

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

DER



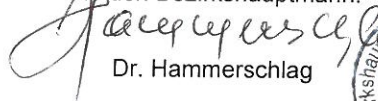
STADTGEMEINDE
BLEIBURG

Genehmigt mit Bescheid der
Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt

GZ: VK3-BAU-92/2011(005/2011)

Datum: 21.06.2011

Für den Bezirkshauptmann:


Dr. Hammerschlag



**Verordnung des Gemeinderates
der Stadtgemeinde Bleiburg
vom 26.05.2011, Zahl: 031-3-B/2011**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg vom 26.05.2011, Zahl: 031-3-B/2011, mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Bleiburg erlassen wird.

Auf Grund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23 (Wiederverlautbarung) idFd LGBl. Nr. 134/1997, 3/2000, 69/2001, 71/2002, 59/2004 und 88/2005 wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Die gegenständliche Verordnung des textlichen Bebauungsplanes gilt für alle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bleiburg als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Baulandflächen, für die rechtskräftige Teilbebauungspläne gelten.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Ein Baugrundstück im Sinne dieser Verordnung ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.
- Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Die im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesenen und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und mit der gewidmeten Fläche die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei der Berechnung der Größe zugeschlagen werden. Grundstücke, die durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.
- Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straßen notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.

(2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland Wohngebiet, Geschäftsgebiet, Dorfgebiet und gemischten Baugebiet

- | | | |
|----|--------------------------------|--------------------|
| a) | bei offener Bauungsweise | 400 m ² |
| b) | bei halboffener Bauungsweise | 350 m ² |
| c) | bei geschlossener Bauungsweise | 250 m ² |
- zu betragen.

- (3) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland Kurgebiet
- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | bei offener und halboffener Bebauungsweise | 1000 m ² |
| b) | bei geschlossener Bebauungsweise | 500 m ² |
- zu betragen.
- (4) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland Gewerbegebiet unabhängig von der Bebauungsweise 1000 m² zu betragen.
- (5) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland Industriegebiet unabhängig von der Bebauungsweise 1000 m² zu betragen.
- (6) Bei Grundstücken, welche bereits bebaut und deren Größen geringer als die oben angeführten sind, im Ausmaß der bestehenden Größe.
- (7) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann bei Erfordernis für einen geförderten Gruppenwohnbau im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unterschritten werden.

§ 3 Bebauungsweise

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Offene Bebauung, wenn die Gebäude allseits freistehend zu errichten sind.
 - Halboffene Bebauung, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend zu errichten sind (Doppelhaus).
 - Geschlossene Bebauung, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrenzen anzubauen sind.
- (2) Oberirdische Gebäude sind grundsätzlich in offener und halboffener Bebauungsweise innerhalb der im § 7 angeführten Baulinien zu errichten.
- (3) Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten (z.B. Fensterrecht) vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.
- (4) Für das Altstadt Kerngebiet wird im Bereich der bestehenden geschlossenen Bebauung auch für zukünftige Bauführungen eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 4 A Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße (Dachgeschoße ab 2,00 m lichte Raumhöhe) gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien. Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer werden nicht in die Berechnung einbezogen.

- (2) Die maximale Ausnutzung und die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit Ausnahme des Altstadt Kerngebietes wie folgt festgelegt:

Widmungskategorie	Max. zulässige Geschoßflächenzahl
WOHNGEBIET <u>Vorherrschender Gebietscharakter:</u> a) Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung b) Mehrgeschoßiger Wohnbau und Gruppenwohnbau (§ 2 Abs. 7)	0,6 bei offener und halboffener Bauweise 0,7 bei offener und halboffener Bauweise
GESCHÄFTSGEBIET	0,7 bei offener und halboffener Bauweise
KURGEBIET	0,6
DORFGEBIET <u>Vorherrschender Gebietscharakter:</u> a) Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausbebauung b) Gewachsene dörfliche Struktur c) Landwirtschaftliche Betriebsanlagen außerhalb dörflicher Struktur	0,5 bei offener und halboffener Bauweise 0,55 bei offener und halboffener Bauweise 0,6
GEWERBEGEBIET (gemischtes Baugebiet)	1,5
INDUSTRIEGEBIET	1,5
SONDERFALL PUNKTWIDMUNG BAULAND SONDERGEBIET	2,0

- (3) Die festgelegte bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist ein Maximalwert.

- (4) Ist im Bauland Wohngebiet und im Bauland Dorfgebiet ein vorherrschender Gebietscharakter der bestehenden Bebauung nicht ablesbar und eine gemischte Struktur gegeben, so ist die maximale Geschoßflächenzahl mit dem höheren Wert zulässig.
- (5) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
 - es die örtlichen Gegebenheiten, der vorherrschende Gebietscharakter der bestehenden, im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauung zulassen.
 - für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.
 - die Interessen des Schutzes des Ortsbildes und Erhaltung des Landschaftsbildes gewahrt sind.
 - die nach der K-BO erforderlichen Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden können.
- (6) In Fällen, bei denen die maximal zulässige Geschoßflächenzahl bei bebauten Baugrundstücken bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, ohne dass eine Verringerung der bestehenden Geschoßflächenzahl inklusive ausbaufähiger Dachräume zu erfolgen hat, zulässig. Die bestehende Geschoßflächenzahl darf jedoch nicht überschritten werden.
- (7) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.
- (8) Im Falle von Punktwidmungen (= Objektsflächenwidmung) wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf die gewidmete Grundstücksteilfläche mit 2,0 festgelegt.
- (9) Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung durch die nachträgliche Anbringung von energiesparendem Wärmeschutz udgl. ist zulässig.

