

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden, vom 28. 02. 2003, GZ: 031-2/2003, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Seeboden erlassen wird.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden verordnet aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 71/2002:

Textlicher Bebauungsplan

§ 1 - Wirkungsbereich

Dieser textliche Bebauungsplan gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden als

Bauland

festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in Teilbepbauungsplänen.

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Größe eines Baugrundstückes hat
 - a) mindestens 600 m² - bei offener
 - b) mindestens 350 m² - bei halboffener und
 - c) mindestens 250 m² - bei geschlossener
Bebauungsweise zu betragen.
- (2) Für die Errichtung von Garagen wird keine Mindestgröße eines Baugrundstückes festgelegt.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung - Geschoßflächenzahl - das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen, gemessen von Außenmauer zu Außenmauer nach der äußeren Begrenzung der Umfassungswände, zur Grundstücksgröße - des einzelnen Baugrundstückes darf
 - a) 0,5 im Bauland-Wohngebiet,
im Bauland-Dorfgebiet und
im Bauland-Kurgebiet für Einfamilienwohnhäuser
 - b) 0,6 bei offener Bebauung
im Bauland-Geschäftsgebiet und
im Bauland-Kurgebiet (jedoch nicht für Einfamilienwohnhäuser)
 - g) 0,6 im übrigen Bauland, sowie bei halboffener und geschlossener
Bebauung
nicht überschreiten.

- (2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung gemäß Absatz bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird. Ausgenommen davon sind untergeordnete Zubauten (wie Wintergärten) und Nebengebäude.
- (3) Bei der Bebauung von Lücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung, ist die Bebauung des Grundstückes nur in jenem Ausmaß (Geschoßflächenzahl, Geschoßanzahl) möglich, wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen.
- (4) Der Ausbau bestehender Dachgeschoße ist bei der baulichen Ausnutzung nicht einzurechnen, wenn die äußere Form der Dachform (Dachhaut, Neigung und Höhe) nicht verändert wird. Ausnahmen sollen lediglich Belichtungsöffnungen sein.

§ 4 - Bauungsweise

Als Bauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5 - Geschoßanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschoße hat höchstens
 - a) 3 im Bauland-Kurgebiet und
im Bauland-Geschäftsgebiet und
 - b) 2 im übrigen Baulandzu betragen.
- (2) In Gebieten mit geschlossener Bebauung ist die Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude maßgebend.
- (3) Im Gebiet der Almregion ist die Errichtung eines Kniestocks nicht zulässig.

§ 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von Straßen und Wegen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) hat bei der möglichen Erschließung von
 - a) höchstens fünf Baugrundstücken, in Hanglage 6,0 m, sonst mindestens 5,0 m,
 - b) mehr als fünf Baugrundstücken, in Hanglage 6,5 m, sonst mindestens 6,0 m,zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen, Ausweichen und Wendepunkte zu betragen.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Promenadenwegen hat mindestens 2,0 m, möglichst jedoch 3,0 m zu betragen.
- (3) Der Baubehörde ist mit dem Ansuchen um Genehmigung der Grundstücksteilung ein Straßenprojekt vorzulegen, in der der Straßenverlauf mit sämtlichen erforderlichen Höhemaßen, Längs- und Querprofilen eingezeichnet sind. Dieser Plan - zeichnerische Darstellung - muß mindestens im Maßstab 1:250 erstellt sein.

