



**Zahl: 031-3/2022**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Lesachtal vom xxx., Zahl: 031-3/2022 mit der die Verordnung des Gemeinderates zum Textlichen Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Lesachtal vom 22.12.1992 sowie die Verordnung des Gemeinderates vom 27.8.2007, Zl. 131-0/2007, geändert wird

Aufgrund der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, LGBl Nr 59/2021 wird verordnet:

### **§ 1**

#### **WIRKUNGSBEREICH**

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lesachtal als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan gilt.
- (3) Die Anlagen A1-a und A1-b bis A7-a und A7-b sowie B sind integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

### **§ 2**

#### **ZONIERUNG DER VERORDNUNGSGEBIETE**

- (1) Zone 1 – Historische Ortskerne  
Die als Bauland gewidmeten Flächen der historischen Ortskerne der Ortschaften Maria Luggau mit Überbach, St. Lorenzen i. L., Wiesen und Xaveriberg, Klebas, Liesing, Birnbaum und Nostra (siehe Anlagen A1-a und A1-b bis A7-a und A7-b).
- (2) Zone 2 – Übriges Bauland  
Alle übrigen als Bauland gewidmeten Flächen.

### **§ 3**

#### **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland
  - a) bei offener Bebauung 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauung 350 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauung 250 m<sup>2</sup>zu betragen.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Die Bestimmungen des Abs 1 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie zB Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser- und Stromversorgung oder die Abwasserentsorgung.

- (4) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung dieser Mindestmaße möglich, wenn trotzdem eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist.

## **§ 4**

### **BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) als Verhältnis der Bruttogrundrissfläche (BGF) der nach § 6 K-BO 1996 bewilligungspflichtigen Vorhaben zur Baugrundstücksgröße (gem § 2) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf
- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| a) im Bauland – Dorfgebiet Zone 1 | 2,70 |
| b) im übrigen Bauland             | 0,70 |
- nicht überschreiten.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes gem Abs 2 darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).
- (4) Das Kellergeschoß ist zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (5) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten u.ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (6) Carports (unter 2,50 m Bauhöhe), Balkone und überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend (mindestens vierseitig) von Wänden/Decken/Boden umschlossen sind.
- (7) 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.
- (8) Auf Grundstücken, die vor dem Jahr 1993 bebaut wurden und deren bauliche Ausnutzung (Abs 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn diese ortsbildverträglich sind und die vorhandene GFZ einmalig um maximal 30 Prozent überschritten wird.
- (9) Weisen die Geschoßflächenzahlen auf den anrainenden bebauten Baugrundstücken bereits höhere als im Abs. 2 festgelegten Werte auf, so ist die Anhebung der Werte bis auf den Mittelwert der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Werte zulässig. Ist nur ein Nachbargrundstück mit einer größeren, als in dieser Verordnung vorgesehenen GFZ bebaut, ist der Mittelwert zwischen dem max. zulässigen Wert gem. Abs. 2 und dem erhöhten Mittelwert zu bilden.
- (10) Der Gemeinderat hat innerhalb der Zone 1 - Historische Ortskerne – für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> zur Gestaltung und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes einen Teilbebauungsplan zu erlassen.

## **§ 5**

### **BEBAUUNGSWEISE**

Als Bauungsweise ist die offene, die halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

## **§ 6**

### **GESCHOSSANZAHL**

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat im Bauland – Dorfgebiet, im Bauland – Wohngebiet und im übrigen Bauland maximal drei zu betragen.
- (2) Kellergeschosse sind in die Anzahl der Geschosse einzurechnen, wenn diese an einer Seite des Gebäudes über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragen, normale Belichtung von außen besitzen und ihrer Verwendung nach nicht als ausgesprochene Kellerräume dienen.
- (3) Dachgeschosse sind in die Anzahl der Geschosse nicht einzurechnen.
- (4) Für sonstige Gebäude, wie Geschäfts-, Büro, Amts-, Betriebsgebäude, Schulen etc. wird die max. Bauhöhe unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