§ 4 B Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Altstadt Kerngebiet

- (1) BEGRIFFSBESTIMMUNG
 - Das Altstadt Kerngebiet ist durch die beiliegende zeichnerische Anlage A parzellenscharf definiert.
 - Unter Bestand ist die bestehende bauliche Hülle, einschließlich der Dachräume, auf der jeweiligen Liegenschaft zu verstehen.
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung und die maximal zulässige Geschoßanzahl werden im Altstadt Kerngebiet wie folgt festgelegt:

ZONE	Max. zulässige Geschößflächenzahl
ALTSTADT KERNGEBIET	a) <u>bebaute Grundstücke</u> GFZ-Bestand zuzüglich 20 %
	b) <u>unbebaute Grundstücke</u> 1,0 bei offener und halboffener Bebauungsweise 2,0 bei geschlossener Bebauungsweise

- (3) Ist die maximal zulässige GFZ bereits erreicht, ist eine weitere Anhebung der bestehenden GFZ um 20 % zulässig, wenn
- a) die maximale Obergrenze von GFZ = 2,5 nicht überschritten wird.
 - b) die Interessen des Schutzes des Ortsbildes, der Sicherheit und Gesundheit gewahrt sind.
 - c) für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.
- (4) In Fällen, bei denen die maximal zulässige Geschößflächenzahl von GFZ = 2,5 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, ohne dass eine Verringerung der bestehenden Geschößflächenzahl inklusive ausbaufähiger Dachräume zu erfolgen hat, zulässig.
Die bestehende Geschößflächenzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

§ 5 Geschößanzahl

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

Unter Geschöß versteht man jenen Gebäudeabschnitt, der zwischen zwei unmittelbar übereinander liegenden Fußbodenoberkanten liegt oder zwischen einer Fußbodenoberkante und der Oberfläche eines geneigten Daches.

(2) Die maximale Geschößanzahl wird wie folgt festgelegt:

- a) Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Vollgeschöße
- b) Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude
(Bürogebäude, Amtsgebäude, Schulen, Betriebsgebäude
Geschäftsgebäude, Fremdenverkehrsbetriebe) 3 Vollgeschöße

- (3) In Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung des Bauplatzes darf die Geschößzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern talseitig gesehen um ein Geschöß erhöht werden.
- (4) Die angegebene Geschößanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, wenn öffentliche Interessen, und zwar solche des Orts- und Landschaftsbildes, dies erfordern.
- (5) Ein für die Geschößanzahl anrechenbares Geschöß ist ein Geschöß, das

- a) zur Gänze über dem verglichenen natürlichen Gelände liegt,
 - b) gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände talseitig mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 2,50 m über das verglichene natürliche Gelände herausragt.
- (6) Ein Dachgeschoß ist ein innerhalb des Dachraumes liegendes Geschoß, wobei die Kniestockaufmauerung inklusive Fußpfette – gemessen ab der Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschoßes bis zur Oberkante Fußpfette – maximal 1,20 m betragen darf.
Erfüllt das Dachgeschoß die angeführten Kriterien, so bleibt es bei der Berechnung der Geschoßanzahl unberücksichtigt.
- (7) Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen im Bereich des Altstadt Kerngebietes sind im wesentlichen beizubehalten.
Geringfügige Anhebung bzw. Absenkung der Traufenhöhe ist in Ausnahmefällen, wenn die Interessen des Schutzes des Ortsbildes gewahrt sind, zulässig.
- (8) Liegt bei ebenem Gelände die Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoß mehr als 0,5 m über verglichenem natürlichem Niveau, ist bei Ausbildung von 2 Vollgeschoßen eine Kniestockaufmauerung bis zu einer Höhe von max. 50 cm gemessen bis zur Oberkante der Fußpfette zulässig.
- (9) Bei Gebäuden ohne Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 4,0.
- (10) Im Altstadtkernbereich ergibt sich die maximal zulässige Geschoßanzahl oder die Bauhöhe aus dem angrenzenden Bestand bzw. aus der Traufenhöhe des Bestandes.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Aufschließungsstraßen haben bei einer absehbaren Erschließung von
- a) maximal 5 Baugrundstücken eine Regelbreite von 6,0 m
 - b) mehr als 5 Baugrundstücken eine Regelbreite von 7,0 m zu betragen.
- (2) Am Ende von Sackgassen sind ausreichend große Umkehrplätze anzuordnen.
- (3) Ergeben sich bei der Anlage von Straßen im Hanggelände Einschnitte und Böschungen, so sind die angegebenen Mindeststraßenbreiten entsprechend zu erhöhen.
- (4) 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.

Als Richtwert wird die Anzahl der Stellplätze wie folgt festgelegt:

NUTZUNG DER BAUWERKE	ANZAHL DER STELLPLÄTZE
* Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit.
* Mehrfamilienwohnhäuser	1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Für Kleinwohnungen bis 60 m ² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit.
* Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz für 80 m ² Wohnnutzfläche. Für das Personal sind zusätzliche Stellplätze auszuweisen.
* Heime für Schüler und Lehrlinge	1 Stellplatz für 80 m ² Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze
* Ladengeschäfte	1 Stellplatz für 35 m ² Verkaufsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz.
* Einkaufszentren	1 Stellplatz für 25 m ² Verkaufsfläche.
* Möbelhäuser, Baumärkte o.ä.	1 Stellplatz für 50 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche
* Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz für 35 m ² Nutzfläche oder 3 Beschäftigte.
* Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz für 60 m ² Nutzfläche oder 3 Beschäftigte.
* Lagerhäuser bzw. -flächen	1 Stellplatz für 100 m ² Nutzfläche
* Gaststätten	1 Stellplatz für 10 m ² Nutzfläche oder 5 Sitzplätze.
* Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei ange- schlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich.
* Versammlungsstätten a) von örtlicher Bedeutung: (Gasthaussäle und dgl.) b) von überörtlicher Bedeutung: (Theater, Konzerthäuser und dgl.)	1 Stellplatz für 10 m ² Nutzfläche oder 10 Sitzplätze. 1 Stellplatz für 3 bis 5 m ² Saalnutzfläche oder 3 bis 5 Sitzplätze.
* Schulen Pflichtschulen (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.
* Kasernen	1 Stellplatz je 5 m ² Nutzfläche der Unterkunfts- räume oder je 5 Angehörige des Bundesheeres.
* Sportanlagen	1 Stellplatz für 10 m ² Zuseher- oder Tribünnutz- fläche zuzüglich 10 Parkplätze für die Spieler
* Tennisplätze	4 Stellplätze pro Platz
* Badeanstalten	1 Stellplatz für 10 m ² bis 20 m ² Nutzfläche oder 5 bis 10 Besucher.

