



## **MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN**

am Faaker See

9584 Finkenstein - Marktstraße 21

Bezirk Villach Land Kärnten

DVR: 0093025

UID: ATU37142908

# **Textlicher Bebauungsplan**

Gemeinderatbeschlüsse vom 24.04.2008 und 14.11.2013

Zahl: 605/3-Ing.Li/Sa/2008 und 605/4-Ing.Li/Schn/2013

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 24.04.2008, Zahl 605/3-Ing.Li/Sa/2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.11.2013, mit welcher für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idGF. (LGBl. Nr. 88/2005), wird verordnet:

### **§1**

#### **Geltungsbereich**

- (1)** Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See als Bauland festgelegten Flächen.
- (2)** Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

### **§2**

#### **Größe von Baugrundstücken**

- (1)** Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Kastatralgemeinde, die als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7 a (1) des Vermessungsgesetzes, idGF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

**(2)** Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt im

	Bauland - Dorfgebiet Bauland - Wohngebiet Bauland - Kurgebiet Bauland - Geschäftsgebiet Bauland - Gemischtes Baugebiet	Bauland - Sondergebiet Bauland - Gewerbegebiet Bauland - Industriegebiet
a) bei offener Bauweise	500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
b) bei halboffener Bauweise	350 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
c) bei geschlossener Bauweise	250 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
d) bei Gruppenbauweise	350 m <sup>2</sup>	

**(3)** Die im Abs. (2) festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 – 10 der Kärntner Bauvorschriften (idgF.) über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

**(4)** Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet 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 dazu geschlagen 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 Straßen (in der gem. § 6 dieser Verordnung erforderlichen Breite) notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.

**(5)** Für Grundflächen im Bauland: Gemischtes Baugebiet, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

### **§3**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

**(1)** Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

**(2)** Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen; der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Garagen, Nebengebäude,

Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, u.ä..

- (3) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden Gelände liegt. Die Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne der §§ 47, 48 und 49 der K-BV idGF. gegeben sind. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 19. 12. 1986 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne GFZ – Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Objekten sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- (5) Dachböden, d. s. Räume, über der obersten Decke eines Hauptgeschosses, welche über eine Stiegenanlage nicht erreichbar sind, zählen nicht zur GFZ.
- (6) Bei der Berechnung der GFZ von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist nur ein Geschoss in die Berechnung einzubeziehen.
- (7) Die Geschossflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

	Bauland – Dorfgebiet Bauland - Wohngebiet	Bauland - Kurgebiet	Bauland - Sondergebiet, Bauland - Industriegebiet Bauland - Geschäftsgebiet Bauland - Gemischtes Baugebiet Bauland - Gewerbegebiet
a) bei offener Bauweise	max. 0,6 *)	max 0,6**)	max. 0,8
b) bei halboffener Bauweise	max. 0,7	max. 0,7	max. 0,9
c) bei geschlossener Bauweise	max. 0,8	max. 0,8	max. 1,0
d) bei Gruppenbauweise	max. 0,8	max. 0,8	max. 1,0

\*) max. 0,8 bei Wohnobjekte mit mehr als 8 Wohneinheiten, sofern dadurch das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird

\*\*\*) max. 0,9 bei Gebäuden, die dem Fremdenverkehr dienen, sofern dadurch das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, wie z.B.: Restaurants, Hotels, Gasthöfe

- (8)** Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück, die im Abs. (7) festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschossflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.
- (9)** Weisen die Bauungen auf den anrainenden Baugrundstücken bereits höhere als im Abs. (7) festgelegte Werte auf, so ist die Anhebung der Werte bis auf den Mittelwert dieser Nachbargrundstücke zulässig.

## **§4 Bebauungsweise**

- (1)** Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener, geschlossener oder Gruppenbauweise zu erfolgen.
- (2)**
- a)** Offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- b)** Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- c)** Geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut, errichtet werden.
- d)** Gruppenbauweise ist gegeben, wenn mindestens drei Eigenheime als Gesamtprojekt geplant und errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Flächen im Durchschnitt 500 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht übersteigt (Ktn. Wohnbauförderungsgesetz idgF.).
- (3)** Abweichungen von der im Sinne des Abs. (1) jeweils einzuhaltenden Bauweise sind dann zulässig, wenn für das Bauvorhaben durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine andere Bauweise den örtlichen Gegebenheiten und dem Charakter des Ortbildes besser entspricht.
- (4)** Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. (2) lit. a bis d der K-BV, idgF., außer Betracht.

## **§5 Geschossanzahl**

- (1)** Der Geschossanzahl sind Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.  
Die Geschossanzahl ist die Summe aller Geschosse und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

- a. Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2,0 Geschosse. In Hanglage, wo das Kellergeschoss als Geschoss anzurechnen ist, bis 2,5 Geschosse;
- b. Mehrfamilienwohnhäuser, Gebäude die der Beherbergung von Touristen dienen und sonstige Gebäude, wie Geschäfts-, Büro-, Amts-, Betriebsgebäude, Schulen, etc., entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, bis 3,0 Geschosse;

**(2)**

- a. Die unter Abs. (1) angegebene Geschossanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
- b. Eine Erhöhung der Geschossanzahl über das im Abs. (1) festgelegte Ausmaß kann auferlegt werden, wenn die vorhandene Bebauung ein Auffüllen der Baulücke rechtfertigt, damit sich das geplante Bauvorhaben voll in die schon bestehende Bebauung einfügt.