## **§ 7**

### **AUSMASS DER VERKEHRSFLÄCHEN**

- (1) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von
  - a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,5 m Breite und
  - b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6,0 m Breitezu betragen.
- (2) Stichwege (Privatwege) haben bei einer möglichen Erschließung von maximal zwei Bauobjekten eine Breite von mindestens 3,0 m aufzuweisen.
- (3) Die Baubehörde hat je nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage, die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen haben sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

## **§ 8**

### **BAULINIEN**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Bei Nebengebäuden (vgl § 6 Abs 2 lit b K-BV idgF) und bei Garagen mit parallel zur Zufahrt zum Baugrundstück gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1,00 m an die Grundgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche herangerückt werden.
- (3) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,00 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist eine Straßenbreite von 5,50 m bzw. 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.
- (4) Von den gem Abs 2 und 3 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder baulichen Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- (5) Bauteile für Dämmungsmaßnahmen, bei vor Erlassung der Verordnung bereits bestehenden Gebäuden, dürfen die Baulinie um max. 0,20 m überragen.
- (6) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs 1) gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV idgF..

## § 9

### DACHFORM, FASSADENFARBE, PHOTOVOLTAIK- UND SOLARANLAGEN, EINFRIEDUNGEN

- (1) Hauptgebäude sind so zu überdachen, dass die Dachform mit dem Baukörper und dessen Architektur proportional sowie gestalterisch stimmig ist.
- (2) Bei Neu- und Umbauten ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 21° bis 38° zulässig.
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen des Abs 2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden.
- (4) Dachgaupen und andere Dacheinbauten dürfen nur insofern errichtet werden, als sie die Proportionen des Gebäudes nicht nachteilig beeinträchtigen.
- (5) Dachdeckungsmaterialien müssen eine matte, spiegelungsfreie Oberfläche aufweisen. Die Dacheindeckung hat in den Farben Anthrazit, Grau oder Dunkelbraun zu erfolgen.
- (6) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen. Die zulässigen Farben für die Gestaltung der Fassaden sind: Weiß, Beige, Hellgrau, Ocker hell oder ein leichter Gelb- oder Grünton.
- (7) Eine leichte Anhebung bzw. Aufständering von Photovoltaik- und Solaranlagen bei einer Montage auf geneigten Dachflächen darf nur erfolgen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. In diesem Fall ist der durch die Anhebung bzw. Aufständering entstehende Luftraum an drei Seiten, der farblichen Tongebung der Dacheindeckung entsprechend, zu verkleiden. Nicht vermeidbare Aufständeringe dürfen einschließlich Panelkonstruktion eine maximale Höhe von 25 cm nicht überschreiten und müssen jedenfalls unter der Firsthöhe liegen.
- (8) Einfriedungen sind gestalterisch der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.
- (9) Stützmauern und Steinschichtungen sind bestmöglich in den Orts- und Landschaftsraum einzugliedern und auf das absolut notwendige Ausmaß zu reduzieren.

## § 10

### INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Lesachtal vom 22. Dezember 1992, Zahl: 131-0/1992 sowie die Verordnung des Gemeinderates vom 27.8.2007, Zl. 131-0/2007 außer Kraft.
- (3) Gegenständliche Verordnung wurde mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom xxx, Zahl: xxxx aufsichtsbehördlich genehmigt. *(nur anzuführen, sollte § 51 Abs 6 K-ROG und ff. Relevanz entfalten)*

