



# GEMEINDE REICHENAU

9565 Ebene Reichenau 80 DVR.Nr.0058998



04275/2180

FAX: 04275/21810

UID.Nr.ATU25682204

e-mail: [reichenau@ktn.gde.at](mailto:reichenau@ktn.gde.at)

Internet: <http://www.ebene-reichenau.at>

Ebene Reichenau, 19. März 2012

**Zahl:** 031-3/2012

**Betreff:** Textlicher Bebauungsplan  
der Gemeinde Reichenau

**Bezug:**

Auskünfte: Hr. Roßmann

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau vom 16.03.2012, Zahl 031-3/2012, mit welcher für das Gemeindegebiet der Gemeinde Reichenau ein „Allgemeiner textlicher Bebauungsplan“ erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995 idgF., wird verordnet:

### I. Abschnitt (Allgemeines)

#### § 1

#### Geltungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau als „Bauland“ gewidmeten Flächen.
- 2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.
- 3) Ausgenommen sind Bauvorhaben, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gegenständlichen Bebauungsplanes anhänglich sind bzw. Bauvorhaben die bereits eingereicht sind.
- 4) Mit Inkrafttretens dieser Verordnung wird der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Reichenau vom 23.04.1993, Zahl 031/1993, außer Kraft gesetzt.

### II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

#### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
  - a. bei offener Bauweise 500 m<sup>2</sup>
  - b. bei halboffener Bauweise 400 m<sup>2</sup>

3) Definition zu den Bebauungsweisen:

- a. die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude und sonstige bauliche Anlagen allseitig freistehend errichtet werden.
- b. die halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen an einer Grundgrenze errichtet oder an ein bestehendes Nachbargebäude angebaut werden.

## § 5

### **Baulinien**

- 1) Baulinien sind Grenzlinien innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- 2) Nebengebäude, Garagen, Carports und dergleichen ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten und mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m) und über eine Länge von max. 10 m (gemessen von Dachaußenkante zu Dachaußenkante) dürfen bis zu einem Abstand von 1,00 m (gemessen ab Außenwand Außenkante bzw. Stütze) an die Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen stehen.
- 3) Bei mehreren Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen mit einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Grundstücksgrenze dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,00 m entlang dieser Grundstücksgrenze betragen.
- 4) Für Nebengebäude und Garagen, deren Zufahrt unmittelbar aus der vorbeiführenden Straße erfolgt, ist ein Baulinienabstand von mindestens 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies gilt sinngemäß auch für Einfahrtstore, welche im Bereich von Einfriedungen errichtet werden. Wenn es die örtliche Situation erfordert, kann im Einzelfall die Behörde einen anderen Abstand festlegen.
- 5) Einfriedungen entlang von Straßen sind jedenfalls auf Eigengrund zu errichten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m – gemessen von der Grundstücksgrenze - aufweisen. Im Einzelfall kann die Behörde einen anderen Abstand festlegen.
- 6) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

## § 6 Geschossanzahl und Gebäudehöhe

- 1) Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse bzw. die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
  - a. Bauland Kurgebiet und Bauland Reines Kurgebiet 4 Geschöße
  - b. Bauland Kurgebiet-FZW und Sonderwidmung  
Appartementhaus 3 Geschöße
  - c. Bauland Gewerbegebiet  
12,00 m Traufenkante bzw. Attika Oberkante
  - d. im übrigen Bauland 3 Geschöße
- 2) Kellergeschoße, die an einer Seite mehr als 1,00 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) über das projektierte Gelände herausragen, sind als Geschöß zu bewerten und somit bei der Geschößanzahl zu berücksichtigen.
- 3) Dachgeschosse mit einer lichten Rohbauhöhe von über 2,00 m sind als Geschöß zu bewerten und somit bei der Geschößanzahl zu berücksichtigen.

## § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

- 1) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze am Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe sicher zu stellen.
- 2) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche der Gasträume ein PKW – Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe sicher zu stellen.
- 3) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von max. fünf Baugrundstücken eine Mindestbreite von 5,00 m aufzuweisen.
- 4) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von mehr als fünf Baugrundstücken eine Mindestbreite von 6,00 m aufzuweisen.
- 5) Bei Stichstraßen mit mehr als einem aufzuschließenden Baugrundstück ist ein ausreichender Wendepplatz gemäß Anlage A vorzusehen.
- 6) Ausgenommen sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Regelung bereits bestehenden Straßen und Wege.

### III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

#### § 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtswirksam.

Ebene Reichenau, 16. März 2012

Der Bürgermeister:

  
Karl Lessiak



Angeschlagen am: 19. März 2012

Abgenommen am: 02. April 2012