



GEMEINDE KÖTTMANNSDORF

9071 Köttmannsdorf, Karawankenblick 1

☎ 04220/2203 FAX: 04220/2595

e-mail: koettmannsdorf@ktn.gde.at

Zahl: 031-2/4/563/2017

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Köttmannsdorf vom 16. August 2017, mit der für das Gemeindegebiet von Köttmannsdorf ein **textlicher Bebauungsplan erlassen** wird.

Gemäß § 27 in Verbindung mit den §§ 24 bis 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG. 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der derzeit geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung ist für alle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Köttmannsdorf als Bauland ausgewiesenen Flächen wirksam. Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtswirksam werden, ersetzen diese die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 1a

Begriffsbestimmungen

- a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- b) Als offene Bauweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen.
- c) Als halboffene Bauweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und auf den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bauweise festgelegten Baulinien errichtet werden (z. B. Doppelhaus).
- d) Die geschlossene Bauweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z. B. Reihenhäuser).
- e) Nebengebäude sind Garagen und andere nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Gebäude.

- f) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- g) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:
 - a) bei offener Verbauung mit 600 m²
 - b) bei halboffener Verbauung mit 500 m²
 - c) bei geschlossener Verbauung mit 400 m²
- (2) Die Bestimmungen des Absatzes 1 sind bei der Teilung bereits bebauter Grundstücke nicht anzuwenden, wenn eine offensichtliche Umgehung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundstücksgröße nicht zu erwarten ist. Eine Mindestgröße von 400 m² pro geteiltem Grundstück darf jedoch nicht unterschritten werden.
- (3) Bei bereits bebauten Grundstücken, die kleiner als 600 m² sind, ist der Bestand maßgeblich, sofern eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. Die Geschoßflächenzahl laut § 3 Abs. 1 ist jedoch immer einzuhalten.
- (4) Für bestehende unbebaute Baugrundstücke, deren Flächen kleiner als die im Absatz 1 angeführten Mindestgrößen sind, ist eine Bebauung zulässig, soweit diese dem Ortsbild nicht abträglich ist und die übrigen Bestimmungen des gegenständlichen Bebauungsplanes eingehalten werden.
- (5) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 bis 2 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentliche Interessen der Gemeinde Köttmannsdorf dienen (z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliche).
- (6) Bei Grundstücken, die für Zwecke des Gruppenwohnbaues (§ 10 Abs. 1 lit. b des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/1992) Verwendung finden, kann die Mindestgröße von Grundstücken nach § 2 Abs. 1 entsprechend reduziert werden, wobei eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschritten werden darf.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung (Geschoßflächenzahl = GFZ) der Baugrundstücke wird
 - a) im Bauland-Wohn-, Dorf- und Kurgebiet mit der Ausnutzungszahl von 0,5

- b) im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet mit der Ausnutzungszahl von 0,8
c) im Geschäftsgebiet mit der Ausnutzungszahl von 1,0

festgelegt.

- (2) Für die Errichtung von Wohnobjekten mit mehr als 5 Wohneinheiten (z.B. Sozialwohnbau) kann im Dorf- und Wohngebiet die GFZ bei offener Bebauungsweise auf 0,8 erhöht werden.
- (3) Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (Ausnutzungszahl). Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet. Die Geschosflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschosfläche).

Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen, jedoch muss der ausgebaute Teil eines Dachgeschos sowie einer Loggia in die Berechnung miteinbezogen werden. Jener Teil des Geschos eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorrägt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

- (4) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzuberücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
- (5) Die bauliche Höchstaussnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Verkehrsflächen (§ 6), Baulinien (§ 7) und Grünanlagen (§ 8), im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.
- (6) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, jedoch keinerlei Erweiterungen zulässig.

