

Textlicher Bebauungsplan der Stadtgemeinde Feldkirchen i.K.

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen i.K.
vom 07.02.2002, Zl. 004-100-1/02
mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der
Stadtgemeinde Feldkirchen i.K. erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995,
LGBL.Nr. 23, i.d.g.F., wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen in Teilbebauungsplänen.

§ 2

Bereichsfestlegung

Das Gebiet der Stadtgemeinde Feldkirchen i.K. wird in einen "Altstadtbereich", den "städtischen Planungsbereich" und in den "ländlichen Planungsbereich" eingeteilt.

Die Abgrenzung ist dem als Anlage "I" bezeichneten Lageplan zu entnehmen.

Im nachfolgenden Verordnungstext sind die Festlegungen für den "Altstadtbereich" unter "A", für den "städtischen Planungsbereich" unter "S", jene des "ländlichen Planungsbereiches" unter "L" zusammengefaßt.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
FELDKIRCHEN I. K.

Zahl: FE 19-BAU-9/2-2002

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides
gleicher Zahl und gleichen Tages genehmigt.

19. März 2002

Der Bezirkshauptmann:



§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Festlegungen:

	A	S	L
1. bei offener Bauweise	350 m ²	350 m ²	350 m ²
2. bei halboffener Bauweise	200 m ²	200 m ²	300 m ²
3. bei geschlossener Bauweise	100 m ²	200 m ²	250 m ²

(2) Sofern bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits Baugrundstücke bestehen, die die angeführten Mindestmaße unterschreiten, sind im Einzelfall besondere Festlegungen zu treffen.

(3) Auf die festgelegten Mindestgrößen (einschließlich der Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften LGBI. 48/1969 i.d.g.F. für den bereits vorhandenen Baubestand) ist bei Grundstücksteilungen Rücksicht zu nehmen.

(4) Ausnahmen bilden lediglich Teilungen für den Zweck der Schaffung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wie für eine Transformatorstation oder ähnliches. In einem solchen Fall ist die Mindestgröße dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung (das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Grundstücksfläche) darf

	A	S	L
im Bauland-Dorfgebiet	0,50	0,50	0,50
im Bauland-Wohngebiet	0,50	0,50	0,50
im Bauland-Kurgebiet	0,60	0,40	0,40
im Bauland-gemischtem Baugebiet	2,00	1,20	0,80
im Bauland-Geschäftsgebiet	2,00	2,00	1,20
<i>im Bauland-Industriegebiet</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>
<i>im Bauland-Gewerbegebiet</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,00</i>
<i>im Bauland-Sondergebiet</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>

nicht überschreiten.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind alle am gegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind offene Überdachungen, offene Autoabstellplätze und ähnliche Konstruktionen.

Ausbaufähige Kellergeschosse, die an zumindest einer Seite des Gebäudes ab Parapethöhe aus dem Gelände herausragen, sind bis auf eine Gebäudetiefe von 5,0 m je freiliegender Gebäudeseite in die Ermittlung einzurechnen.

(3) Ausbaufähige Dachgeschosse sind bei der Ermittlung der GFZ vollständig zu berücksichtigen.

(4) Dachgeschosse im Altstadtbereich (A) sind bis zu einer max. Kniestockhöhe von 1,40 m und bei einer Dachneigung von 35 - 50 Grad bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

(5) Bei derzeit bereits bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (nach Abs. 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und *Ausbauten* nur zulässig, wenn in bestehenden Gebäuden die bereits zum 19.01.1993 vorhandene bauliche Ausnutzung (GFZ) nicht überschritten wird.

§ 5

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist in allen Planungsbereichen die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 6

Anzahl der Geschosse bzw. Bauhöhen

(1) Die Anzahl der Geschosse hat im Altstadtbereich mindestens zwei und höchstens drei, im städtischen Planungsbereich höchstens vier, im ländlichen Planungsbereich höchstens drei Geschosse zu betragen. Diese Festlegungen gelten ohne Unterschied der Baulandkategorie

(2) Kellergeschosse, welche an maximal zwei Seiten (bei geschlossener Bauweise an max. einer Seite) mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als halbes Geschoss gerechnet. Jene, die an zumindest drei Seiten (bei geschlossener Bauweise an beiden Seiten) um mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als volle Geschosse gerechnet.