- (5) 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.

- (6) Das Altstadt Kerngebiet ist von den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 und 5 ausgenommen.
- (7) In Wohngebieten 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.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

§ 7 Baulinien

(1) BEGRIFFSBESTIMMUNG

- Die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
 - Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe, die sich aus dem Abstand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer, ergibt.
 - Eine Garage ist ein Gebäude, welches mindestens 5-seitig umschlossen ist .
 - Ein überdachter Stellplatz (Carport) ist eine bauliche Anlage, die maximal 4-seitig umschlossen ist.
- (2) Die Baulinie entlang von Bundes- und Landesstraßen ist im Baubewilligungsverfahren gesondert festzulegen.
 - (3) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen haben sich grundsätzlich an der bestehenden Bauflucht zu orientieren, wobei der Mindestabstand von Gebäuden zur Straßengrundgrenze mit mindestens 3,0 m festgelegt ist.
Bei bestehender Bauflucht kann im Ortsgebiet dieser Abstand auf bis zu 2,0 m reduziert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - (4) Baulinien für Garagen, die eine direkte Ausfahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, sind so festzulegen, dass der Abstand zwischen Einfahrtstor und Straßengrundgrenze mindestens 5,0 m beträgt. Sollte kein Einfahrtstor errichtet werden, hat die Baulinie der Garage mindestens 5,0 m zu betragen.
Baulinien für überdachte Stellplätze (Carports) soweit es sich dabei um bauliche Anlagen handelt, werden mit 2,00 m zur Straßengrundgrenze festgelegt, wenn keine Interessen der Sicherheit verletzt und die Bestimmungen des § 6 (Ausmaß der Verkehrsflächen) eingehalten werden.
 - (5) Bei offener Bebauungsweise werden die Baulinien zu benachbarten Grundstücken für alle Gebäude mit Ausnahme § 7 Abs. 7

- traufseitig mit einem Abstand im Ausmaß der halben Verschneidungshöhe, jedoch mit mindestens 3,0 m

und

- giebelseitig bei Satteldach, Pultdach, etc. mit der halben Firsthöhe, jedoch mit mindestens 3,0 m

bei Teilwalmdach die halbe Verschneidungshöhe der Abwalmung, jedoch mit mindestens 3,0 m

festgelegt.

Dies gilt auch für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise mit Ausnahme der jeweiligen Grenzbebauung.

Der Abstand wird von der Flucht der Außenmauer bis zur Grundstücksgrenze gemessen.

- (6) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, Windfänge ...) dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überragen.
- (7) Wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den vorangeführten Bestimmungen abweichen, so gelten diese als Mindestabstände. Eine weitere Verringerung der Abstandsfläche darf nur unter den in § 9 der K-BV idgF angeführten Kriterien erfolgen.
- (8) Wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den vorangeführten Bestimmungen abweichen, ist eine zusätzliche Verringerung der Abstandsfläche für die Aufbringung von Wärmeschutzmaßnahmen an der Fassade im Ausmaß von max. 25 cm Dämmstärke möglich.
- (9) Für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen, mit einer der Nachbargrundgrenze zugewandten Baukörperlänge von maximal 10,0 m und einer Verschneidungshöhe von maximal 3,0 m und einer maximalen Dachneigung von 45 Grad wird die Baulinie mit 1,50 m Abstand zur Nachbargrundgrenze festgelegt. Im Bereich der Stirn- oder Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Firsthöhe betragen. Bei Hanglagen oder Schrägstellungen ist der Grenzabstand sinngemäß linear zu ermitteln.
- (10) 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.
- (11) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,00 m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann (Parkbucht mindestens 2,30 m breit und 5,00 m lang). Im übrigen ist der Grenzabstand von baulichen Anlagen (Einfriedungen und Zäune) K-BO 1996 u.ä.) gegenüber öffentlichen Wegen unter Beachtung der Bestimmungen des § 6 –Verkehrsflächen und der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i.d.g.F. festzulegen bzw. geregelt.

§ 8 Dachform und Firstrichtung

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

§ 9 Grünanlagen und Infrastruktureinrichtungen

Gemäß § 18 K-BO idgF. können je nach Lage, Art und Größe des Vorhabens Grünanlagen, Kinderspielplätze, Gemeinschaftseinrichtungen, Müllsammelstellen, Parkanlagen, Infrastruktureinrichtungen o.ä. soweit dafür öffentliche Interessen gegeben sind, von der Baubehörde als Projektsauflagen vorgeschrieben werden.

§ 10 Inkrafttreten

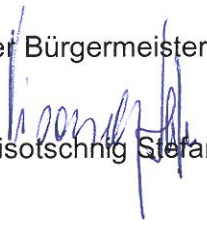
Diese Verordnung tritt gem. § 26, Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23, (Wiederverlautbarung) idFd LGBl. Nr 134/1997, 3/2000, 69/2001, 71/2002, 59/2004 und 88/2005 nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt und Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 11 Außerkraftsetzung

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bleiburg vom 19.07.2004, Zahl: 031-3-B/2004 außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister


(Visotschnig Stefan)

