

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

◇ Europastraße 8, 9524 Villach / Tel.: 04242/23 3 23 / Fax: DW -79 / e-mail: office@l-w-k.at ◇



**S T A D T G E M E I N D E
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN 2012



Planungsreferat

DVR.:	005858696
Zahl:	610-01/07-2012

Telefon:	04282/2333-55
Fax:	04282/2333-39
e-mail:	hermagor.bau@ktn.gde.at

Textlicher Bebauungsplan 2012

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, womit ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des K-GplG 1995 (LGBl 23/1995; 134/1997; 69/2001; 71/2002, 59/2004, 88/2005) idgF wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See als Bauland festgelegte Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a Abs. 1 des Vermessungsgesetzes, LGBl. 306/68 idgF.) und die im Flächenwidmungsplan die entsprechende Widmung (iS § 1 Abs. 1 dieser Verordnung) aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt

Widmungskategorie Bebauungsweise	sonstiges Bauland wie z. B: Gem. Baugebiet, Gewerbegebiet, Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet	Bauland Industriegebiet
a) bei offener Bebauungsweise	500 m ²	1.000 m ²
b) bei halboffener Bebauungsweise	350 m ²	850 m ²
c) bei geschlossener Bebauungsweise	250 m ²	750 m ²

- (3) Nicht bebaute Baugrundstücke, welche das Ausmaß nach Abs. 2 nicht erreichen, können bebaut werden, wenn dies der Schaffung eines geordneten Ortsbildes nicht entgegensteht und für das geplante Bauvorhaben sonstige baurechtliche Bestimmungen und Festlegungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.
- (4) Bei der Ermittlung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Teilflächen desselben Grundstückes, die als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie in einem unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, in dem Ausmaß dem Baugrundstück zugeschlagen werden, sodass das Baugrundstück das Höchstausmaß der angrenzenden Baugrundstücke nicht übersteigt.
- (5) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (6) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z. B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser-, Stromversorgung oder Abwasserentsorgung.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) festgelegt.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
 - Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.

- (2) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien.
- a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
 - b) Bei ausgebauten Dachgeschoßen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF. - K-BV) ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF. gegeben sind.
 - c) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge u.ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Gestaltung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche an einem Punkt nicht mehr als 1,50 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.
 - d) Carports (unter 2,50 m Bauhöhe), Balkone und überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend (mindestens vierseitig) von Wänden/Decken/Boden umschlossen sind.
- (3) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

Bauliche Ausnutzung Bebauungsweise (BW)	GFZ Bauland	GFZ Bauland	BMZ Bauland	BMZ Bauland
	Dorfgebiet (reines) Wohngebiet Kurgebiet Sondergebiet	Geschäftsgebiet reines Kurgebiet	Gewerbegebiet Industriegebiet	Gem. Baugebiet
offen	max. 0,70	max. 1,00	max. 8,00	max. 5,00
halboffen	max. 0,80	max. 1,50	max. 8,00	
geschlossen	max. 0,90	max. 2,00	max. 10,00	

- (4) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogeschoßfläche mit mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische Bebauungseinheit gelten, inklusive all-fälliger Bestandbauten mit insgesamt mehr als 12 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der im Abs. 3 festgelegten

GFZ-Werte für Bauland Dorf-, Bauland Wohn- und Bauland Kurgebiet bei offener Bebauungsweise auf max. 0,80 GFZ möglich.

- (5) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei Bestandsobjekten sind in die GFZ nicht einzurechnen.
- (6) Weisen die Geschoßflächenzahlen auf den anrainenden bebauten Baugrundstücken bereits höhere als im Abs. 3 festgelegten Werte auf, so ist die Anhebung der Werte bis auf den Mittelwert der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Werte zulässig.

