

Erläuterungsbericht

„Textlicher Bebauungsplan“ Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See

VORWORT

Das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 idGF. – K-GplG 1995 – sowie die dynamische Entwicklung im Bauwesen veranlassten die Gemeindevertretung den bestehenden textlichen Bebauungsplan an die neuen gesetzlichen Vorgaben, sowie den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Beabsichtigt sind eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Versorgung und Entsorgung des Baulandes, sowie dessen verkehrsmäßige Erschließung, wobei besonders Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idGF.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO - §1). 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 (VO § 2), deren bauliche Ausnutzung (VO § 3), die Bauweise (VO § 4), die Geschossanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5) und 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 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist, wie z. B. Verlauf der Baulinien (VO § 7).

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 bis 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Nach § 24 Abs 3 des K-GplG 1995 kann der Gemeinderat für einzelne Grundflächen oder zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Nach § 24 Abs 4 des K-GplG 1995 ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 des K-GplG 1995 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24 (3) des K-GplG 1995 jedenfalls zu erlassen:

1. für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Grundfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn deren Bebauung oder
2. für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist oder
3. vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m².

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a (1) des K-GplG 1995

1. für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m² oder
2. für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 2.500 m² oder
3. mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m³, die auf einem oder auf mehreren Zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen,

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit gelegen ist.

Durch § 25 des K-GplG 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 Abs 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25 Abs. 2 des K-GplG 1995 dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- 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
- die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u.ä.)
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Gemeinschaftsräume u.ä.,
- die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- Vorkehrungen zur Erhaltung, Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung.

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

Für das Verfahren betreffend die Verordnung eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt 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. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

2. ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

- Sicherstellung einer geordneten bodensparenden Verbauung
- Sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet (Gemeindegebiet)
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

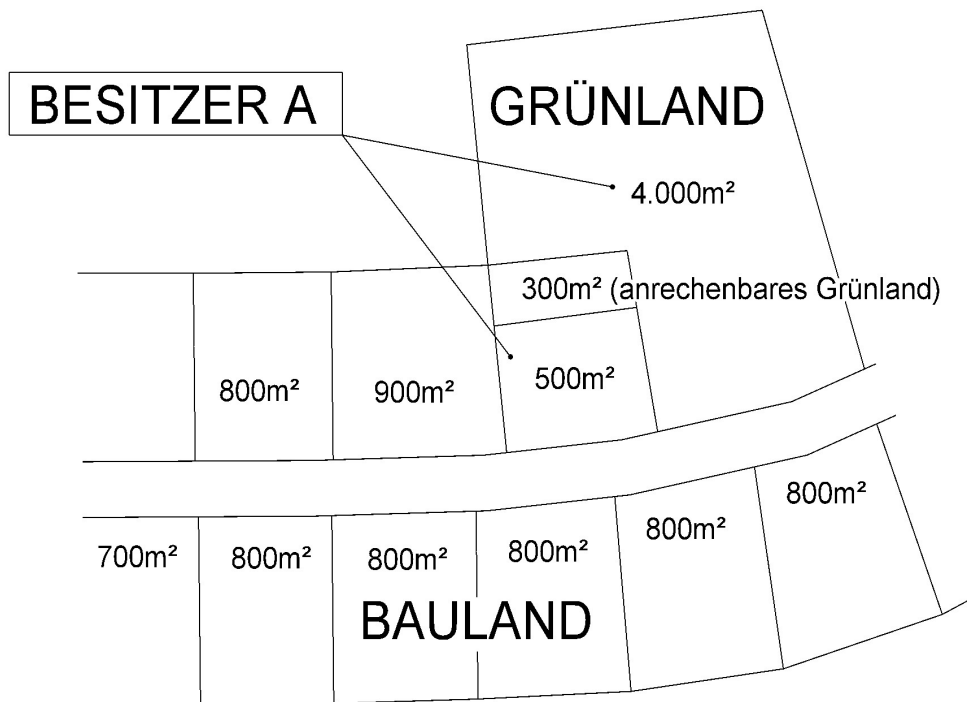
zu § 1: Geltungsbereich

Neben diesem textlichen Bebauungsplan, der als generelle Norm für das gesamte Bauland der Gemeinde zu verstehen ist, werden im Einzelfall oder bei Baulandflächen über 10.000 m² graphische Teilbebauungspläne ausgearbeitet, um besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen zu können.

zu § 2: Größe von Baugrundstücken

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, werden Mindestgrößen von Baugrundstücken für die jeweilige Bauweise festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine vernünftige Bebauung (Ortsbild, Belichtung) sichergestellt wird. Bei Abweichungen von der vorgegebenen Norm ist der Nachweis der Ortsverträglichkeit und der Belichtung zu erbringen.

