsstraßen in Hanglagen sind jedenfalls mit mind. 6,00 m 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.
- (4) Am Ende jeglicher Sackstraßen und Sackgassen sind verkehrstaugliche Umkehrplätze vorzusehen. Sollte dies technisch nicht durchführbar bzw. nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann diesbezüglich eine gesonderte Regelung von der Baubehörde getroffen werden.
- (5) Die Anlagen an der Straße, sowie die Abstände und Größen von Einfriedungen sind im Kärntner Straßengesetz 2017 (K-StrG 2017), LGBl. Nr. 8/2017 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 91/2020, geregelt.
- (6) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und ergibt sich aus folgender Tabelle:

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

- (7) 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 Gewerbe- und Baubehörde festzulegen.
- (8) 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

- (1) Ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage, die nach § 6 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 48/2021, definiert ist, darf innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden, wenn die maximale Höhe von 3,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände (dazu zählen Anschüttungen, welche nicht mehr als 0,50 m über dem Urgelände liegen) nicht überschritten wird.
- (2) 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 2,30 m breit und 5,50 m lang). Egal ob normal zur Straße oder parallel zur Straße.

§ 8 Dachform

- (1) Als Dachformen sind alle gängigen Formen zugelassen, sofern sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (2) Die Farbe und die Materialien der Dacheindeckung dürfen den Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Dacheindeckungen, die eine hohe Blendwirkung aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.
- (3) Die Abmessung der Gaupen bzw. Erker dürfen 65 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Siehe Skizze in der Erläuterung.

§ 9 Grünflächen und Kinderspielplätze

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen. Bei Sonderfällen kann von der Baubehörde eine gesonderte Regelung festgelegt werden.
- (3) Die maximale Einfriedungshöhe hat den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung sowie der Kärntner Bauvorschriften zu entsprechen.
- (4) Lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher dürfen nicht höher als 2,00 m über dem angrenzenden Gelände ausgeführt werden. Bei Sonderfällen kann von der Behörde eine entsprechende, maximale Höhe festgelegt werden.
- (5) Hecken und Sträucher sind mit dem Stamm mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze des Baugrundstückes entfernt zu pflanzen.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.12.2021 einstimmig beschlossen und tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Liebenfels in Kraft.

Mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan vom 21.12.2015, Zahl: 031-3-/2015, außer Kraft gesetzt.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

(NRAbg. Klaus Köchl)

ERLÄUTERUNGEN

zum textlichen Bebauungsplan der
Marktgemeinde Liebenfels

§ 11 Begriffsbestimmungen

I. Allgemeines

Die rechtliche Grundlage der Bebauungspläne findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018.

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 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 Bauweise, die Geschossanzahl oder die Traufhöhe, 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 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, die Firstrichtung, 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, dass 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 getroffen, 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 Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Marktgemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagenfrist beim Marktgemeindeamt 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 des Amtes der Kärntner Landesregierung. Die Genehmigung ist nur 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 elektronisch geführten Amtsblatt der Gemeinde kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Für die Änderungen von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung des Amtes der Kärntner Landesregierung bedarf.

II. Erläuterungen

1) Zu § 1 Wirkungsbereich:

Der § 1 Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, 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 Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 95), LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, wird festgehalten, dass im Bebauungsplan die Widmung des Flächenwidmungsplanes ersichtlich zu machen ist. Dieser Verpflichtung wird mit dem Hinweis, dass sich der generelle Bebauungsplan auf alle im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Parzellen bezieht, zweifellos Rechnung getragen.

2) Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke:

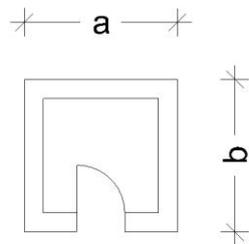
Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auch auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht zu nehmen.