Ist nur ein Nachbargrundstück mit einer größeren, als in dieser Verordnung vorgesehenen Geschoßflächenzahl bebaut, ist der Mittelwert zwischen dem maximal zulässigen Wert gem. § 3 Abs. 3 und dem erhöhten Wert zu bilden.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
b) Halboffene Bebauungsweise 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 Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
- (3) Aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte, im selben Eigentum stehende Baugrundstücke, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (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) Bei vorhandener geschlossener Bebauungsweise ist im Falle einer Wiedererrichtung eines Gebäudes die geschlossene Bebauungsweise fortzuführen.

§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (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 Zweifamilienwohnhäuser bis 2,50 Geschoße
 - b) bei Mehrfamilienwohnhäusern, Geschäftsgebäuden, Stallobjekten, Gebäuden, die der Beherbergung von Touristen dienen oder Objekte, die soziale Einrichtungen beinhalten, wie z.B. Alten-, Pflege-, Jugendheime, ist die Anhebung der Geschoßanzahl auf max. 3,50 Geschoße dann zulässig, wenn als Ergebnis einer Beurteilung hinsichtlich des Ortsbildes nichts entgegensteht.
 - c) Betriebsgebäude dürfen eine nachstehende maximale Gebäudehöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe) nicht überschreiten:

Bauland Gemischtes Baugebiet:	9,00 m
Bauland Gewerbegebiet, Sondergebiet:	12,00 m
Bauland Industriegebiet:	18,00 m
 - d) Schornsteine, Siloanlagen, Vertikalerschließungen usw. sind von den Bestimmungen des § 5 ausgenommen.
- (2) Eine Erhöhung der im Abs. 1 festgelegten Werte ist
- entweder auf den baulichen Bestand des benachbarten Grundstückes zulässig, sofern nur ein anrainendes Grundstück bebaut ist, oder
 - auf einen Mittelwert zulässig, wenn die vorhandene Bebauung auf zumindest zwei anrainenden Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (4) Beim Einbau von Dachgaupen darf die Summe der Traufenlängen der Gaupe(n) einer Dachseite eines Gebäudes 40 % der Traufenlänge der gegenständlichen Dachseite nicht überschreiten, andernfalls das Dachgeschoß als Vollgeschoß gilt.
- (5) Als Halbgeschoß gilt ein (Dach)-Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 3 Abs. 2 lit b) kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

- (6) Aufbauten auf Flachdächer gelten als Halbgeschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
- (7) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen die max. Gesamthöhe von 6,00 m, gemessen ab projektiertem Gelände, nicht überschreiten.

§ 6 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2 lit. b der Kärntner Bauvorschriften idgF.) und bei Garagen mit parallel zur Zufahrt zum Baugrundstück gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1,00 m an die Grundgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche herangerückt werden.
- (3) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mind. 5,00 m vom Straßenrand.
- (4) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,00 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist eine Straßenbreite von 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.
- (5) Von den gem. Abs. 2 bis 4 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder baulichen Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- (6) Nebengebäude, Garagen und/oder Carports (definiert durch § 6 Abs. 2 lit. b der K-BV idgF) mit einer Flachdachoberkante bis max. 3,00 m und über eine Länge von max. 10,00 m dürfen an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Bauteile für Dämmungsmaßnahmen (z. B. Wärmeisolierung) bei vor Erlassung der Verordnung bereits bestehenden Gebäuden dürfen die Baulinie um max. 0,20 m überragen.
- (8) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der K-BV idgF über die Abstandsflächen.