Beilage

Lageplan M 1:2000 – Abgrenzung Altstadt Kerngebiet

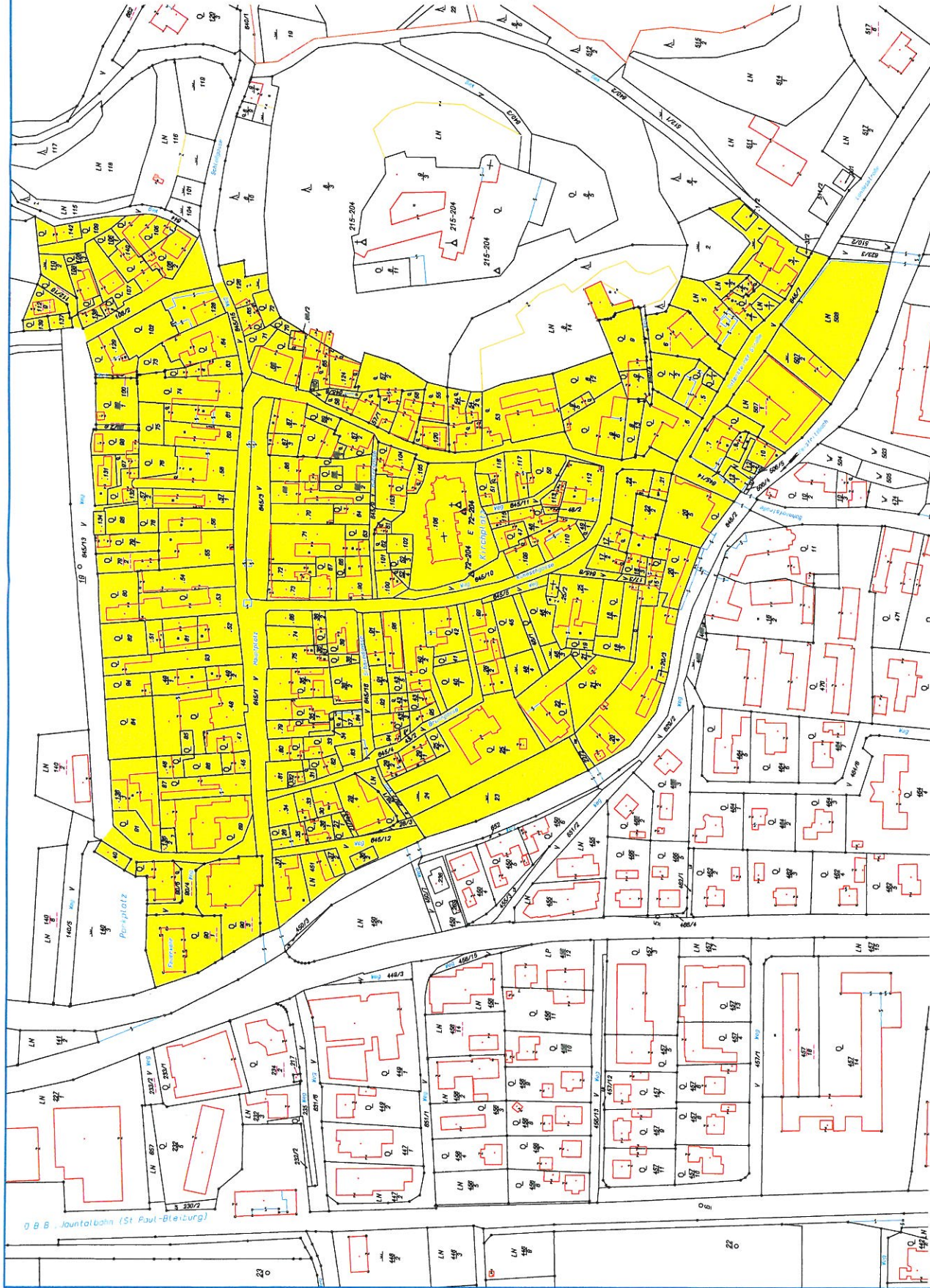
Anlage A zur Verordnung
des Gemeinderates der
Stadtgemeinde Bleiburg

vom 26.05.2011

Zl.: 031-3-B/2011

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister :

(Stefan Visotschnig)



TEXTBEBAUUNGSPLAN STADTGEMEINDE BLEIBURG
ALTSTADT KERNGEBIET
ABGRENZUNG
M 1:2000

Erläuterungen zum Verordnungstext

ad § 1 Wirkungsbereich

- Der vorliegende Textbebauungsplan für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bleiburg ist für alle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesenen Flächen, mit Ausnahme bestehender Teilbebauungspläne, wirksam.
- Neben dem allgemeinen Textbebauungsplan können gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23 (Wiederverlautbarung) idFd LGBl. Nr. 134/1997, 3/2000, 69/2001, 71/2002, 59/2004 und 88/2005 für größere zusammenhängende bzw. sensible Bereiche Teilbebauungspläne erarbeitet werden. Der Teilbebauungsplan kann im Einzelfall besser auf örtliche Gegebenheiten Rücksicht nehmen und somit eine optimale Nutzung von Bauland auf Grundlage einer zukunftsorientierten örtlichen Raumordnung erreichen.

ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Zusammenhang mit der Bemessung der Größe der Baugrundstücke sind jene Flächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.

In Fällen wo keine Teilungserfordernis besteht oder eine punktuelle Baulandwidmung vorliegt, können dem zu errichtenden Gebäude angrenzende Grünlandflächen im Ausmaß bis zu 1000 m², sofern sie im Eigentum des Bauwerbers liegen, für die Bemessung anteilmäßig zugeschlagen werden.

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken ist im Interesse einer Bebauungsstruktur, die den bestehenden Bedürfnissen entspricht, erforderlich.

Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die nicht mehr unterschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Grundstücke für einen geförderten Gruppenwohnbau gemäß Abs. 7.