§ 4

Bebauungsweise

Für alle als Bauland gewidmete Flächen wird die offene, halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5 Geschoßanzahl

Die zulässige Anzahl der Geschosse richtet sich nach

- a) dem unmittelbar angrenzenden dominierenden Objektbestand
- b) der Grundstücksgröße und somit der Ausnutzungszahl
- c) der Beurteilung des Ortsbildes
- d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsangliederung nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Aufschließungsstraßen wird bei einer möglichen Erschließung von
 - a) maximal fünf Baugrundstücken mit mindestens 5,50 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen und
 - b) bei mehr als fünf Baugrundstücken mit mindestens 6,00 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungenfestgelegt.
- (2) Aufschließungsstraßen sind jene Straßen, die zur verkehrsmäßigen Erschließung von neu gebildeten Parzellen oder Parzellenteilen neu angelegt oder im Anschluss an schon bestehende Straßen erweitert werden.
- (3) Bei der Neuanlage von Aufschließungsstraßen (Abs. 2) sind am Ende von Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 30,00 m sind, Umkehrplätze von mindestens 150 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.
- (4) Die Breite von Fuß- und Gehwegen im Baulandbereich wird, sofern diese Verkehrsfläche nicht an Aufschließungsstraßen unmittelbar angrenzen, mit der Mindestbreite von 1,30 m festgelegt. Im Falle, dass zu der Nutzung als Fußweg die Nutzung als Radfahrweg hinzukommt, ist die Mindestbreite auf 2,00 m zu erhöhen. Bei Rad-, Fuß- bzw. Gehwegen an öffentlichen Straßen ist im übrigen nach Möglichkeit danach zu trachten, dass diese von der Verkehrsfläche für den Fließverkehr mit einem Grünstreifen von 0,50 m bis 1,00 m getrennt sind.
- (5) Bei Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (6) Bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (7) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafes und dergleichen ist für je 20 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

- (8) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und gewerblichen Betrieben ist je 35 m² Büro-, Verkauf- oder Gewerbeflächen mindestens 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und in der Folge bescheidmäßig vorzuschreiben, wobei
- a) die Kriterien des Ortsbildes und
 - b) der umliegende Objektbestand
- zu berücksichtigen sind.
- (2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 4,00 m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 6 festgelegten Grenze, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen, wobei
- a) die Kriterien des Ortsbildes und
 - b) der umliegende Objektbestand
- zu berücksichtigen sind.
- (3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen zu richten.
- (4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bauungsweise, sofern die nachfolgenden Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude
- a) mit sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt, festgelegt (Abstandsfläche).
 - b) Ergibt sich aus dem Absatz (4) lit. a) ein Grenzabstand von weniger als 3,00 Meter zur Nachbargrundgrenze, so ist ein Abstand von mindestens 3,00 Meter vorzuschreiben.
 - c) Als Traufenhöhe ist die Verschneidung (Schnittpunkt) zwischen Außenmauer und Dachschräge anzunehmen.
Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.
- (5) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie für Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt.

- (6) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach (Neigung maximal 5 Grad) und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (7) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
- (8) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, aufgrund des Objektbestandes erkennbare Baulinie herangerückt werden muss.
- (9) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsfläche die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (10) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann. Bei Errichtung einer elektrischen Toranlage kann von einer Zurückversetzung des Einfahrtstores Abstand genommen werden.
- (11) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hiedurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

§ 8 Grünflächen

Bei offener, halboffener und geschlossener Bauungsweise sind für jedes private Baugrundstück Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30% der Grundstücksfläche auszuführen (Grünanlagen, Sitz- und Liegefläche, Obstgärten udgl.).
Bei Gewerbe-, Industrie- und Geschäftsflächen muss das Ausmaß der Grünanlage mindestens 15% der Grundstücksfläche betragen.

§ 9

Dachform und Dachfarbe

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neu-, Zu- und Umbauten der näheren Umgebung einzufügen.

§ 10

Schlussbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Köttmannsdorf vom 22. März 2004, Zahl 031-2/477/2004, außer Kraft.

Die Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:


(Ing. Josef Liendl)