§ 7
Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von Verkehrsflächen hat bei Neuerschließung mindestens 6,00 m zu betragen. Die Baubehörde kann
- a) bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern (Errichtung Gehweg, Grünstreifen usw.),
 - b) bei Zutreffen einer der nachstehenden Ausnahmegründe einer geringeren Verkehrsflächenbreite zustimmen, wenn das zu erwartende Verkehrsaufkommen es annehmen lässt, dass mit einer geringeren Breite als 6,00 m das Auslangen gefunden werden kann und
 - ba) die Wegbreite durch eine vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist,
 - bb) der einzig vorhandene Zufahrtsweg eine geringere Wegbreite aufweist
 - bc) die Geländegegebenheiten nur eine bestimmte Wegbreite zulassen.
- (2) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein Umkehrplatz (lt. Erläuterungen) herzustellen.
- (3) Die Baubehörde hat je nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage die 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.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafräder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei spezifischen Bauvorhaben zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
1. <i>Wohnbauten</i> - Einfamilienhaus - Zwei- und Mehrfamilienhaus - Heime (Studenten/Angestellte) - Altenheime	2 je Einfamilienhaus 1,5 je angefangene 60 m ² Nutzfläche, mindestens 1,5 je Wohneinheit 1 je 2 Betten 1 je 4 Betten

<p>2. <i>Gastbetriebe, Hotels und Pensionen, Apartments</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Apartment - Gaststätten <p style="padding-left: 40px;">zusätzlich für Personal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotels und Pensionen <p style="padding-left: 40px;">zusätzlich für Personal</p>	<p>2 je Apartment 1 je 10 m² Nutzfläche oder 1 je 4 Sitzplätze 1,0 je Arbeitnehmer</p> <p>1 je Gästezimmer oder Hotelsuite 1 je 5 Gästezimmer oder 5 Hotelsuiten</p>
<p>3. <i>Industrie- und Gewerbebetriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal - Besucher - Lagerhalle 	<p>0,8 je Arbeitsplatz 0,1 je Arbeitsplatz 1 je 100 m² Nutzfläche</p>
<p>4. <i>Dienstleistungsbetriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal - Besucher 	<p>0,8 je Arbeitsplatz 0,2 je Arbeitsplatz</p>
<p>5. <i>Ordination</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal - Besucher 	<p>0,8 je Arbeitsplatz 1 je 20 m² Nutzfläche</p>
<p>6. <i>Verkaufsgeschäft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal - Kunden 	<p>1 je 0,8 Arbeitsplatz 1 je 40 m² Verkaufsfläche</p>
<p>7. <i>Veranstaltungsstätte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Versammlungssaal 	<p>1 je 4 Sitzplätze oder 1 je 5 m² Nutzfläche</p>
<p>8. <i>Öffentliche Bauten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten/Hort - Schule <li style="padding-left: 20px;">Besucher - Kirche (Bethaus, Tempel, usw.) 	<p>2 je Gruppenraum oder 0,8 je Arbeitnehmer 1 je 0,8 Arbeitnehmer 0,2 je Klasse</p> <p>1 je 10 m² Nutzfläche oder 10 Sitzplätze</p>
<p>9. <i>Sonderkrankenanstalt</i></p>	<p>1 je 2 Betten</p>
<p>10. <i>Sport- und Grünanlage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwimmbad - Tennisanlage - Fitnesscenter - Bootshaus - Stadion - Sportanlage sonstiges - Friedhof 	<p>1 je 4 Schwimmbadbesucher 2 je Tennisplatz 1 je 5 m² Nutzfläche 1 je Standplatz 1 je 4 Zuschauerplätze 1 je 50 m² Nutzfläche 1 je 750 m² Nutzfläche</p>

<p>11. <i>Bahnstationen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bahnhof, Park & Ride - Stationen Gondel-/Bergbahnen - Schilift und Sesselbahnen 	<p>lt. RVS lt. RVS lt. RVS</p>
<p>12. <i>KFZ-Pflegeanlagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschboxen - Waschstraßen, Pflegeplatz 	<p>lt. RVS lt. RVS</p>

§ 8
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Gleichzeitig wird die Verordnung des Gemeinderates vom 16. März 1993, Zahl: 610-1/1993/B/Ba, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See erlassen wurde, aufgehoben.