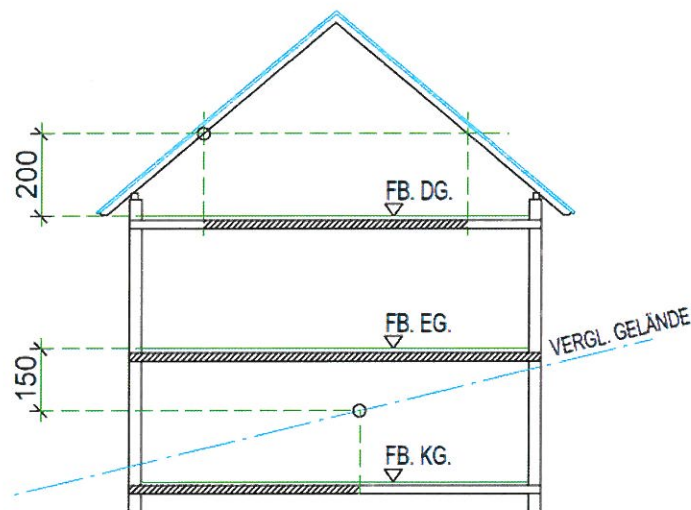
Die Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen im Ausmaß bis zu 10 % für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt werden.

ad § 4 A Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschoßflächen} \quad (\text{m}^2)}{\text{Baugrundstücksfläche} \quad (\text{m}^2)}$$

- Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschöße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien.
Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer werden nicht in die Berechnung einbezogen.
- Welche Teile eines Kellergeschoßes oder Dachgeschoßes bei der Ermittlung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen sind, ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.



ZEICHNERISCHE ANLAGE ERMITTLUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

Die Festlegung der Geschößflächenzahl erfolgt mit Ausnahme des Altstadt Kerngebietes in Abhängigkeit von

- Widmungskategorie
- vorherrschendem Gebietscharakter
im Bauland Wohngebiet und Dorfgebiet erfolgt eine weitere Differenzierung nach dem jeweils vorherrschenden Gebietscharakter
- Bebauungsweise

ad § 4 B Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Altstadt Kerngebiet

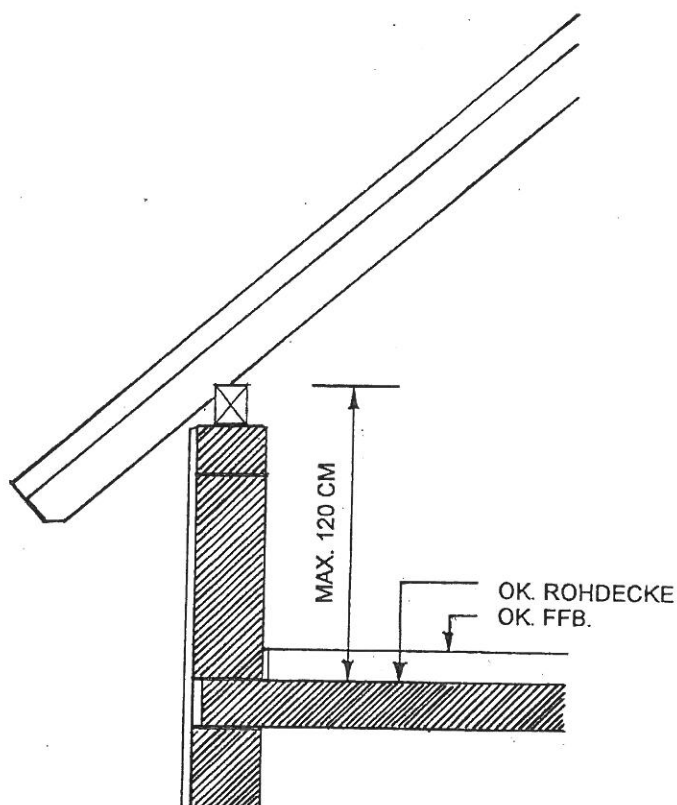
- Die Festlegung einer einheitlichen baulichen Ausnutzung, ausgedrückt durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Altstadt Kerngebiet aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bebauungsstrukturen nicht zielführend.

Daher wird im räumlich klar abgegrenzten Altstadt Kerngebiet bei bereits bebauten Grundstücken die maximale Geschoßflächenzahl mit dem Bestand zuzüglich 20 % Anhebung festgelegt.

Die Anhebung der baulichen Ausnutzung trägt der im örtlichen Entwicklungskonzept geforderten Verdichtung des Altstadt Kerngebietes Rechnung.
Unter welchen Bedingungen eine Anhebung der Geschoßflächenzahl zulässig ist, wird klar definiert.

ad § 5 Geschoßanzahl

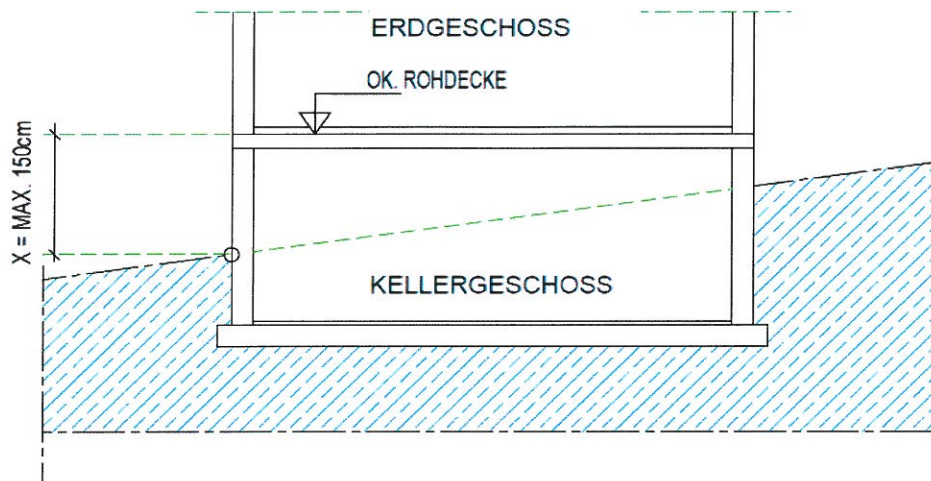
- Die Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße verhindert Maßstabsveränderungen durch fehlgeleitete Höhenentwicklung.
- Mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) allein ist es nicht möglich, die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Eine bestimmte Baumasse kann bei einer festgesetzten Geschoßflächenzahl ganz unterschiedlich entwickelt und geordnet werden.
- Die zeichnerische Anlage erläutert, unter welchen Bedingungen ein Kellergeschoß bzw. ein Dachgeschoß ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist.