**(3)** Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die

- a. mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Gelände herausragen
- b. bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Gelände herausragen;
- c. bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig (in Entsprechung des § 48 Abs. (1) erster und zweiter Satz K-BV) idgF. für Aufenthaltsräume ein ausreichendes Maß von Licht gewährleisten;

**(4)** Das oberste Dachgeschoss, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

**(5)**

- a. Als Halbgeschoss gilt ein (Dach) Geschoß und ist der Geschossanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,0 m und die nutzbare Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 4) kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschossfläche ist.
- b. Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als Halbgeschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
- c. Bei Bebauung in Hanglage für Gebäude nach Abs. 1 lit a), wenn das Kellergeschoss kleiner oder gleich 1,50 m über dem angrenzenden Gelände liegt, gilt dies als Halbgeschoss.

**(6)** Bei einem rechtmäßig bestehenden Gebäude ist das oberste Geschoß (Dachgeschoß) nicht anzurechnen, wenn im Zuge eines Ausbaues die Außenhülle des Gebäudes nicht verändert wird. Als Änderung der Außenhülle gilt der Einbau von Dachflächenfenstern oder Dachgauben dann nicht, wenn es sich um untergeordnete Vorhaben und Bauteile im Sinne des § 5 KBV, LGBl. Nr. 56/1985, in der Fassung des LGBl. Nr. 80/2012, handelt und Interessen des Ortsbildes, der Sicherheit, des Lichteinfallendes und der Gesundheit nicht entgegenstehen.

## **§6**

### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1)** Bei den Verkehrsflächen werden folgende Arten unterschieden:
- a. Hauptverkehrsstraßen – Mindestbreite 6,0 m
  - b. Sammelstraßen – Mindestbreite 5,0 m
  - c. Anliegerstraßen – Mindestbreite 5,0 m
  - d. Stichstraßen – Mindestbreite 5,0 m und bei drei oder mehr aufzuschließenden Baugrundstücken ist ein Wendepunkt einzurichten (siehe Anlage 1)
  - e. Parkstreifen – Mindestbreite 2,0 m
  - f. Radwege  
Einrichtungs- Radwege mindestens 1,0 m breit  
Zwei richtungs- Radwege mindestens 2,0 m breit  
jeweils zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von mindestens 0,6 m von der Fahrbahn
  - g. Fußwege und Gehsteige – Mindestbreite 1,5 m
  - h. Grünstreifen – Mindestbreite 2,0 m.
- (2)** Das Mindestausmaß und die mögliche Anordnung der Fahrbahnen, Parkstreifen, Rad-, Gehwege, Grünstreifen und Banketten für die jeweilige Straßenkategorie werden in den Erläuterungen festgelegt.
- (3)** Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in den Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßengrundgrenze hinzuzurechnen.
- (4)** Gemäß § 18 Abs. (5) der Kärntner Bauordnung hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.  
Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:
- a. Die Anzahl der notwendigen Standplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
  - b. In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds udgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
  - c. Für Sonderfälle (Festveranstaltungen, einmalige Sportveranstaltungen udgl.) ist der Bedarf an Stellplätzen jeweils unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtwerte zu ermitteln.

- d. Befinden sich Bauten, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden, auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert. Befinden sich derartige Bauten auf verschiedenen Grundstücken, so kann eine Reduzierung der Stellflächen nur vorgenommen werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage hergestellt werden und ihre gegenseitige Benutzbarkeit grundbücherlich gewährleistet wird.
  - e. Die dafür vorgesehenen Stellplätze nach Nutzung gegliedert, sind in den Erläuterungen aufgeschlüsselt.
- (5) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen im Sinne des Abs. (4) auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetzes und der Ausgleichsabgabeverordnung der Marktgemeinde Finkenstein, beide jeweils idgF zu finden.

## **§7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971 i.d.g.F., im Kärntner Straßengesetz 1991 i.d.g.F., oder im Abs. 3 bis 6 dieser Verordnung, andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 4,0 m von der Straßengrundgrenze.
- (3) Bei nicht parallel zur Strasse angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagenter und der Strassengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der zum Garagenter normal liegenden Garagenterachse, gegeben sein.
- (4) Die Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m sind in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von 1,0 m zur Straßengrundgrenze zu errichten. In berücksichtigungswürdigen Fällen kann die Straßenbehörde einen geringeren Abstand zulassen, mind. jedoch 50 cm.
- (5)
  - a. Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden.
  - b. Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Erforderliche Absturzsicherungen müssen transparent ausgeführt werden und dürfen max. 1,5 m hoch sein.
  - c. Auf Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer Höhe von max. 3,5 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze zulässig.

- (6)** Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zur Straßengrundgrenze festzulegen.
- (7)** Von den gemäß Abs. (2) bis (6) festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- (8)** Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,8 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
- (9)** Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen allein stehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.  
Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (10)** Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die nicht höher sind als 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom angrenzenden Gelände bis Schnittpunkt Außenwand – Dachfläche bis auf 2,0 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen.  
Bauliche Anlage wie z. B. überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc. in der Höhe wie oben definiert, können bis auf 2,0 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (11)** Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung, über die Abstandsflächen.