Der Bürgermeister

Siegfried Ronacher

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____



DVR.:	005858696
Zahl:	610-01/07-2012

Telefon :	04282/2333-55
Fax :	04282/2333-39
e-mail :	hermagor.bau@ktn.gde.at

ERLÄUTERUNGEN

zum

„Textlichen Bebauungsplan 2012“

1 ALLGEMEINES

Die vorliegende Verordnung ist als textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See zu verstehen.

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, K-GplG 1995, LBGI. Nr. 23/1995 i.d.F. LBGI. Nr. 88/2005.

Nach § 24 Abs. 1 leg. cit. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

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 Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.

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

Nach § 24 Abs. 3 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 ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 Abs. 2 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24 Abs. 3 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 10.000 m².

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a Abs. 1

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 Gemeindeplanungsgesetzes 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 § 7).

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 leg.cit. 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,
- 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

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder
- c) 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 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Dem Entwurf des textlichen Bebauungsplanes wurde eine Bestandsanalyse auf der Basis von Erhebungen im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes sowie einer Raumanalyse anhand von Luftbildaufnahmen zu Grunde gelegt.

Ergänzend erhoben wurden schwerpunktmäßig die Geschoßanzahl der Bestandsgebäude sowie Berechnungen der Geschoßflächenzahlen.

Das Gemeindegebiet lässt sich in mehrere Landschaftsräume gliedern:

- Stadtgebiet
- Tallandschaft im Bereich des Gailtales sowie dem Seeuferbereich des Pressegger Sees
- Berghangbereich sowie dem Wintersportzentrum Nassfeld

Besonderes Merkmal der Hangsiedlungen ist die hangbedingt hohe Geschosßanzahl bei Beherbergungs- und Tourismuseinrichtungen. Hier liegt die Geschosßanzahl zwischen 3,50 und 4,50. Besonders hohe Geschosßanzahlen weisen gewerbliche Betriebe auf dem Naßfeld auf.

Die Bebauungsdichte ist, abhängig von der Grundstücks- und Nutzungsstruktur, sehr unterschiedlich. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung liegt die Geschosßflächenzahl zwischen 0,20 und 0,60, wobei der Trend bei Neuteilungen in Richtung kleinerer Grundstücke erkennbar ist.

Die Raumanalyse der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See ergibt folgende charakteristische Strukturen:

a) *Dicht bebauter Stadtkern*

Mit teilweise geschlossener Bebauung mit bis zu vier Geschosßen und einer Dominante mit acht Geschosßen. Hinsichtlich der Dachformen und -farben sind keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale zu erkennen (alternierend rote bis graue Deckungsmaterialien auf Sattel-, Walm- und Flachdächern).

b) *Organisch entwickelte dörfliche Ortskerne*

Mit Baukörpern bis zu drei Geschosßen und großen Kubaturen (überformte landwirtschaftliche Hofstellengebäude). Als Dachformen treten überwiegend Sattel- und Walmdächer auf. Deckungsart und -farbe sind sehr unterschiedlich.

c) *Touristischer Schwerpunktbereich*

Mit zum Teil verdichtete Bebauung. Zwei-, drei- und vier-geschoßige Bebauung mit größeren Baukubaturen.

Auf dem Naßfeld befinden sich neben einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen, in Form von locker bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern, auch verdichtete Siedlungsbereiche mit Beherbergungsbetrieben von mächtigen Kubaturen und bis zu sieben Geschosßen.

d) *Gebiete mit reinen Wohnbereichen*

Es handelt sich dabei um dicht bebaute Siedlungsgebiete mit Einfamilienwohnhäusern großteils ohne dörfliche Infrastruktur in 2- bis 2,5-geschoßiger Bebauung.

e) *Streusiedlungsgebiet*

In diesem finden sich Bauwerke unterschiedlichster Geschößanzahl (ein bis drei Geschöße) und Nutzung (Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen).

f) *Gewerbegebiet*

Im gewerblich/industriellen Bereich gilt der textliche Bebauungsplan für den Bereich östlich des Bahnhofes. Dabei handelt es sich um ein geschlossenes Gewerbegebiet im ehemaligen „Burgermoos“. Dichte und Baukörperhöhen variieren sehr stark.