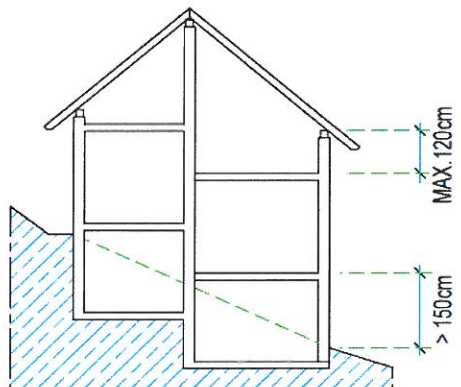
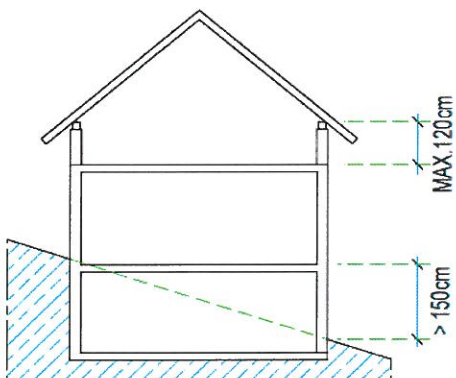
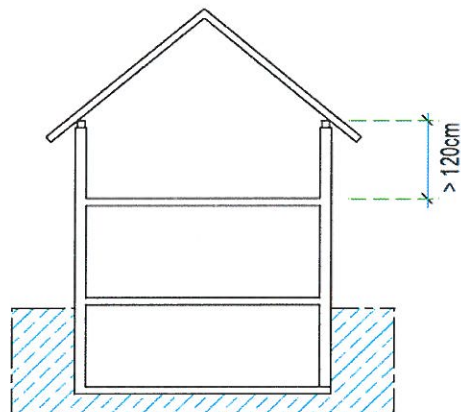
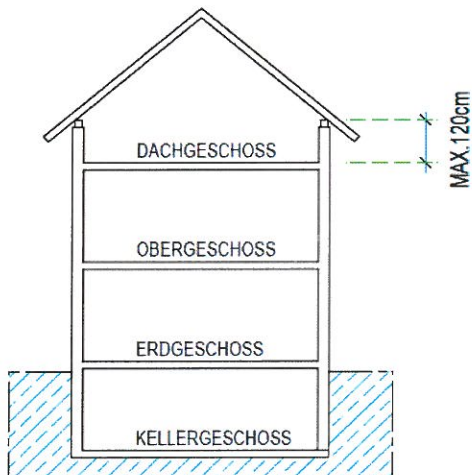
ZEICHNERISCHE ANLAGE
ERMITTLUNG DER KNIESTOCKHÖHE

KEINE ANRECHNUNG FÜR GESCHOSSANZAHL KNIESTOCKHÖHE MAX. 120 CM

ZEICHNERISCHE ANLAGE KELLERGECHOSS
KEINE ANRECHNUNG FÜR GESCHOSSANZAHL, WENN X = MAXIMAL 150 cm



FALLBEISPIELE FÜR DIE ANRECHNUNG VON ZWEI VOLLGESCHOSSEN



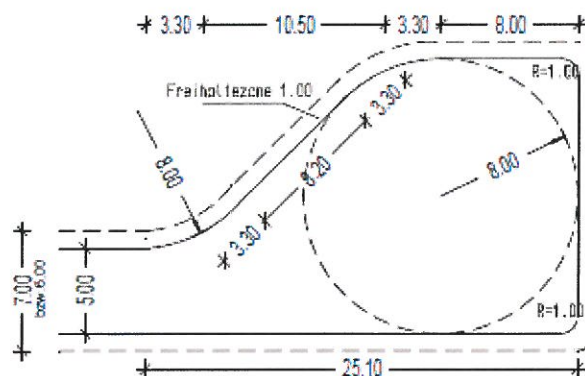
STEILES HANGGELÄNDE
VERSETZUNG DER GESCHOSSSE

ad § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

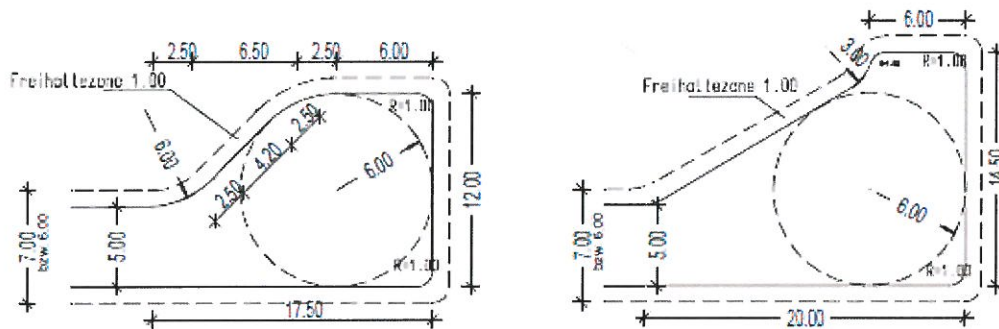
- Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.
- Straßenführungen haben zu genügen:
 - der Sicherheit ihrer Benützer
 - der Überschaubarkeit
 - der Verträglichkeit mit Umwelt und Bebauung
 - der Wirtschaftlichkeit der Trassenführung
- Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.
- Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der örtlichen Raumordnung weitere Baugrundstücke entstehen können. Jedenfalls sind angrenzende noch nicht erschlossene Bauland-Flächen in ein Gesamterschließungskonzept einzubeziehen.
- Die Anordnung von Umkehrplätzen am Ende von Sackgassen ist unerlässlich. Umkehrplätze sind entsprechend dem zu erwartenden Verkehr zu bemessen und entsprechend ihrem Umfeld zu gestalten.