(3) Dachgeschosse bei geneigten Dächern bis 45 Grad Dachneigung werden bis zu einer Kniestockhöhe von 1,40 m bei der Ermittlung der Geschossanzahl nicht berücksichtigt, bei einer Kniestockhöhe von mehr als 1,40 m als halbe Geschosse gerechnet. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad und Mansarddächer werden als volle Geschosse gerechnet.

(4) Bei bereits bestehenden Gebäuden, bei denen die Geschossanzahl überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die derzeit vorhandene Geschossanzahl nicht erhöht wird.

(5) Die geschlossenen Bauweise darf bis zu einer max. Höhe von 5 m bzw. auf das Ausmaß der bereits bestehenden geschlossenen Bebauung am Nachbargrundstück verwirklicht werden. Die max. Höhe von 5 m ist an der Grundstücksgrenze zu messen, wobei als Fußpunkt das vorhandene (ursprüngliche) Gelände des angrenzenden Grundstückes anzunehmen ist. Die weitere Höhenentwicklung des Gebäudes ist so zu wählen, dass diese eine unter 45 Grad geneigte Fläche (mit der Grundlinie an der angeführten max. Höhe) nicht überragt

§ 6a

Einschränkung der Ausnutzung

Die Anzahl der Geschoße sowie die bauliche Ausnutzung darf innerhalb der festgelegten Höchstgrenze nur soweit in Anspruch genommen werden, wie

a) auf die individuellen Verkehrserfordernisse (innerbetrieblich, Abstellplätze für betriebseigene Fahrzeuge, Kunden- und Mitarbeiterfahrzeuge, Einbindung in die Erschließungsstraßen) und

b) auf das Ortsbild im Nahbereich des Vorhabens und

c) auf den Maßstab, die bauliche Ausnutzung sowie die Geschoßanzahl der umliegenden, bestehenden Gebäude ausreichend Rücksicht genommen wurde."

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die nachstehend angeführte Zahl von nachzuweisenden PKW -Abstellplätzen ist in einem maximalen Umkreis von 150 m (Luftlinie) vom zu betrachtenden Gebäude anzuordnen. Die *in Klammer angeführten* Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

	A	S	L
Einfamilienwohnhaus	---	2,0 (1,0)	2,0 (1,0)
Wohnungen	---	1,5 (1,0)	1,5 (1,0)
Gastlokale (nur Gasträume) je 10 m ²	---	1,0 (1,0)	1,0 (1,0)
Geschäfte (einschl. der Lagerräume) je 35 m ²	---	1,0 (1,0)	1,0 (1,0)
Büroräume je 35 m ²	---	1,0 (1,0)	1,0 (1,0)
Ordinationen je Arzt	---	4,0 (2,0)	4,0 (2,0)

Bei anderen Nutzungen oder bei Nutzungen mit besonders hohem Kundenverkehr ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Ermittlungsverfahren zu erheben.

(2) Die Verkehrswege im gesamten Gemeindegebiet werden in folgende Kategorien eingeteilt:

a) Stadtstraßen:

Dies sind Verkehrsflächen, die städtische Siedlungsräume miteinander verbinden

b) Ortschaftsverbindungswege:

Dies sind Straßenverbindungen, die die kürzeste wirtschaftlich vertretbare Verbindung zwischen den Ortschaften darstellt. Die Ortschaftsverbindungswege werden entsprechend ihrer Wertigkeit in zwei Kategorien mit verschiedenen Ausbaubreiten unterteilt.

c) Siedlungsstraßen:

Dies sind innere Erschließungen von Siedlungen. Die Grundstückszufahrten sind grundsätzlich in Siedlungsstraßen einzubinden, diese wieder sollen möglichst zweimal in Ortschaftsverbindungswege einmünden.

Bei der Erschließung von nur einem Grundstück darf die Breite auf 4,0 m und bei der Erschließung von max. fünf Grundstücken darf die vorgesehene Breite um 0,50 m abgemindert werden, wobei jedoch die künftige Baulandentwicklung zu berücksichtigen ist.

d) Verbindungswege:

Diese Kategorie beinhaltet alle anderen Wegeverbindungen des Gemeindegebietes.