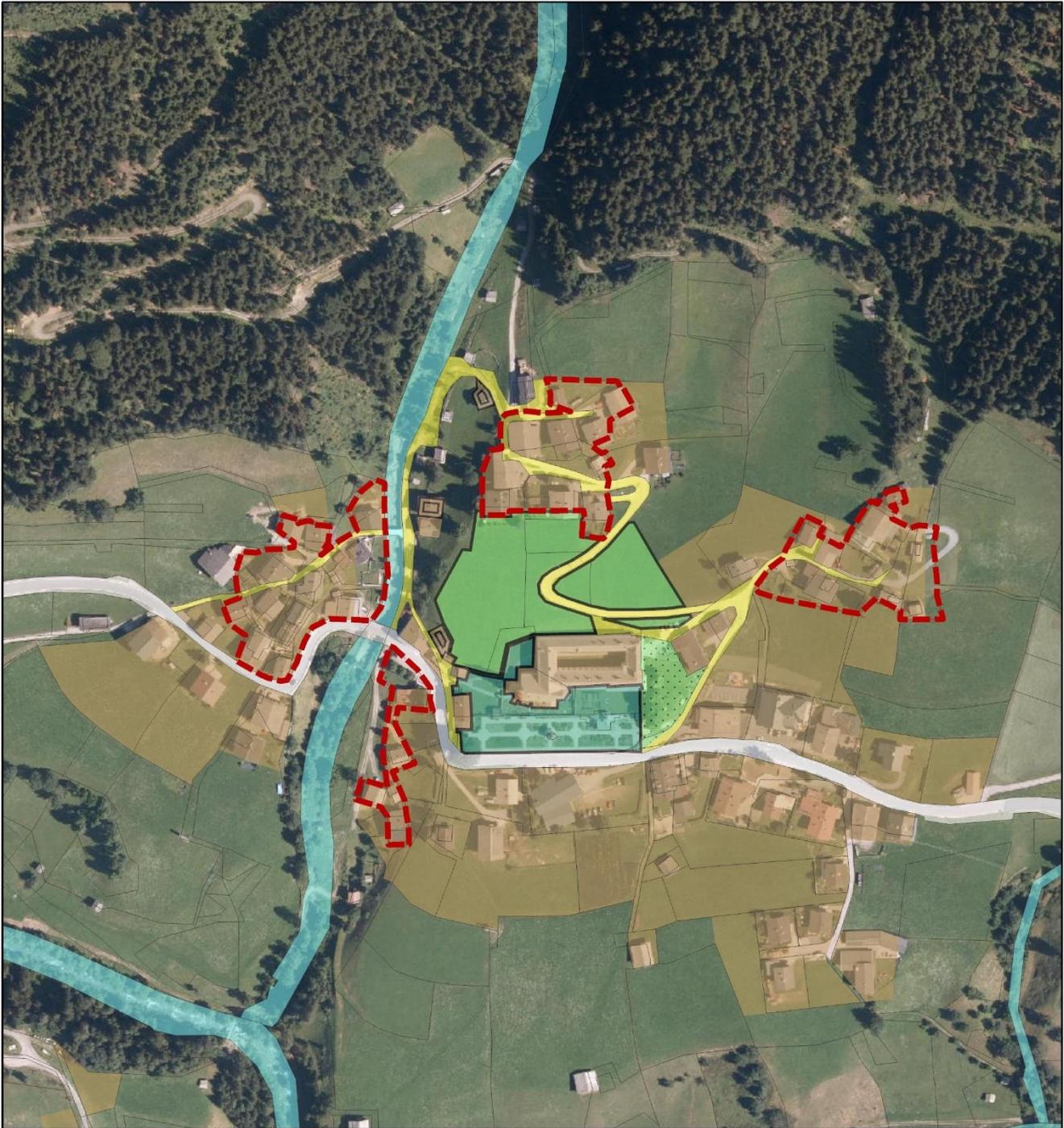
Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