3 ZIELSETZUNG

Der textliche Bebauungsplan ist als allgemeiner Bebauungsplan zu verstehen. Er ist ein Raumordnungsinstrument mit dem der überwiegende Teil aller Bauanträge abgehandelt werden kann.

Er ist eine generelle Norm, mit der Planungssicherheit und -kontinuität sichergestellt wird. Der textliche Bebauungsplan soll für die Vielzahl an kleineren und mittelgroßen Bauvorhaben Geltung haben, die aufgrund der geringen Kubatur und der Kleinteiligkeit der Baugrundstücke keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes erwarten lassen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

zu § 1 - Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle grafische Teilbebauungspläne bestehen. Hier kommt der textliche Bebauungsplan nur subsidiär zur Anwendung.

Mit Teilbebauungsplänen soll im Einzelfall besser auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert werden können.

zu § 2 - Größe von Baugrundstücken

Als Baugrundstück gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

Die Mindestgrundstücksgrößen werden in Abhängigkeit von der Bauungsweise festgelegt.

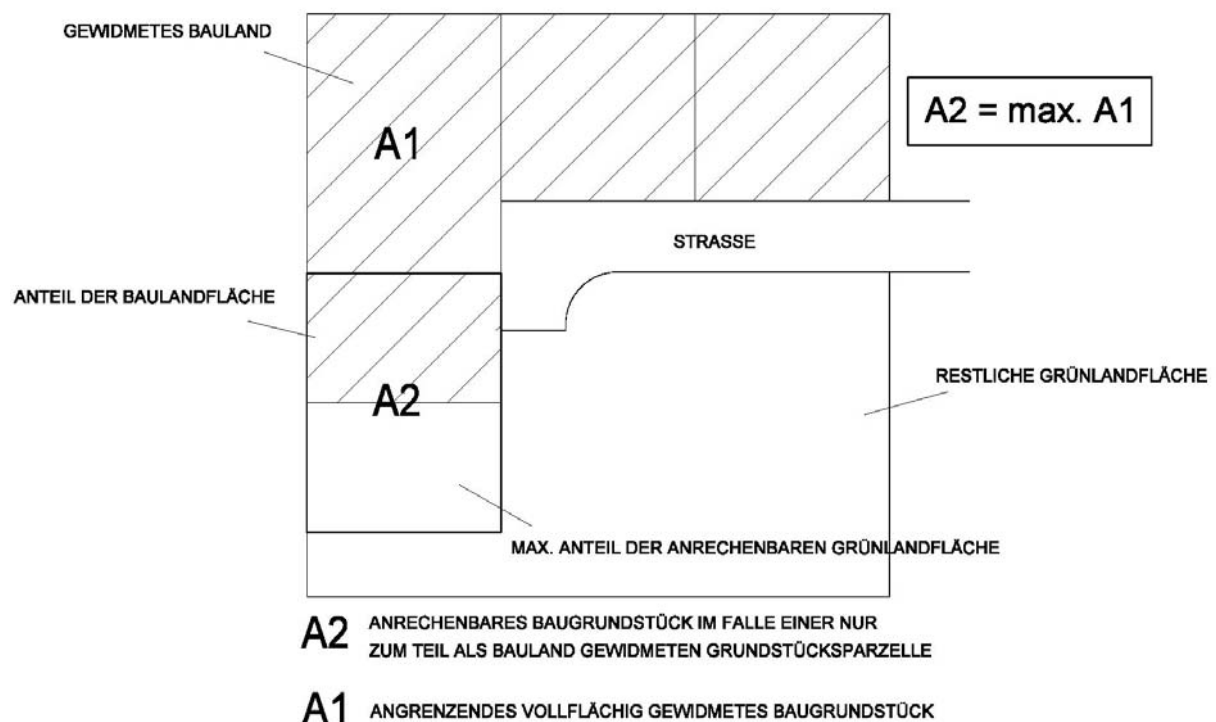
Mit der Reduktion der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m², 350 m² und 250 m² wurde dem Trend zu einer baulichen Verdichtung und bodensparenden Bebauung Rechnung getragen.