- (4) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird festgelegt für
(Nutzung des Gebäudes oder der baulichen Anlage
- | | | |
|---|----------|--|
| Wohngebäude | 1,4
2 | mindestens Einheit -
Stellplatz)
je Wohnung - mindestens aber |
| Heime, Altersheime | 1 | je 80 m ² Nutzfläche |
| zusätzliche für das Personal | | |
| Heime für Schüler und Lehrlinge | 1 | je 80 m ² Nutzfläche
oder 8 Heimplätze |
| Geschäfte, Büro- und Verwaltungs-
gebäude, ohne Lagerräume | 1 | je 30 m ² Nutzfläche |
| Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie
Lebensmittel oder Drogerieartikel | 1 | je 15 m ² Nutzfläche |
| Industrie- und Gewerbebetriebe | 1 | je 60 m ² Nutzfläche
oder 3 Beschäftigte |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | 1 | je 30 m ² Nutzfläche
oder 3 Beschäftigte |
| Lagerhäuser | 1 | je 100 m ² Nutzfläche |
| Gaststätten, Cafes usw. | 1 | je 10 m ² Nutzfläche
oder 5 Sitzplätze |
| Fremdenverkehrsbetriebe
(Hotels, Pensionen) | 1 | je Gastzimmer |
| Veranstaltungsstätten | 1 | je 10 m ² Nutzfläche
oder 10 Plätze |
| Kirchen | 1 | je 10 Sitzplätze |
| Friedhöfe | 1 | je 750 m ² Fläche |
| Sportanlagen | 1 | je 20 Sitz- oder Stehplätze |
| Badeanstalten, Hallenbäder | 1 | je 10 m ² Nutzfläche
oder 5 Personen |
| Freibäder | 1 | je 100 m ² Nutzfläche
oder 10 Personen |
| Tennisplätze usw. | 4 | je Platz |
| Schulen | 1 | je Klasse - zusätzliche für das
Lehrpersonal |
| Krankenanstalten | 1 | je Krankenzimmer
oder 3 Betten |
| Kindergarten | 1,2 | je Gruppenraum |
| Horte | 0,5 | je Gruppe
oder 15 Plätze |
| Tankstellen | 0,1 | je Waschplatz
oder Servicestand |
- (5) Die geforderten Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück
oder in dessen Nähe auf eigenem Grund zu errichten.

§ 7 - Baulinien

- (1) Die Baulinien zu öffentlichen Straßen sind anlässlich der Baubewilligung in
jedem Einzelfall festzulegen.
Die Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb der
Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Erläuterungen

zur Verordnung „Textlicher Bebauungsplan“ vom 28. 02. 2003, GZ: 031-2/2003.

Allgemeines

Die rechtliche Grundlage dieses textlichen Bebauungsplanes sind die §§ 24 - 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO - § 1).

Nach Abs. 2 ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 festzulegen sind.

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.

Der Bebauungsplan für das Kurgelände hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies -

- die Mindestgröße der Baugrundstücke - (VO § 2),
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke - (VO § 3),
- die Bebauungsweise - (VO § 4),
- die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe - (VO § 5),
- das Ausmaß der Verkehrsflächen - (VO § 6)

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Im Teilbebauungsplan dürfen nach Abs. 2 je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden, wie

- der Verlauf der Verkehrsflächen,
- die Begrenzung der Baugrundstücke,
- die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen - (VO § 7),
- Die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung - (VO § 8),
- die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung und ähnliches),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und ähnliches,
- Die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und ähnliches) und der Ausschluß bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung.
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

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

Werden Baulinien gemäß § 25 Abs. 2 lit. c) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Abs. 1 lit. b) und d) festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 6 verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1992.

Spezielles

zu § 1 - Wirkungsbereich

Die Verordnung "Textlicher Bebauungsplan" umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen, auch für jene, die mit Verordnung des Gemeinderates als Anschließungsgebiet festgelegt sind.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind jene Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne verordnet sind. Hier kommt der textliche Bebauungsplan subsidiär zur Anwendung.

zu § 2 - Größe der Baugrundstücke

Bei der Mindestgröße der Baugrundstücke werden die untersten Werte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes und auf das Grundstücksteilungsgesetz wird dabei Rücksicht genommen. Mit den relativ niedrigen Mindestgrößen wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie den infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

zu § 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Verhältniszahl - Geschoßflächenzahl - ausgedrückt. Diese Zahl stellt das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes dar, welche nicht überschritten werden darf.

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

Im Falle von sogenannten "Punktwidmungen/Einzelhauswidmungen" sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der "Punktwidmung/Einzelhauswidmung" im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mitzuberücksichtigen.

Die bauliche Ausnutzung ist in dem Rahmen zulässig, als auf dem Baugrundstück

- ausreichend Raum für die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs frei bleibt und
- die notwendigen Stellplätze für betriebseigene Fahrzeuge, Kundenfahrzeuge und Kraftfahrzeuge für Betriebsangehörige geschaffen werden können.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, daß für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

Die höchste bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen des § 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen - und des § 8 - Grünanlagen - 10 % - erfüllt sind.

§ 3 Abs. 3) gibt die Möglichkeit, in bestehenden Baulücken (Ortskernen) eine Bebauung vorzunehmen, die der Ausnutzung und der Geschößanzahl der angrenzenden Bebauung entspricht.

