



# Marktgemeinde Kirchbach

A-9632 Kirchbach - Bezirk Hermagor - Kärnten

E-Mail: [kirchbach@ktn.gde.at](mailto:kirchbach@ktn.gde.at) – homepage: [www.kirchbach-kaernten.at](http://www.kirchbach-kaernten.at)

**Zahl:** 031-3 / 2024

## VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Kirchbach vom 12. März 2024, mit welcher der Teilbauungsplan

### „Wohnanlage Naturpanorama“

erlassen wird.

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Marktgemeinde Kirchbach erlassenen textlichen Bebauungsplanes, Zl. 031-3/2005 vom 11.11.2005. Soweit in diesem Teilbebauungsplan keine Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchbach, subsidiär.

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

Diese Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der Beilage 1, dem Bauungskonzept dem Erläuterungsbericht sowie dem Oberflächenwasserverbringungskonzept (Anhang A).

### § 1

#### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die derzeitigen Parzellen Nr. 1219/4, 1220/1, 1221/1, 1221/3 und .240, alle KG 75102 Grafendorf, mit einer Gesamtfläche von 6.749 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden:
  - a. der Verordnungstext vom **12.03.2024**
  - b. der Rechtsplan mit dem Planungsraum, den Bauungsbedingungen inkl. der Beilagen Plan Nr.: 318-001 vom **10.10.2023**
  - c. der Erläuterungsbericht vom **12.03.2024**
  - d. Anhang A) das Oberflächenwasserverbringungskonzept (Beschreibung, Lageplan und Systemschnitt) vom **01.02.2024**

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei
  - offener Bauweise: 500 m<sup>2</sup>

- (2) Grundstücke; welche durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke für Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser- und Stromversorgung oder die Abwasserentsorgung.

### **§ 3**

#### **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 Bruttogeschoßflächen 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 Bebauungsweise            0,60
- (4) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,00 m – gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden - über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (5) Zur GFZ-Berechnung zählen auch oberirdische Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und sonstige Überdachungen ab einer Höhe von 2,00 m. Für derartige Objekte ist für die Bruttogeschoßfläche der überbaute Flächenbereich (Außenkante Dach bis Außenkante Dach) heranzuziehen.
- (6) Sofern überdachte Terrassen auf mind. 3 Seiten offen sind, sind sie in die Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- (7) Bei Dachgeschoßausbauten zur Wohnungsnutzung ist jener Teil in die Bruttogeschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
- (8) 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.

## **§ 4**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise ist nur die offene Bebauung zulässig, ausgenommen davon sind Carports in halboffener Bauweise.
  - a. Offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseitig freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
  - b. Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Carports an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend, errichtet werden.

## **§ 5**

### **Geschoßanzahl**

- (1) Die zulässige Anzahl der Vollgeschoße richtet sich grundsätzlich nach
  - a. dem unmittelbar angrenzenden, dominierenden Objektbestand
  - b. der Grundstücksgröße und somit nach der baulichen Ausnutzung (§ 3)
  - c. dem vorherrschenden Ortsbild.
- (2) Die Geschoßanzahl oberirdischer Geschoße wird für alle Gebäude mit max. 2,5 Vollgeschoßen festgelegt.
- (3) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a. mehr als 1,00 m – gemessen von der Oberkante Fußboden – über das bestehende Urgelände hinausragen,
  - b. bei einer Bebauung in Hanglage an einer Stelle mehr als 1,00 m über das bestehende Urgelände herausragt.
- (4) Als Halbgeschoß gilt ein Dachgeschoß, 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. 7) kleiner als 75% der darunterliegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

## **§ 6**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind im Rechtsplan festgelegt.

- (2) Die Baufluchtlinie entlang von öffentlichen und privaten Wegen verläuft, sofern nicht in den folgenden Absätzen andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mind. 1,50 m vom Straßenrand (Grundstücksgrenze) - dies gilt auch für lebende Einfriedungen und Zäune
- (3) Carports, Abstellplätze, überdachte Unterstellplätze, udgl. bei denen die Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen oder privaten Straße oder Weg zugewandt ist und rechtwinklig zu dieser erfolgt, sind nur straßenseitig mind. 3,00 m vom Straßenrand (Grundstücksgrenze) zurückzusetzen.
- (4) Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen oder privaten Straße oder Weg zugewandt ist und rechtwinklig zu dieser erfolgt, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen - welche nach innen aufschlagen müssen – sind straßenseitig mind. 5,00 m vom Straßenrand (Grundstücksgrenze) zurückzusetzen (Staufläche für PKW), ausgenommen davon sind elektrische Tor- und Schrankenanlagen, diese müssen mind. 1,5 m vom Straßenrand (Grundstücksgrenze) entfernt sein.
- (5) Der Abstand (mind. 1,50 m) von lebenden Einfriedungen zu öffentlichen oder privaten Straßen und Wegen ist durch entsprechende Pflege einzuhalten. Wenn es aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, hat die Behörde im Einzelfall die maximale Höhe (1,80 m) von lebenden Einfriedungen und Zäunen dem Erfordernis entsprechend festzulegen.
- (6) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, ausgenommen Carports, müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den einzelnen Grundstücksgrenzen aufweisen. Ergeben sich aufgrund der Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF., größere Abstände so sind diese Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entsprechend weiter zurückzusetzen.
- (7) Wenn es aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, hat die Behörde im Einzelfall den Abstand zum Straßenrand (Grundstücksgrenze) hin dem Erfordernis entsprechend kleiner oder größer festzulegen.