BEISPIELE:

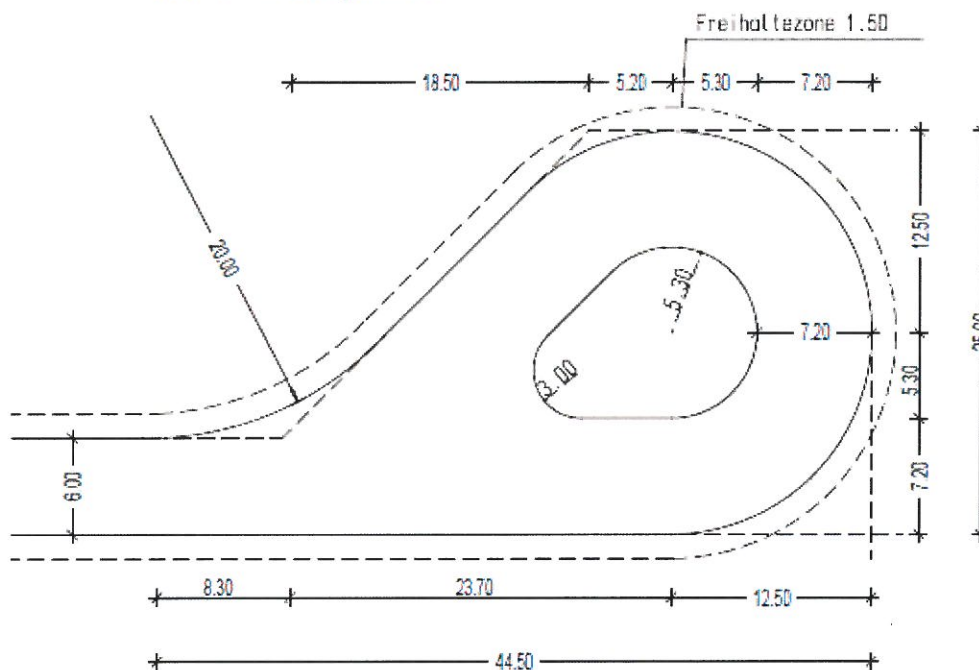
WENDESCHLEIFE 2-achs MÜLLFAHRZEUG



WENDESCHLEIFE PKW

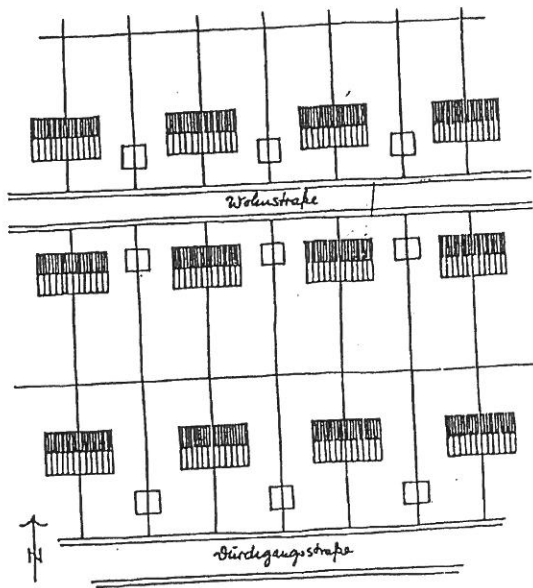


Regel - Wendeschleife in Gewerbe- und Industriegebieten

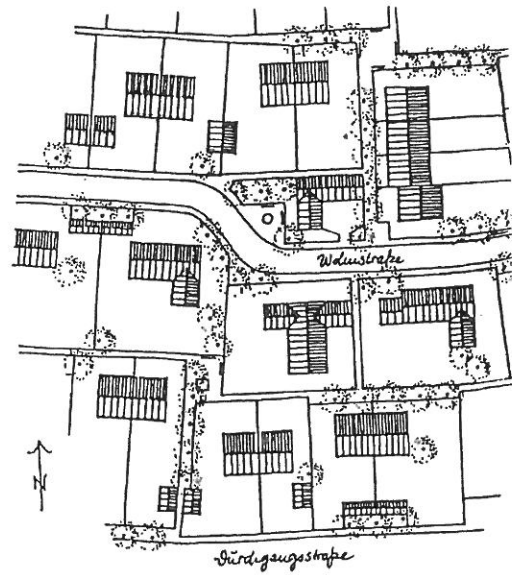


- Die für den ruhenden Verkehr nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Grundstück oder in einem maximalen Umkreis von 100 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen.

- Erkennen der Bedeutung der Straßenführung für die Qualität der Raumbildung einer Siedlung.