In der Praxis kam es zu Problemen, wenn die Baubewilligung für Einfamilienwohnhäuser mit Garage beantragt wurde. Die Geschößflächenzahl wurde überschritten, da die Grundstücke immer kleiner geteilt werden. Vor Jahren wurden diese mit 1.000 m² und größer geteilt, jetzt sind diese oft nur mehr 700 m², in der Regel um die 800 m², groß.

Auch bei Dachgeschoßausbauten mit kleineren Zubauten gab es in der Praxis Probleme, die bauliche Ausnutzung mit 0,4 einzuhalten.

Daher der Vorschlag und der Beschluß, die Verhältniszahl von 0,4 auf 0,5 im Bauland-Wohngebiet, im Bauland-Dorfgebiet und im Bauland-Kurgebiet für Einfamilienwohnhäuser zu erhöhen.

zu § 4 - Bebauungsweise

Als Bebauungsweise soll sowohl die offene, als auch die halboffene und die geschlossene ermöglicht werden.

- Die offene Bebauungsweise ist jene, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien errichtet werden.
- Die halboffene Bebauungsweise ist jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert.
- Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

zu § 5 - Geschößanzahl

Auf die Geschößanzahl sind alle Geschosse anzurechnen,

- die mehr als die Hälfte, bzw.
- die bei einer Bebauung in Hanglagen, talseitig, mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen, normale Belichtung von außen besitzen und nicht als ausgesprochene Kellerräume verwendet werden.
- wenn im obersten Dachgeschoß - auch bei Mansarddächern - die Kniestockhöhe größer als 1,2 m ist.

Zur Geschößanzahl zählen jene Geschöße, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das verglichene Gelände zu liegen kommen. Das Kellergeschoß ist als Vollgeschoß zu rechnen, wenn es an drei Seiten mehr als die Hälfte der Geschößhöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt.

Für Dachgeschoße gilt folgende Regelung:

- Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschoßen, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden nicht mehr als 1,20 m betragen.
- Bei Kniestockhöhen über 1,20 m ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu rechnen.

zu § 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Breite der Aufschließungsstraßen wird nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben und ähnliches) vorgeschrieben, wobei die Fahrbahnbreite nach den verkehrstechnischen Erfordernissen einspurig/zweispurig festzulegen ist.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen kann sicherlich nicht überall durch bestehende Baurechte die geforderte Breite der Aufschließungsstraßen erreicht werden. Es ist jedoch zu trachten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

Sollte bei geschlossener Bauweise

- für den Umbau von Altgebäuden in Gasträume,
- für die Anlage von Gastgartenflächen in Gaststättenbetrieben usw.,
- für Geschäfts-, Büro- oder Werkstättenflächen,
- für Wohnungen

die erforderlichen Garagen und Stellplätze nicht errichtet werden können, ist für jeden fehlenden Stellplatz eine vom Gemeinderat festzulegende Ausgleichsabgabe zu entrichten.

Die Ausgleichsabgabe ist Ersatz für jene Stellplätze oder Garagen, die infolge der örtlichen Gegebenheiten bei Vorhaben nicht errichtet werden können.

Befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen, die nach ihrer Verwendung zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Gebäude und der baulichen Anlage zu berechnen, welches bzw. welche die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.

Befinden sich derartige Gebäude und baulichen Anlagen auf verschiedenen Grundstücken, so kann die Anzahl der Stellplätze nur vermindert werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden und diese gegenseitige Benützbarkeit grundbücherlich sichergestellt ist.

Die Bereitstellung von Stellplätzen/Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen.

In besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Stellplätzen vorzuschreiben.

Die geforderte Anzahl von Stellplätzen kommt erst nach Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei der Errichtung von Neu- und Umbauten, sowie der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu tragen.

Geändert wurden die Anzahl der Stellplätze nur bei Wohnungen. Jetzt 1,4 bis 1,2 Stellplätze pro Wohnung, mindestens aber 2.

In der Praxis hat sich gezeigt, daß bei Geschäften mit Lebensmitteln bzw. Drogerien die bisher vorgeschriebenen Stellplätze zu wenig sind. Geparkt wird dann verkehrsbehindert in nächster Nähe. Daher wird die Anzahl verdoppelt.

zu § 7 - Baulinien

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften zurückgegriffen.