## **§ 7**

### **Ausmaß von Verkehrsflächen & Stellplätzen**

- (1) Die Breite der Aufschließungsstraße (Fahrbahn mit Bankette), welche als Ringverkehr anzulegen ist, hat mindestens 6,0 m zu betragen und ist niveaugleich zum Urgelände zu errichten. Eventuell erforderliche Böschungen, Gehsteige und Ausweichen sind der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (2) Je Wohngebäude sind auf dem Baugrundstück mind. 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.
- (3) Für Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohnanlagen sind pro Wohneinheit mind. 1,5 PKW-Stellplätze vorzusehen. Weitere Parkplätze für Besucher usw. sind im Einzelfall festzulegen.

- (4) Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstiger Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.

## **§ 8**

### **Grünanlagen**

- (1) Bei Wohnbauten sind mind. 30 % der Baugrundstücke als Grünanlage zu gestalten.
- (2) Bepflanzungen dürfen nur mit einheimischen Pflanzenarten erfolgen.

## **§ 9**

### **Dachform, Photovoltaik- und Solaranlagen**

- (1) Hauptgebäude sowie freistehende Nebengebäude, sind so zu überdachen, dass die Dachform mit dem Baukörper und dessen Architektur proportional sowie gestalterisch stimmig ist.
- (2) Ein Krüppelwalm oder Kärntner Schopf darf nur bei steilen Dächern mit mind. 38 Grad Dachneigung ausgebildet werden.
- (3) Die Dimensionierung sichtbarer Holzteile, wie Pfettenköpfe, Dachverzüge und dergleichen hat angepasst an den Gebäudecharakter und den Dachtyp zu erfolgen.
- (4) Die Dacheindeckung soll an den in der Umgebung vorgegebenen Baubestand angepasst werden.  
Zubauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude entsprechend angeglichen einzudecken.
- (5) Dachgaupen und andere Dacheinbauten dürfen nur errichtet werden, wenn sie dem Dachtyp entsprechen und die Proportionen des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- (6) Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst niveaugleich in die anschließende Dacheindeckung zu integrieren und hinsichtlich der Einblechung an die Dachhaut anzupassen.
- (7) Eine Aufständigung der Photovoltaik- und Solaranlagen darf eine maximale Höhe von 25 cm (inkl. Panelkonstruktion) nicht überschreiten und müssen jedenfalls unter der Firsthöhe liegen.
- (8) Bei unterschiedlicher Beurteilung des Bauvorhabens von der Baubehörde und Bauwerber bezüglich Ortsbildverträglichkeit kann vor Anruf der Ortsbildpflegekommission eine sachverständige Stellungnahme des Baubezirksamtes eingeholt werden – vorausgesetzt, dass es einen diesbezüglichen Sachverständigen beim Baubezirksamt gibt.

## **§ 10**

### **Hochwasserschutz**

- (1) Die Fußbodenoberkante der Erdgeschoße sowie die Oberkante von Kellerfensterschächten müssen an der Nordseite der Gebäude mindestens 35 cm über dem angrenzenden Geländeniveau liegen.
- (2) Grundstückseinfriedungen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine durchgehenden Zaunsockeln, bodenoffene Ausführung der Zäune, etc.) und vor deren Errichtung mit den zuständigen Behörden (Wildbach- und Lawinenverbauung, zuständiges Bauamt) abzuklären – auch wenn es sich nur um ein Mitteilungspflichtiges Bauvorhaben handelt (§ 7 K-BO 1996)

## **§ 11**

### **Widmung/Nutzung**

- (1) Eine der Widmung entsprechende Nutzung der einzelnen Baugrundstücke wird vorausgesetzt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz udgl. ist nicht zulässig.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Kirchbach in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung verliert der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchbach, vom 11. November 2005, Zahl: 031-3/2005, im Planungsgebiet der gegenständlichen Verordnung seine Wirkung.

Der Bürgermeister

Markus Salcher

**Angeschlagen am:** 12. Oktober 2023

**Abgenommen am:** 12. Dezember 2023

**Im elektronischen Amtsblatt kundgemacht am:** 14. März 2024

Stand: 12.03.2024