3) Zu § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:

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

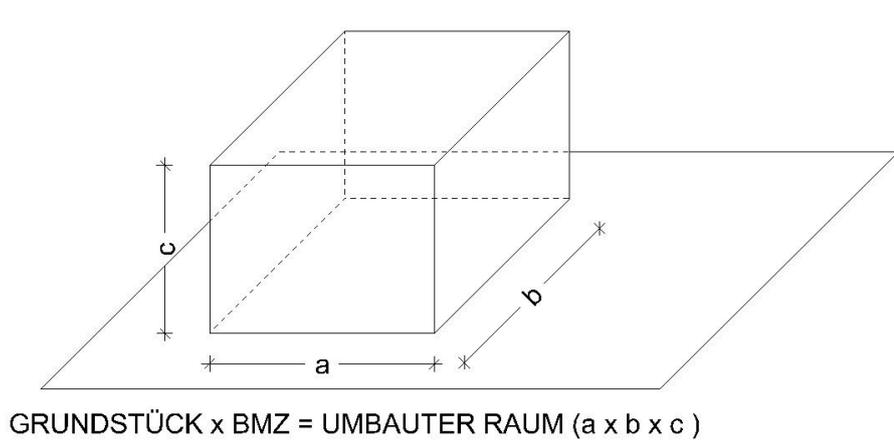
Die Bruttogeschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Skizze:



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

Skizze:



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

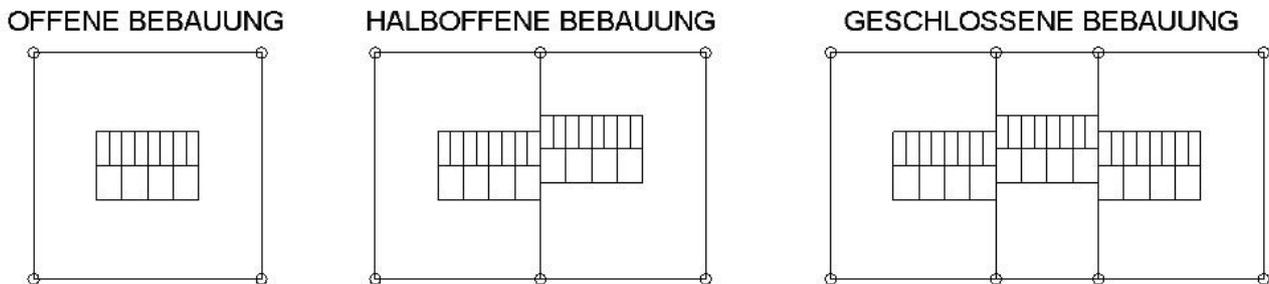
4) Zu § 4 Bebauungsweise:

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. Doppelhäuser). 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:



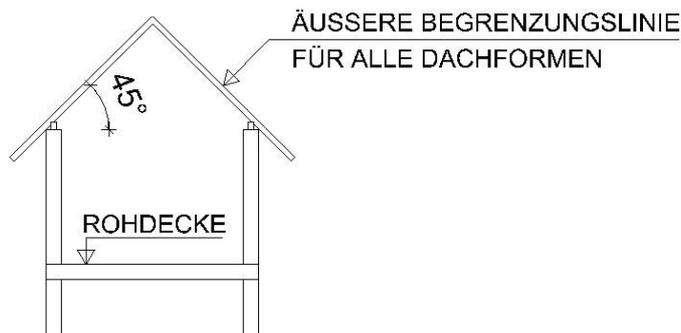
5) Zu § 5 Anzahl der Geschosse, Bauhöhe:

In diesem Paragraphen werden die Geschosse definiert. Als Geschosse gelten jene, die mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über dem verglichenen Gelände zu liegen kommen.

Das Dachgeschoss ist dann kein Vollgeschoss, wenn Abs. 3 und 4 eingehalten wird. Innerhalb dieser äußeren gedachten Begrenzungslinie sind alle anderen Dachformen möglich.

Auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregionen sowie der Anrainerbebauung sollte Bedacht genommen werden.