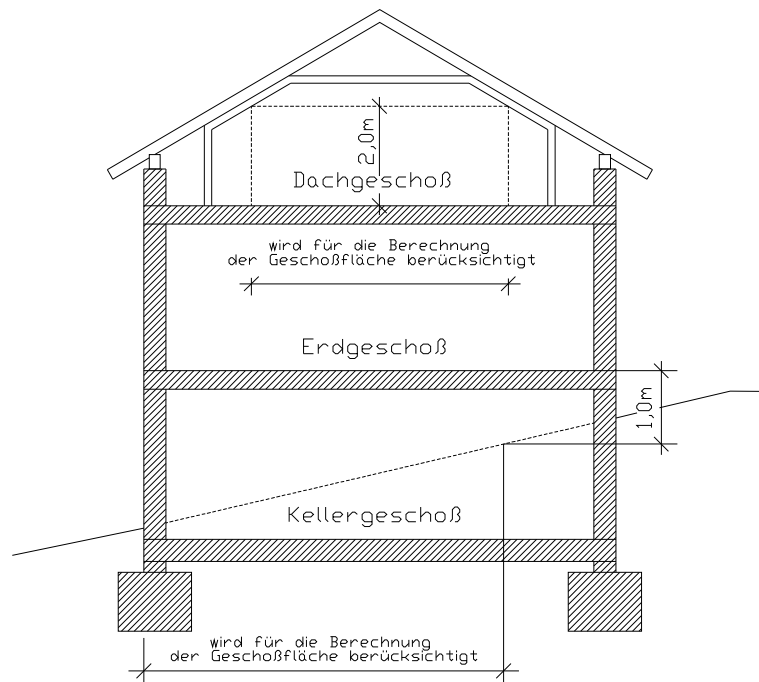
Erläuterungen zur Berechnung der anrechenbaren Baugrundstückgröße bei Parzellen mit teilflächigen Baulandwidmungen:



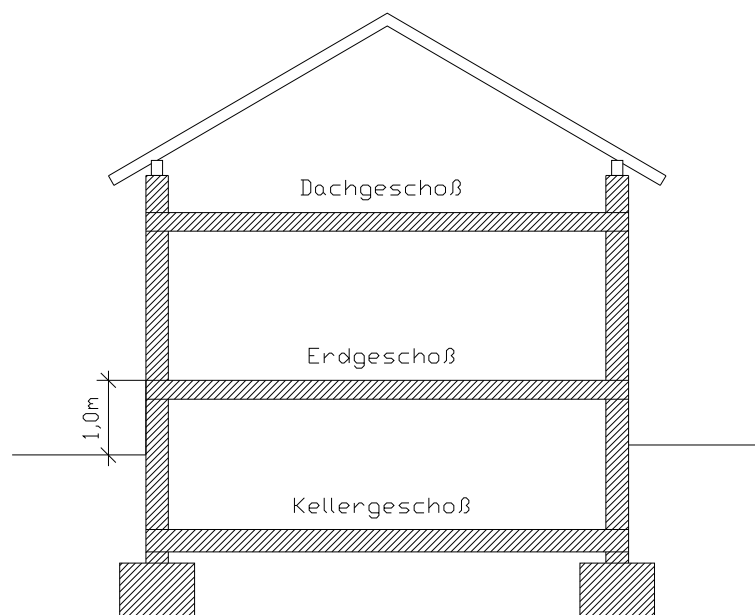
Obwohl Besitzer A neben dem Bauland (500 m^2) noch 4.000 m^2 Grünland besitzt, darf für die Berechnung der Größe des Baugrundstückes nur jener Teil des Grünlandes berücksichtigt werden, der zur Größe der umschließenden Baugrundstücke fehlt:

Beispiel: 500 m^2 gewidmet als Bauland
 300 m^2 gewidmet als Grünland
 800 m^2 anrechenbare Größe des Baugrundstückes

Die anrechenbare Größe des Baugrundstückes entspricht der durchschnittlichen Größe der umliegenden Baugrundstücke von ca. 800 m^2 .