NEGATIVES BEISPIEL



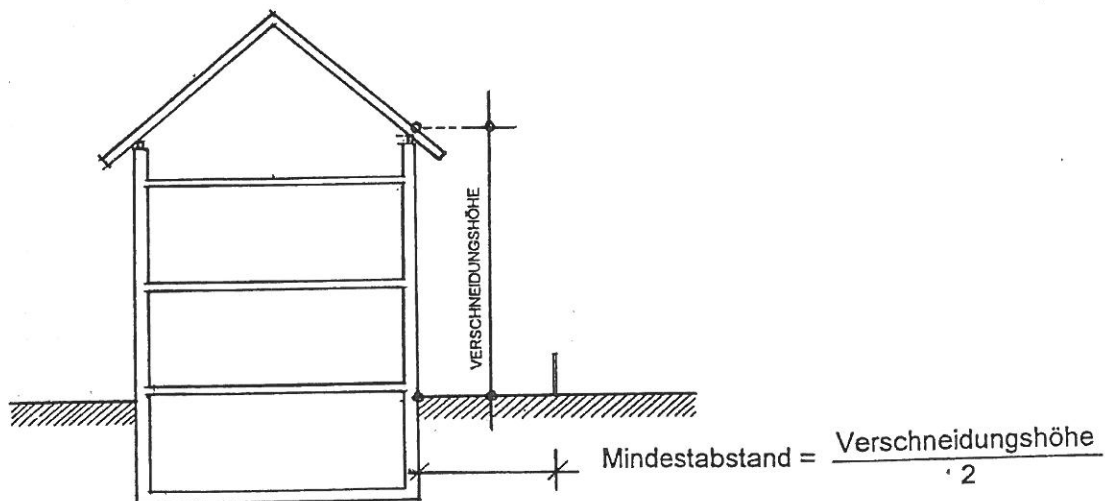
POSITIVES BEISPIEL

Ad § 7 Baulinien

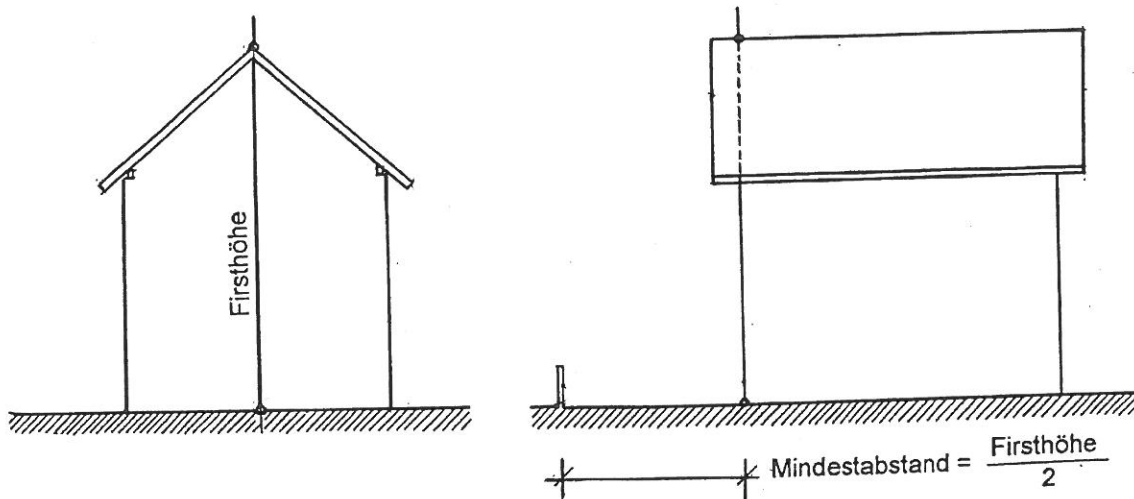
- Die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe, die sich aus dem Abstand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer, ergibt.

ZEICHNERISCHE ERMITTLUNG DER BAULINIEN:

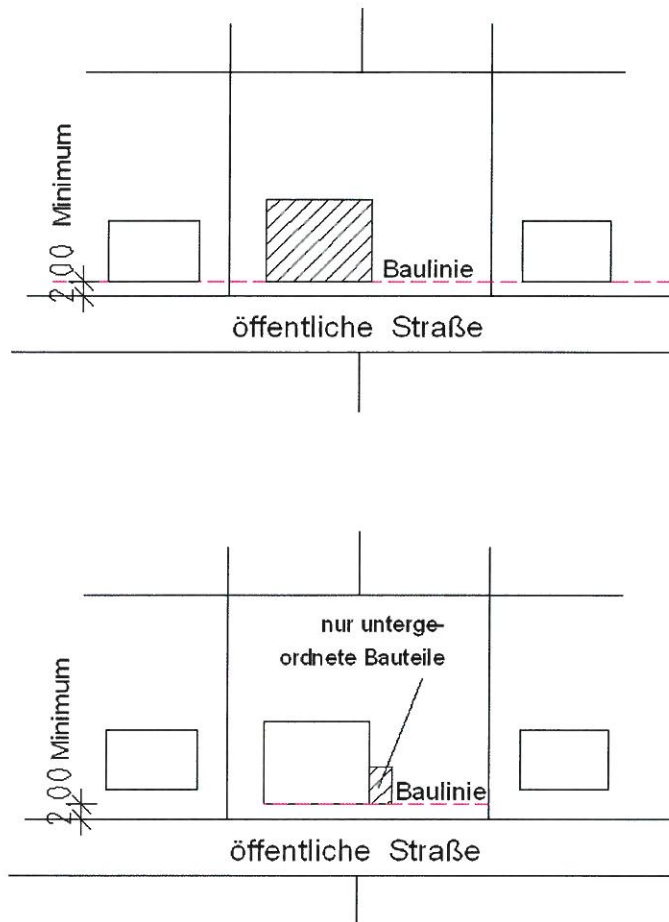
- Traufseite zur Grundgrenze



- Giebelseite zur Grundgrenze



- Fallbeispiele für bestehende Bauflucht zu Abs. 10



ad § 8 Dachform und Firstrichtung

- Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit der umgebenden Dachlandschaft mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.
- Es ist in der Unterkärntner Region üblich, dass die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Hauses verläuft und nicht quer dazu. Die Ausbildung von Nebenfirsten ist möglich. Bei eingebundenen Dächern soll die Dachform des Haupthauses übernommen werden.
- Mit der Art der Dachform soll auch die Neigung bestimmt werden. Bei Krüppelwalm- und Schopfdächern ist die Abwalmung steiler oder zumindest gleich steil wie das Hauptdach auszubilden. Prinzipiell wird die Dachneigung aus dem Gesamteindruck der umgebenden Dachlandschaft und dem Baukörper zu ermitteln sein. Bei Abschleppungen sind überlange, einseitige Dachflächen durch einen verflachenden Knick in der Fläche zu vermeiden.

- Schopfdächer sind um ein gewisses Maß an Proportionen einzuhalten, an bestimmte Maßverhältnisse gebunden. Diese ergeben sich aus traditionellen Beständen des Kärntner Raumes. Daraus ergibt sich, dass Schopfdächer so zu errichten sind, dass das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite des Gebäudes mindestens 3:2 beträgt und die lichte Höhe der Ansatzluke mindestens 50 cm aufweist.
- Eine ortsbildrelevante Rolle spielen auch die Dachgaupen. Sie sollten ebenfalls an bestimmte Proportionsverhältnisse zum Hauptdach gebunden sein. Die Gaupenlänge gemäß Abs. 3 ist am Fuße der Gaupe zu messen.
- Insgesamt ist von der Farbe der Eindeckung her keiner der Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung richten. Intensive, regional untypische Farbgebung ist zu vermeiden.