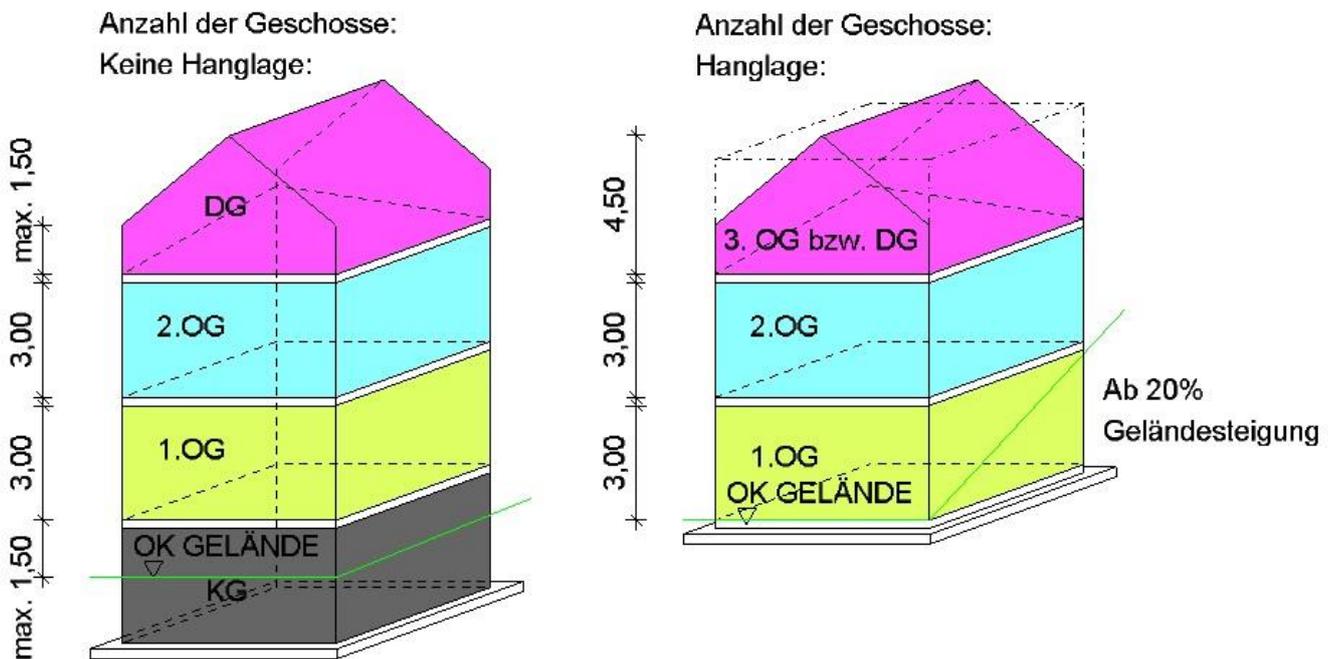
Skizze:



Von einer Hanglage im Sinne dieser Verordnung wird gesprochen, wenn bei Projektion des Schnittes eines Gebäudes mit dem verglichenen Gelände in der Verbindungslinie der Punkte EG bergseitig und KG talseitig ein Höhenunterschied von mindestens 1,50 m auftritt (bezogen auf eine Hauslänge von 7,50 m). 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 Erläuterungen zu betrachten.

Skizze:



6) Zu § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen und Parkplätzen bzw. Abstellplätzen:

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

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.

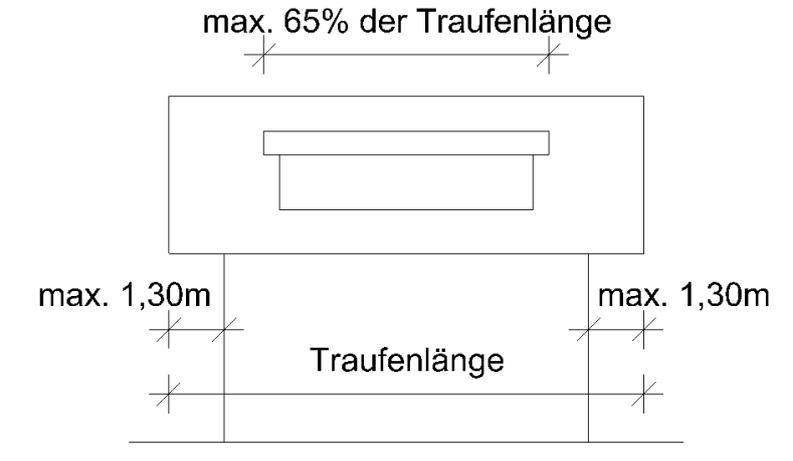
7) Zu § 7 Baulinien:

Bei der Feststellung der Baulinie (§ 7) wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 48/2021, zurückgegriffen. Sonderregelungen für Nebengebäude und dgl. sind in den Absätzen 1 und 2 geregelt.

8) Zu § 8 Dachform:

Bei der Errichtung von Gaupen bzw. Erkern nach § 8 Abs. 3 darf die maximale Abmessung der Gaupen bzw. Erker nicht größer sein als 65 % der maximalen Hauptdachlänge.

Skizze:



9) Zu § 9 Grünflächen und Kinderspielplätze:

Die zu bebauenden Grundstücke und Restflächen werden 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.