Für „Bauland Industriegebiet“ wurde bewusst eine größere Grundstücksgröße herangezogen, da einerseits nicht anzunehmen ist, dass eine industrielle Fertigung auf den kleinteiligen Strukturen unterzubringen ist und andererseits „Bauland Industriegebiet“ speziell dieser Nutzung vorbehalten bleiben muss.

Für nicht bebaute Grundstücke, die aus städtebaulichen Aspekten - trotz Unterschreitung der Mindestbaugrundstücksgröße - dennoch bebaut werden sollen, gibt es im Abs. 3 eine sinnvolle Ausnahmeregelung.

Abs. 4 regelt die Baugrundstücksabgrenzung bei Baugrundstücken, die nur zum Teil als Bauland festgelegt sind (z. B. Punktwidmung). Für die Berechnung der Geschosflächenzahl wird in diesem Fall nur das ideale Baugrundstücksausmaß herangezogen.

Fallbeispiel für die anrechenbare Baugrundstücksgröße nach § 2 Abs. 4



Abs. 5 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss. Trotzdem bleiben damit Abstandsregelungen unberührt.

Abs. 6 ist eine Ausnahmeregelung für Teilungs- und Bauverfahren für Infrastruktureinrichtungen, die in der Regel nur kleine Baukörperkubaturen benötigen (z. B. Pumpstation, Trafo usw.).

zu § 3 - Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird im „Bauland Industriegebiet“ und „Bauland Gewerbegebiet“ sowie im „Bauland gemischtes Baugebiet“ das Verhältnis der Baukubaturen (Bauvolumens) zur Baugrundstücksgröße verstanden.

In allen anderen Baugebieten wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße berechnet. Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen.

Geschoße, welche an einem Punkt über 1,00 m aus dem verglichenen Gelände hervorragen, werden in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

Ausnahmen werden dazu im Abs. 2 lit c angeführt.

Der ausgebaute oder ausbaubare Teil eines Dachgeschoßes wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten oder ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche (min. 2,00 m Raumhöhe) zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche herauszunehmen.

Die Festlegung der Ausnutzungszahlen für die einzelnen Baulandkategorien ist im Interesse der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung erforderlich.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung (Geschoßflächenzahl) wurde auf die besondere Situation im Stadtzentrum, in alten Ortskernen, Tourismusgebieten sowie Gewerbebereichen Bedacht genommen.

Eine Loggia unterscheidet sich vom Balkon u. a. dadurch, dass sie innerhalb der äußeren Begrenzung eines Gebäudes liegt und zählt im Unterschied zu einem Balkon dann zur Nutzfläche, wenn sie fünfseitig gänzlich durch Boden/Wände/Decke, also durch massive Elemente begrenzt (umbaut) ist.

Es ist im Rahmen dieser Verordnung nicht entscheidend, ob sich innerhalb der Umhüllenden eine durchgehende Loggia befindet, oder sich zwei oder mehrere - durch

eine mehr oder weniger breite Unterbrechung von einander getrennt - den Raum teilen.

zu § 4 - Bebauungsweise

Die Bebauungsweise wurde in drei Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise) eingeteilt. Dies ermöglicht auch in Entsprechung des § 3 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke.

Die halboffene oder geschlossene Bebauungsweise wird vor allem in innerstädtischen Baugebieten umgesetzt werden, in denen das öffentliche Interesse mit dem privaten Bedürfnis nach größtmöglicher Nutzung der Gebäude entlang der Straßenfront übereinstimmt.