(3) Bei Grundstücksteilungen sind nachstehende zugeordnete *ebene* Straßenbreiten auszuscheiden:

	A	S	L
<u>a) Stadtstraßen:</u>	-----	11,0 m	-----
<u>b) Ortschaftsverbindungswege:</u>			
Kategorie I	-----	9,0 m	9,0 m
Kategorie II	-----	7,0 m	7,0 m
<u>c) Siedlungsstraßen:</u>	-----	6,0 m	6,0 m
<u>d) Verbindungswege:</u>	-----	-----	5,5 m

Die zutreffenden Kategorien sind dem dieser Verordnung als Beilage 2 angeschlossenen planlichen Darstellung zu entnehmen.

(4) Sofern in vorstehender Tabelle keine Festlegungen getroffen wurden, sind diese unter Berücksichtigung der Verkehrsinteressen sowie der im Nahbereich vorhandenen Straßenbreiten festzulegen.

(5) Die Grundstücksabtretungen sind auf der gesamten an das Straßengrundstück angrenzenden Länge des von der Teilung betroffenen Grundstückes (bzw. der betroffenen Grundstücke) durchzuführen und mit dem Straßengrundstück zu vereinigen.

(6) Auf bereits vor dem 19. 1. 1993 konsensgemäß vorhandenen Baubestand (auch bauliche Anlagen wie z.B. Einfriedungen) ist bei der Festlegung der Straßenbreiten Rücksicht zu nehmen. Bei der Genehmigung von neuen Einfriedungen sind die Straßenmindestbreiten zu beachten.

(7) Wenn auf Grund vorhandenen Baubestandes die geforderte Straßenbreite nicht erreicht werden kann, ist unter Berücksichtigung der Interessen der Flüssigkeit des Verkehrs individuell zu entscheiden.

(8) Zusätzlich zu den festgelegten Straßenbreiten sind die erforderlichen Böschungsflächen zu berücksichtigen und der Straßenbreite zuzuschlagen.

(9) Die Umkehrplätze sind so auszubilden, daß diese zum Wenden der üblichen Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichen.

§ 8

Baulinie

(1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung unter Berücksichtigung der Interessen des Verkehrs, der Sicherheit, der künftigen Verkehrsentwicklung und der durch den vorhandenen Baubestand definierten Baulinie festzulegen.

(2) Nebengebäude, Garagen, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung können bis auf 1,0 Meter an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Länge des Objektes entlang der Grundstücksgrenze maximal 10,0 m und die Höhe nicht mehr als 3,50 m beträgt.

(3) Für die übrigen Abstände (ausgenommen Abs. 1 und 2) gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, LGBL.Nr. 58/1985, i.d.g.F.

§ 9

Dachformen und Dachfarben

(1) Im Altstadtbereich werden die Dachformen der Hauptgebäude als geneigte Dachkonstruktionen festgelegt, wobei eine Dachneigung von 40 Grad anzustreben ist. Als Dacheindeckung ist kleinformatisches, strukturiertes, tonfarbenes oder rotbraunes Material zu verwenden.

(2) Bei der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung im städtischen und im ländlichen Planungsbereich ist auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen. Es ist möglichst kleinformatisches, strukturiertes Hartmaterial zu verwenden.

(3) Bei der Ausbildung der Dachkonstruktionen sind im gesamten Gemeindegebiet folgende Mindestneigungen einzuhalten:

Vollwalmdach bis 1,5 Geschosse	27 Grad
Teilwalmdach	30 Grad
Teilwalmdach mit Ansatzlücke ("Schopfdach")	35 Grad

§ 10

Grünanlagen

Wenn in Verbindung mit Einfriedungen, welche der Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, des Kärntner Ortsbildpflegegesetzes oder des Kärntner Straßengesetzes unterliegen, Bepflanzungen vorgenommen werden, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Entlang von Verkehrsflächen dürfen lebende Einfriedungen wie Hecken, Einzelsträucher oder Bäume auf einer Tiefe von 2,00 m, gemessen ab der Straßengrundgrenze, eine Gesamthöhe von max 1,0 m (gemessen von der Fahrbahnoberkante) aufweisen.

An allen anderen Grundstücksgrenzen darf die Gesamthöhe solcher Pflanzen welche weniger als 2,00 m Abstand zu einer Nachbargrundstücksgrenze haben, maximal 2,0 m betragen.

§ 11

Antennenanlagen

Bei Objekten mit mehr als zwei Wohneinheiten dürfen frei sichtbar nur zentrale Empfangsanlagen angebracht werden. Bei der Anbringung ist darauf zu achten, daß sie sich den Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes möglichst unterordnet.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Feldkirchen, am 15.02.2002

Der Bürgermeister:



(Walter Puff)