



# Gemeinde Gitschtal

Bezirk Hermagor, Kärnten

## 9622 Weißbriach

Tel: 04286/212, Fax: 04286/212-22, E-Mail: gitschtal@ktn.gde.at

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Gitschtal  
vom 19.12.2021, Zl. 003-30/26-2021,

genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung  
vom 29.03.2023, Zl. 03-Ro-35-1/1-2023

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Garzan-Garten“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

#### I. Abschnitt – Allgemeines

##### § 1

##### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 5, 6, 7 tlw., 10/1 tlw., 1604/15 tlw., alle KG Weißbriach, mit einer Gesamtfläche von ca. 10.124 m.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan (Anlage 1) und die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes (Anlage 2) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

#### II. Abschnitt – Flächenwidmung

##### § 2

##### Änderung des Flächenwidmungsplanes

01a/2020

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Dorfgebiet, GP 5 tlw. (231 m<sup>2</sup>), GP 6 tlw. (770 m<sup>2</sup>), GP 7 tlw. (850 m<sup>2</sup>), GP 10/1 tlw. (6.241 m<sup>2</sup>), GP 1604/15 tlw. (832 m<sup>2</sup>), KG Weißbriach, insgesamt 8.924 m<sup>2</sup>

01b/2020

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 5 tlw. (119 m<sup>2</sup>), GP 6 tlw. (47 m<sup>2</sup>), GP 10/1 tlw. (1.034 m<sup>2</sup>), KG Weißbriach, insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>

### **III. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

#### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Planungsgebiet mit 650 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,4 festgelegt.
- (3) Geschossteile, welche mehr als 1,50 m aus dem projektierten Gelände herausragen – gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) des darüber liegenden Geschosses – sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Jene Teile eines Dachgeschosses sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, deren Raumhöhe zwischen Fußbodenoberkante und fertiger Dachinnenkonstruktion 1,50 m oder mehr beträgt.
- (5) Überdachte PKW-Abstellplätze (Carports), Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6, Abs. (2) lit. c, K-BV, LGBl Nr. 56/1985 idGF geregelten Wert nicht überschreiten.
- (6) Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.

#### **§ 5**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut bzw. zusammengebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- (4) Eine halboffene Bebauungsweise ist auch dann gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze die Garagen, überdachte Abstellplätze oder sonstige Abstellräume an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze angebaut bzw. zusammengebaut werden.

- (5) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.

## **§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet wird die zulässige Geschossanzahl mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) festgelegt.
- (3) Kellergeschosse, welche auch nur an einer Stelle mehr als 1,20 m aus dem projektierten Gelände ragen, sind als Vollgeschoss zu bemessen.
- (4) Generell ist die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen erlaubt. Dabei ist zu beachten, dass die Außenwand-Oberkante der Kellerstiege mindestens die Höhe des anschließenden projektierten Geländes annimmt.

## **§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt – ausgehend vom Ortszentrum Weißbriach – über die bestehende Gemeindestraße (GP 1583/1, KG Weißbriach).
- (2) Die bestehende Gemeindestraße soll im Bereich des Planungsgebietes auf eine Parzellenbreite von 6,00 m vergrößert werden.
- (3) Für die interne Erschließung der Grundparzellen ist eine neue Fahrstraße mit einer Mindestparzellenbreite von 6,00 m anzulegen.
- (4) Im zentralen Bereich des Planungsgebietes ist eine Aufweitung der Fahrwegparzelle um weitere 6,00 m und in einer Länge von 28,00 m vorzunehmen.
- (5) Im Südwesten des Planungsgebietes ist eine Fußwegverbindung hin zur Gössering freizuhalten.
- (6) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Anlage 2) festgelegt.

## **§ 8 Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.

- (3) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BV 1985 idgF.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes (Anlage 2) festgelegt.

## **§ 9 Baugestaltung**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Sattel- und das Walmdach festgelegt.
- (2) Der zulässige Dachneigungswinkel wird mit 23-39 Grad festgelegt.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet sind für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, als Dachform auch das Flach- oder das Pultdach zugelassen.
- (4) Zur Eindeckung der Sattel- und Walmdächer ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (5) Flachdächer können auch mit Blechbahnen gedeckt werden. Diese sind ebenfalls in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen auszuführen.
- (6) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (7) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind dachparallel auszuführen.
- (8) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur, dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.
- (9) Die Farbgebung der Putzfassaden hat in weißen oder pastellen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung mit einem HBW (Hellbezugswert) von mindestens 80 %.
- (10) Die Beizung von Holzfassaden oder sonstigen sichtbaren Holzbauteilen unterliegt keiner weiteren Farbeinschränkung.
- (11) Grundsätzlich sollen sich die Gebäude des Neubaugebietes bestmöglich in das dörfliche Bild von Weißbriach eingliedern.
- (12) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplans (Anlage 2) darauf hingewiesen.

## **§ 10 Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Der Anger im zentralen Bereich des Planungsgebietes sowie die südlichen und westlichen Randflächen des Planungsgebietes sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- (2) Am Anger ist darüber hinaus eine Dorflinde zu pflanzen.

- (3) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Sichthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (4) Das Setzen von Thujen-Gewächsen in Form einer geschlossenen Grundstücksrandbepflanzung ist nicht erlaubt.

## **§ 11 Zonierung**

- (1) Zur Sicherstellung einer geordneten Zonierung der neu zu schaffenden Bauplätze wird das Planungsgebiet in zwei Bauzonen gegliedert.
- (2) Bauzone I betrifft 5 Bauplätze im Westen des Planungsgebietes.
- (3) Bauzone II betrifft 7 Bauplätze im Osten des Planungsgebietes. Nach baulicher Verwertung von 4 der 5 Bauplätze in der Bauzone I kann mit der baulichen Verwertung der Bauzone II begonnen werden.
- (4) Als widmungsgemäß baulich verwertet ist eine Grundparzelle dann anzusehen, wenn die Bauvollendung des geplanten Wohnobjektes vorliegt.
- (5) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Anlage 2) darauf hingewiesen.

## **§ 12 Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die zulässigen Nutzungen aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen ist im § 3, Abs. 4, K-GplG, Bauland Dorfgebiet, geregelt.

## **IV. Abschnitt**

### **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Gitschtal in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung verliert der allgemeine textliche Bebauungsplan der Gemeinde Gitschtal (Verordnung des Gemeinderates vom 11.04.2013, Zl. 003-30/2013) im Planungsgebiet der gegenständlichen Verordnung seine Wirkung.

Gitschtal, am 29.03.2023

Der Bürgermeister:

Christian Müller