Andererseits ist diese Bauform auf die Förderrichtlinien gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz abgestimmt, welches dem Gruppenwohnbau eine besondere Stellung einräumt.

Bei der offenen Bebauungsweise ist gegenüber allen Grundgrenzen ein Bauwisch einzuhalten.

Bei der halboffenen Bebauungsweise müssen die Gebäude auf zwei Bauplätzen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

zu § 5 - Geschoßanzahl und Bauhöhe

Je nach Art der Nutzung unterscheidet sich auch die Geschoßanzahl bzw. die Bauhöhe. Speziell in den Tourismusgebieten am Pressegger See oder Naßfeld werden Objekte mit einer anderen Geschoßanzahl errichtet werden. Dafür sind dann aber Teilbebauungspläne anzufertigen, im Rahmen derer auch der Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt wird. Sinngemäß gilt dieser Umstand auch für das Gewerbe-/Industriegebiet.

Im Stadtzentrum sind teilweise höhere Objekte bereits vorhanden. Benachbarten Grundeigentümern soll eine Näherung an die Anrainer in Bezug auf die Geschoßanzahl mit Abs. 2 ermöglicht werden.

zu § 6 - Baulinien

Die Vorgabe der Baulinien weist auf die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuelle Neuplanung hin. Es wird versucht, Einfriedungen in Konstruktion und Höhe, auch Hecken, einer Regelung zuzuführen. Weiters wird versucht, auf bereits bestehende Räumlichkeiten im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie Verkehr einzugehen.

Für Nebengebäude, Garagen und/oder Carports wurde gegenüber den Abstandsregelungen nach den Kärntner Bauvorschriften eine Ausnahmeregelung getroffen,

damit eine technisch zeitgemäße Bauhöhe von 3,00 m ermöglicht wird. Diese Höhe ist notwendig, damit Garagen für Kleinbusse, SUV-Modelle (Sports Utility Vehicle), usw. in Verbindung mit einem Deckensektionaltor errichtet werden können.

zu § 7 - Ausmaß von Verkehrsflächen

Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind Nutzungsansprüche, wie Fußgänger-, Rad-, öffentlicher Personen-, Kfz-Verkehr, Begrünung, Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Versorgung und Entsorgung u. ä, maßgebend.

Je nach ihrer Bedeutung und auf die örtliche Situation Bedacht nehmend, sind für die Neuschaffung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1 STVO) mindestens folgende Breiten anzuwenden:

a)	Straßen	6,00 m
b)	Gehwege	1,50 m
c)	Radwege	
	- Einrichtungsradwege	1,50 m
	- Zweirichtungsradwege	2,00 m
	- kombinierte Geh- und Radwege	3,00 m
	- Schutzstreifen (zu Kfz-Verkehrsflächen)	0,50 m
d)	Parkspuren	
	- Längsparken (Pkw)	2,00 m
	- Längsparken (Lkw)	2,50 m
	- Querparken (Pkw)	4,50 m
	- Querparken (inkl. Überhang)	5,00 m

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen sind zusätzlich Flächen für die Straßenentwässerung (Rasenmulden, Rigole, usw.), Flächen für Böschungen (Damm, Einschnitt), Flächen für Lärmschutz, Flächen für Bankette in unverbauten Gebieten u. ä. bei der Dimensionierung einzuplanen.

Die Festlegung von Mindestbreiten von Aufschließungsstraßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig. Die Mindestbreite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten - Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr, Rettung und Schneeräumung - festgelegt und darf nur bei besonders gelagerten Fällen verringert werden.

Sackgassen mit Umkehrplätzen sind möglichst zu vermeiden. Sollte in Ausnahmefällen eine andere Trassierung nicht möglich sein, sind mindestens nachstehende Wendehämmer (siehe Mustertypen) einzuplanen.

Mustertyp Wendehammer