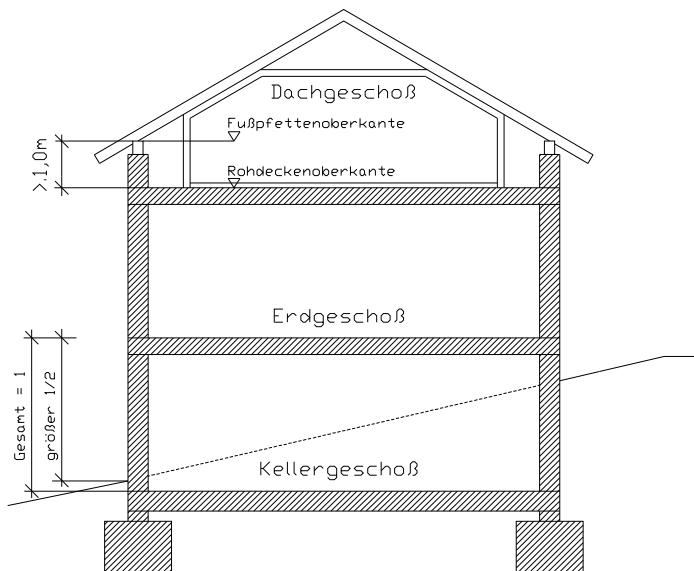
zu § 3: Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Kellergeschoß wird bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl berücksichtigt, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0m über dem angrenzenden Gelände liegt. Das angrenzende Gelände entspricht dem ursprünglich vorhandenen Geländeverlauf.



zu § 5: Geschossanzahl**Abs. 3**

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschossanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden.



Das Obergeschoß wird für die Geschossanzahl berücksichtigt, wenn der Kniestock höher als 1,0m ist.

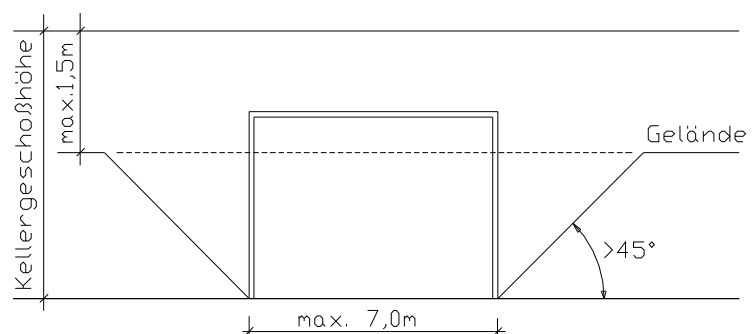
Das Kellergeschoß wird für die Geschossanzahl berücksichtigt, wenn mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden Gelände herausragt.

zu § 5: Geschossanzahl**Abs. 5 lit c**

Bei Gebäuden in Hanglage besteht die Möglichkeit die Garage im Kellergeschoß unterzubringen. Damit die Garagenräume befahren werden können, ist es erforderlich, dass das Kellergeschoß bei der Garageneinfahrt zur Gänze über das angrenzende Gelände ragt.

Zeichnerisch soll dokumentiert werden, welcher Bereich des Kellergeschoßes über dem angrenzenden Gelände liegen kann.

Die erforderlichen baulichen Anlagen zur Sicherung des angrenzenden Geländes sind nicht Gegenstand der Geschossdefinition.

Garagenzufahrt in Hanglage.

zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen

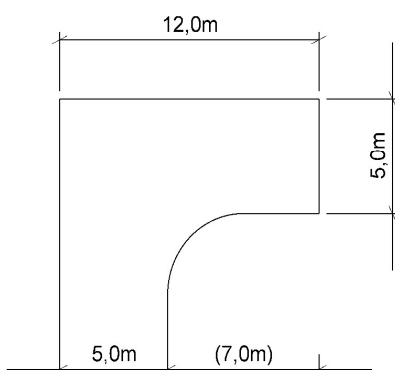
Begriffserklärung für alle Straßen:



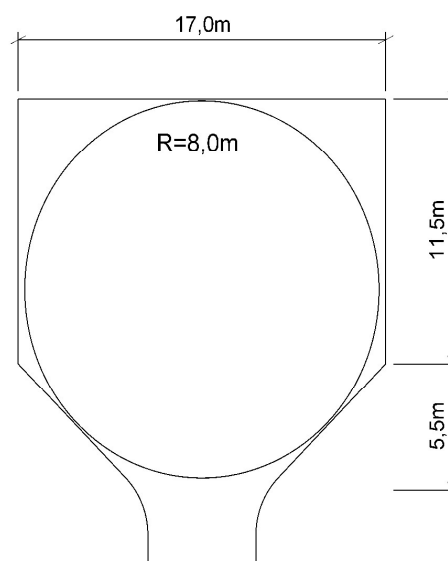
Bei der Festlegung der Breite von Anschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können (z.B.: Erweiterungspotential Örtliches Entwicklungskonzept).

