

Planungsreferat

Datum:	09.11.2022
Zahl:	010/2022-AL-Rb/Eth
(Bei Eingaben bitte die Geschäftszahl anführen!)	
Auskünfte:	
Telefon :	+43(0)4282 2333 238
Fax :	+43(0)4282 2333 224
e-mail :	bau@hermagor.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 09.11.2022,
Zahl 010/2022-AL-Rb/Eth, mit welcher der Teilbebauungsplan

„UNTERVELLACH“

erlassen wird

Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, subsidiär.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der Verordnungstext vom 11.08.2022
 - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0367 vom 01.06.2022
 - c. Der Erläuterungsbericht vom 11.08.2022

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 798/1 und 811/2 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 797, 801, 802/3, 810 und 811/3, alle KG Vellach, mit einer Gesamtfläche von ca. 11.764 m².

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei:
- a) offener Bauungsweise 500 m²
 - b) halboffener Bauungsweise 350 m²
 - c) geschlossener Bauungsweise 250 m²

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idgF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt bei
- a) offener Bauungsweise: 0,50
 - b) halboffener Bauungsweise: 0,60
 - c) geschlossener Bauungsweise: 0,60

- (4) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,00 m – gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden – aus dem gewachsenen Gelände hervorragt.
- (5) Zur GFZ-Berechnung zählen auch überdachte Stellplätze und sonstige Überdachungen ab einer Höhe von 2,0 m. Für derartige Objekte ist für die Bruttogeschoßfläche der überbaute Flächenbereich (Außenkante Dach bis Außenkante Dach) heranzuziehen.
- (6) 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.
- (7) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweise ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschoße darf maximal 2,5 Geschoße betragen.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
 - a) mehr als 1,00 m – gemessen von Oberkante Fußboden – über das bestehende Urgelände herausragen,
 - b) bei einer Bebauung in Hanglage an einer Stelle mehr als 1,00 m über das bestehende Urgelände herausragen.
- (3) 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 § 4 Abs. 6 kleiner als 75 % der darunterliegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinkelig zur Straße erfolgt, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Bau geschlossener Garagen ist nicht zulässig.

§ 8

Hochwasserschutz

- (1) Innerhalb der gelben Zone gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit +0,50 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Urgeländes der Bauparzelle (Mindesthöhe) festgelegt.
 - b. Innerhalb der gelben Zone darf pro Bauparzelle eine Anschüttung im Ausmaß der Gebäudegrundfläche und einmalig darüberhinausgehend im Ausmaß von max. 50 m² hergestellt werden. Die restlichen Grundflächen sind in ihrem Ursprungsniveau zu belassen. Die Mindesthöhe der Anschüttung entspricht der Höhe lt. § 8 Abs. 1 lit. a dieser Verordnung. Auf den zusätzlich angeschütteten Flächen können Terrassen, Wintergärten, Nebengebäude in einfacher Bauweise, Lager etc. errichtet werden.
 - c. Die Außenwände sind bis zur Mindesthöhe lt. § 8 Abs. 1 lit. a dieser Verordnung in massiver Bauweise auszubilden. Türschwellen und Fensterparapete müssen mindestens in dieser Höhe zu liegen kommen.
 - d. In Anströmrichtung (Westen) sind keine Eingänge oder bodentiefe Fenster zu errichten. Auf Kellerfenster ist zu verzichten oder sie sind entsprechend zu schützen. Lichtschächte sind bis zur Mindesthöhe lt. § 8 Abs. 1 lit. a dieser Verordnung hochzuziehen.
 - e. Am Grundstück dürfen keine Flächen zur Lagerung von losen Gegenständen errichtet werden.
 - f. Carports sind offen zu gestalten, eine seitliche Verkleidung darf erst in einer Höhe ab mind. 50 cm über dem Niveau des Wasserabzugskorridors beginnen (siehe Mindesthöhe lt. § 8 Abs. 1 lit. a dieser Verordnung).

- g. Freihalteflächen und Zufahrtswege sind ganzjährig freizuhalten.
- h. Für die Errichtung von Zaunanlagen wird auf § 11 dieser Verordnung verwiesen.

§ 9

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt und gelten für die Hauptdächer aller Hauptgebäude.
- (2) Die Dacheindeckung ist mit kleinteiligen Elementen in matten Grautönen auszuführen.

§ 10

Freihalteflächen

- (1) Das Ausmaß der Freihalteflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung (Stützmauern, Böschungsbefestigungen, Gartenhütten etc.) freizuhalten.
- (3) Diese Flächen dienen der schadlosen Wasserableitung und sind daher nur mit Pflanzen zu begrünen, die keine weitere Verklausung herbeiführen oder Wasserumleitungen auf Nachbargrundstücke begünstigen.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Es sind am Baugrundstück keine linearen Sockelmauern für Zaunanlagen, sondern nur punktuelle Fundamente zulässig.
- (2) Es dürfen keine Zäune errichtet werden, welche die Hochwasserabfuhr beeinträchtigen (Verklausungsgefahr).

§ 12

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Verkehrsflächen sind niveaugleich zum Urgelände zu errichten.

- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

LAbg. DI Leopold Astner

Stand: 11.08.2022