

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See vom 04.04.2003, Zahl: 340/9/III/1/2003 mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See erlassen wird.

Gemäß der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/95 zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBl. Nr. 69/2001 wird verordnet:

§ 1 WIRKUNGSBEREICH

1. Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See als „Bauland“ gewidmeten Flächen.
2. Von der Bestimmung des Abs. 1 sind jene Baulandflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

§ 2 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

1. Die Bebauungsdichte ist jene Verhältniszahl (auch sogenannte „Geschossflächenzahl“, GFZ genannt), die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Grundstücksfläche (Nettobauland) ergibt.
2. Die Bruttogeschossfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Aussenmauer zu Aussenmauer ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie an drei Seiten offene Sonnenschutzdächer nicht die Berechnung einbezogen werden. Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorrägt, ist in die Berechnung aufzunehmen.
3. Das Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare, zusammenhängende, als Bauland gewidmete und demselben Grundeigentümer gehörige Grundstücksfläche. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben Eigentümers auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine untergeordnete Verkehrsfläche getrennt sind und eine funktionelle Einheit erkennbar ist. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers

jedoch nur dann in die Berechnung miteinzubeziehen, wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt, wobei bereits bestehende Baulichkeiten in die Bruttogeschossfläche einzurechnen sind.

4. Als Gesamtfläche der Geschosse gelten
 1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Aussenmassen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien udgl).
 2. Bei Dachräumen jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.

§ 3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

1. Die Mindestgrösse eines Baugrundstückes hat
 - a.) bei offener und halboffener Bebauungsweise 500 m²,
 - b.) bei geschlossener Bebauungsweise 300 m²zu betragen.
2. Die Mindestgrösse eines Baugrundstückes (Abs. 1) kann bei Erfordernis für einen geförderten Gruppenwohnbau im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unterschritten werden.

§ 4 BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

1. Für untenstehende Baugebiete nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte bestimmt:

a) Dorfgebiet	0,2 – 0,5
aa) Dorfgebiet bei verdichteter Bauweise	0,2 – 0,7
b) Wohngebiet	0,2 – 0,5
bb) Wohngebiet bei verdichteter Bauweise	0,2 – 0,7
c) Kurgebiet	0,2 – 0,5
d) Gemischtes Baugebiet	0,3 – 1,5

e) Geschäftsgebiet	0,3 – 0,5
f) Gewerbegebiet	0,3 – 1,5
g) Gebiete mit Sonderwidmungen	0,3 – 0,5
h) Sondergebiete	0,3 – 1,5

2. In Gebieten, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits bebaut sind (Bestand), können die angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte überschritten werden, wenn dies aus spezifischen Erfordernissen der Qualitätsverbesserung der örtlichen Hotel-, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe zweckmässig ist, jedoch den einschlägigen Bestimmungen der Kärntner Bauordnung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht widersprochen wird und insgesamt dadurch keine Vermehrung der Bettenanzahl verbunden ist. Diese Regelung darf jedoch nur einmal angewendet werden.
3. Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung durch die nachträgliche Anbringung von energiesparendem Wärmeschutz ist zulässig.
4. Bei Objektflächenwidmungen (= Punktwidmungen) wird die bauliche Ausnutzung im Dorf- und Wohngebiet mit max. 3,0 und im Kurgebiet mit max. 4,0 von der gewidmeten Fläche festgelegt. Die bauliche Ausnutzung darf im Verhältnis zur Gesamtgrösse des Grundstückes jedoch 0,50 nicht übersteigen.
5. Eine Unterschreitung der im § 4 Abs. 1 festgelegten Mindestwerte ist nach Einholung eines Gutachtens eines amtlichen Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung oder Architektur zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

1. Die Bebauung hat –ausgenommen für die im § 1 Abs. 2 genannten Teilgebiete- in offener oder gekoppelter (halboffener) Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt.

3. Die Schaffung von geschlossener Bauweise ist nach Einholung eines Gutachtens eines amtlichen Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung oder Architektur zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 6 ANZAHL DER GESCHOSSE

1. Im gesamten Gemeindegebiet hat sich die Geschosshöhe am Gebietscharakter (d.h. Baustruktur und -typologie der umgebenden Bebauung) zu orientieren. Als Richtwert gilt die ein- bis zweigeschossige Bebauung. In Ausnahmefällen (z.B. Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, sozialer Wohnbau und Gast- und Beherbergungsbetriebe, etc.) ist eine Erhöhung der Geschosshöhe zulässig, wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen (Gutachten der Ortsbildpflegekommission). In Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung darf die Geschosshöhe talseitig gesehen um ein Geschoss erhöht werden.
2. Auf als Bauland-Kurgebiet gewidmeten Flächen hat sich die Geschosshöhe nach den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere dem dominierenden Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zu richten und darf max. 3 Geschosse betragen, in Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung talseitig gezählt max. 4 Geschosse.
3. Ein Kellergeschoss, das an einer Seite des Hauses über die Hälfte aus dem Urgelände hervorragt, ist als Geschoss zu werten.
4. Ein Dachgeschoss gilt dann als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußplatte eine Höhe von 120 cm übersteigt.

§ 7 VERKEHRSFLÄCHEN

1. Die Breite von Aufschliessungsstrassen hat bei einer möglichen Neuerschliessung von

- a) bis zu fünf Baugrundstücken mindestens 6,0 m und bei
- b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 7,0 m

zu betragen.

2. Die Breite von neu ausgewiesenen Servitutswegen hat mindestens 4,50 m zu betragen.
3. Bei der Ermittlung der Anzahl der Baugrundstücke ist von einer fiktiven Grundstücksfläche von 600 m² auszugehen.
4. Am Ende von Sackgassen, bei einer möglichen Erschliessung von mehr als fünf Baugrundstücken, sind Umkehrplätze von mindestens 130 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.
5. Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Grösse und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.

Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

<i>Nutzung der Bauwerke</i>	<i>Anzahl der Stellplätze</i>
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit
Mehrfamilienwohnhäuser	1,5 Stellplätze je Wohneinheit Für Kleinwohnungen bis 60 m ² Wohnnutzfläche
Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz je Wohneinheit 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 Wohnnutz- fläche oder 8 Heimplätze
Ladengeschäfte	1 Stellplatz für 35 m ² Verkaufs- fläche mindestens jedoch

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Einkaufszentren	1 Stellplatz für 25 m ² Verkaufsfläche
Büro- und Verwaltungsgebäude oder	1 Stellplatz für 35 m ² Nutzfläche 3 Beschäftigte
Industrie- und Gewerbebetriebe oder	1 Stellplatz für 60 m ² Nutzfläche 3 Beschäftigte
Lagerhäuser bzw. -flächen	1 Stellplatz für 100 m ² Nutzfläche
Gaststätten oder	1 Stellplatz für 10 m ² Nutzfläche 5 Sitzplätze
Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei angeschlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich.
Versammlungsstätten:	
a) von örtlicher Bedeutung: (Gasthaussäle und dgl.)	1 Stellplatz für 10 m ² Nutzfläche oder 10 Sitzplätze.
b) von überörtlicher Bedeutung: (Theater, Konzerthäuser und dgl.)	1 Stellplatz für 3 bis 5 m ² Saalnutzfläche oder 3 bis 5 Sitzplätze

<i>Nutzung der Bauwerke</i>	<i>Anzahl der Stellplätze</i>
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 Unterkunftsräume oder je 5 Angehörige des Bundesheeres
Sportanlagen	1 Stellplatz für 10 m ² Tribünen- nutzfläche für Besucher oder 20 Plätze
Tennisplätze	4 Stellplätze pro Platz
Badeanstalten	1 Stellplatz für 10 m ² bis 20 m ² Nutzfläche oder 5 bis 10 Besucher

6. Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu finden.
7. In Wohngebieten und Kurgemeinden 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.

§ 8 BAULINIEN

1. Die Baulinien entlang öffentlicher Strassen haben sich grundsätzlich an der bestehenden Bauflucht zu orientieren. Der Mindestabstand beträgt 4,0 m. In berücksichtigungswürdigen Fällen kann dieser Abstand auf bis zu 2,0 m reduziert werden.
2. Die übrigen Baulinien werden bei offener Bauungsweise für alle Gebäude und gebäudeähnlichen Vorhaben (Carport, etc.) mit einem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch mit 3,0 m zur Nachbargrundstücksgrenze, festgelegt.
3. Im Bereich der Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich ein Viertel der Giebeldreieckshöhe betragen. Bei Hanglagen ist der Abstand linear zu ermitteln.
4. Die Baulinie entlang der Promenade wird für das Kurgebiet mit einem Abstand von mindestens 5,00 m und für die Baulichkeiten in Leichtbauweise (d.s. Holz- oder Stahlgerüst mit Sonnenschutzplanen ohne seitliche Abschirmung) mindestens mit einem Abstand von 1,50 m von der Strassengrundgrenze bestimmt.
5. Für Garagengebäude und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer max. Dachlänge bis 10,50 m und einer max. Verschneidungshöhe von 3,30 m wird der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze mit mind. 1,50 m festgelegt. Traufenseitig dürfen solche Objekte dann an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und die Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt.
6. Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Strasse in die Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur strassenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m zu betragen.
7. Über die Baulinie dürfen Balkone, Sonnenschutzdächer, Erker, erdgeschossige Wintergärten und Überdächer etc. im Höchstausmass von 0,80 m vorragen. In besonders gelagerten Fällen (Auflagen auf Grund von Bestimmungen anderer Gesetze) und gegenseitiger Einverständniserklärung der betroffenen Grundbesitzer und bei Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften ist eine Überschreitung der Baulinie darüberhinaus möglich.

8. Im Bereich der geschlossenen und halboffenen Bebauungsweise gelten die vorstehenden Bestimmungen für die nicht an die Nachbarschaftsgrenze heranzubauenden Gebäudeteile sinngemäß.
9. Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Strassenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit dem Gebäude an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Bau(flucht)linie herangerückt werden muss.

§ 9 DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG

1. Die Dachform ist bei Neubauten, Zu- und Umbauten der dominierenden „Dachlandschaft“ der bestehenden, umliegenden Bebauung („Gebietscharakter“) anzupassen.
2. Die Dachneigung hat für Satteldach- und Walmdachformen mindestens 25 Grad, max. 48 Grad zu betragen.
3. Ein Krüppelwalm mit Ansatzlucke darf nur errichtet werden, wenn das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite mindestens 3:2 des Gebäudes beträgt, wobei die lichte Höhe der Ansatzlucke mindestens 50 cm aufzuweisen hat.
4. Bei Errichtung der Gaupen darf die Gesamtlänge der Gaupen max. 50 % der jeweiligen Traufenlänge betragen.
5. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Bebauung zulassen.
6. Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel zur Längsseite des Gebäudes festzulegen.
7. Die Farbe der Eindeckung darf den Interessen des Schutzes des Orts- bzw. Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes in Kraft.

§ 11 AUSSERKRAFTTRETEN

Mit Wirkungsbeginn dieser Verordnung tritt die textliche Bebauungsplanverordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See vom 12.09.1994 , Zl. 385/2/I/1/031-2/1994 und vom 05.03.1996, Zl. 385/1/I/1/031-2/1996 außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Thomas KRAINZ)