Begriffserklärung für Wendehämmer:

Asymmetrischer Wendehammer für PKW



Symmetrischer Wendehammer für 10m LKW mit Wendekreis für PKW



zu § 6 Abs. 4

Detaillierte Angaben der Anzahl der Stellplätze nach Nutzung der Bauwerke aufgeschlüsselt:

Nutzung der Bauwerke		Anzahl der Stellplätze
1.	Wohnbauten	
	a) mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen	1
	b) mit drei und mehr Aufenthaltsräumen	1,5
	c) Einfamilienwohnhäuser	2
	d) Wochenendhäuser	1
	e) zusätzliche Besucherparkplätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 – 6 Wohnungen mit 6 bis 12 Wohnungen	1 2
2.	Alterswohnungen, Altersheime	Mindestens 1 Stellplatz auf
	(Bei Bedarf sind für das Personal zusätzliche Stellplätze auszuweisen)	80 m ² Nutzfläche
3.	Heime	
	a) für Schüler und Lehrlinge b) für Ledige und Studenten c) Garsoniere siehe Pkt. 1	80 m ² Nutzfläche (oder 8 Heimplätze) 20 m ² Nutzfläche (oder 2 Heimplätze)
4.	Ladengeschäfte (mindestens jedoch 1 Einstellplatz je Laden)	35 m ² Nutzfläche
5.	Einkaufszentren	30 m ² Nutzfläche in Sonderfällen bis zu 12 m ²
6.	Büro- und Verwaltungsgebäude	35 m ² Nutzfläche
7.	Industrie- und Gewerbebetriebe	60 m ² Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte)
8.	Lagerhäuser	100 m ² Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte)
9.	Gaststätten	
	a) für den örtlichen Bedarf	10 m ² Nutzfläche (oder 5 Sitzplätze)
10	Hotels und Pensionen (bei zugehörigen Restaurationsbetrieb ist ein Zuschlag nach Pkt. 9a erforderlich)	1 Fremdenzimmer

Nutzung der Bauwerke		Mindestens 1 Stellplatz auf
11.	Versammlungsstätten a) von örtlicher Bedeutung (Gasthaus- säle, Dorfkino udgl.) b) von überörtlicher Bedeutung (Thea- ter, Konzerthäuser, Erstaufführungs- kinos udgl.)	10 m ² Nutzfläche (oder 10 Sitzplät- ze) 3 – 5 m ² Saalnutzfläche (oder 3-5 Sitzplätze)
12.	Kirchen und Bethäuser	10 – 20 m ² Nutzfläche (oder 10 – 20 Sitzplätze)
13.	Friedhöfe	750 m ²
14.	Sportanlagen a) von örtlicher Bedeutung b) von überörtlicher Bedeutung	10 m ² Tribünennutzfläche für Besu- cher (oder 20 Plätze) 5 m ² Tribünennutzfläche für Besu- cher (oder 10 Plätze)
15.	Badeanstalten a) Hallenbäder b) Freibäder (Badebecken mit Liegeflä- chen, Strandbäder)	10 – 20 m ² Nutzfläche (oder 5 – 10 Besucher) 100 m ² Nutzfläche (oder 10 – 20 Besucher)
16.	Tennisplätze ohne Zuschauerplätze	¼ Tennisplatz
17.	Schulen a) Pflichtschulen (Volks-, Haupt-, Son- derschule) b) mittlere Schulen (techn. und gewerbl. Fachschule, Handelsschule) c) höhere Schulen (Gymnasium, HTL, Handelsakademie) d) Akademien, Hochschulen, Universitä- ten	1 Klasse (zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr) 1/2 Klasse 1/3 Klasse 5 m ² Hörsaalfläche (oder 5 Hörer)
18.	Krankenanstalten a) Akutkrankenanstalten b) Langzeitkrankenanstalten (Pflege- heime)	1 Krankenzimmer (oder 3 Betten) 2 Krankenzimmer (oder 6 Betten)
19.	Kindergärten	1 Gruppenraum (oder 30 Kinder, zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr)

Nutzung der Bauwerke		Mindestens 1 Stellplatz auf
20.	Horte	½ Gruppenraum oder (15 Jugendliche)
21.	Kasernen	5 m ² Nutzfläche der Unterkünfte (oder 5 angehörige des Bundesheeres)
22.	Reitställe	2 Boxen
23.	Eisstock-, Kegel- und Bowlingbahnen	½ Bahn
24.	IFTanlagen	Die Anzahl der Stellplätze ist für jeden Einzelfall zu ermitteln. Sie ist abhängig von a) der Leistung des Liftes (Anzahl der Personen je Stunde) b) der Lage des Liftes zum Einzugsbereich (Fußgeher oder PKW) c) der voraussichtlichen Aufenthaltsdauer bzw. Parkdauer je Tag

zu § 7: Baulinien

Abs. 9

Bei Errichtung einer Lärmschutzwand (§ 7 Abs. 5 lit. c) kann die Gesamtlänge von max. 13,0 m (§7 Abs. 9) bis auf die Länge derselben erhöht werden.

zu § 7: Baulinien

Abs. 10

Unter baulichen Anlagen versteht man auch Lärm- oder Sichtschutzwände mit einer max. Höhe von 3,0 m.