Johann Windbichler

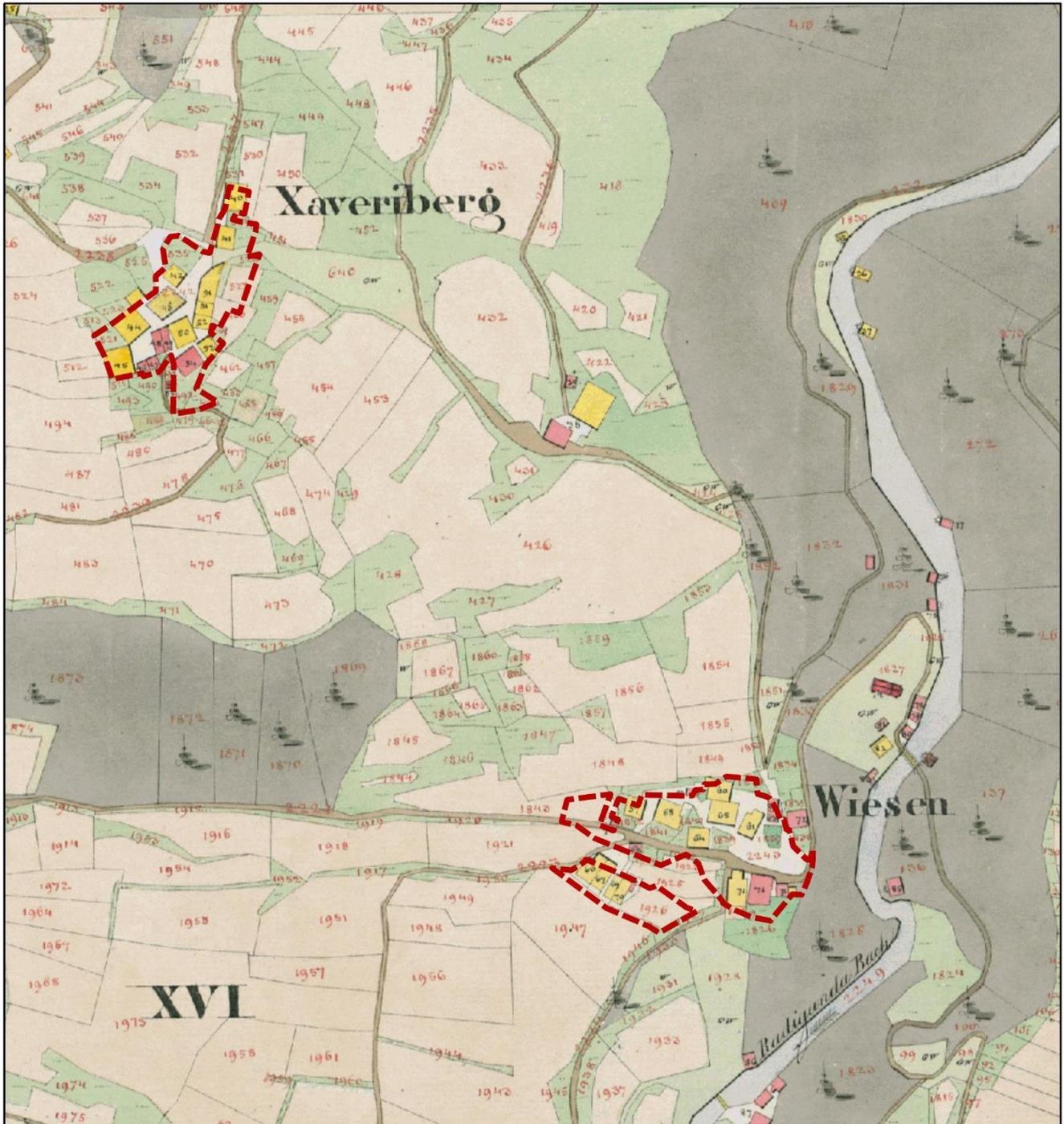
# Anlagen A1-a und A1-b bis A7-a und A7-b



 Abgrenzung - Zone 1	TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL	
	ABGRENZUNG ORTSKERN	
	ZONE 1 - MARIA LUGGAU MIT ÜBERBACH	
	FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A1-a	
Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828 	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.500
 A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-5



<ul style="list-style-type: none"> <li> Abgrenzung - Zone 1</li> <li> Dorfgebiet</li> <li> Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)</li> <li> Öffentliche Einrichtungen-Friedhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Grünland an der Straße</li> <li> Erholungsfläche</li> <li> allgemeine Verkehrsfläche</li> <li> Gewässer</li> <li> Bundesstraße</li> </ul>	<b>TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL</b>		
		<b>ABGRENZUNG ORTSKERN</b>		
		<b>ZONE 1 - MARIA LUGGAU MIT ÜBERBACH</b>		
		<b>ORTHOPHOTO ANLAGE A1-b</b>		
		A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.500
			Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
			Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-6



 Abgrenzung - Zone 1

Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - WIESEN UND XAVERIBERG

FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A2-a



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

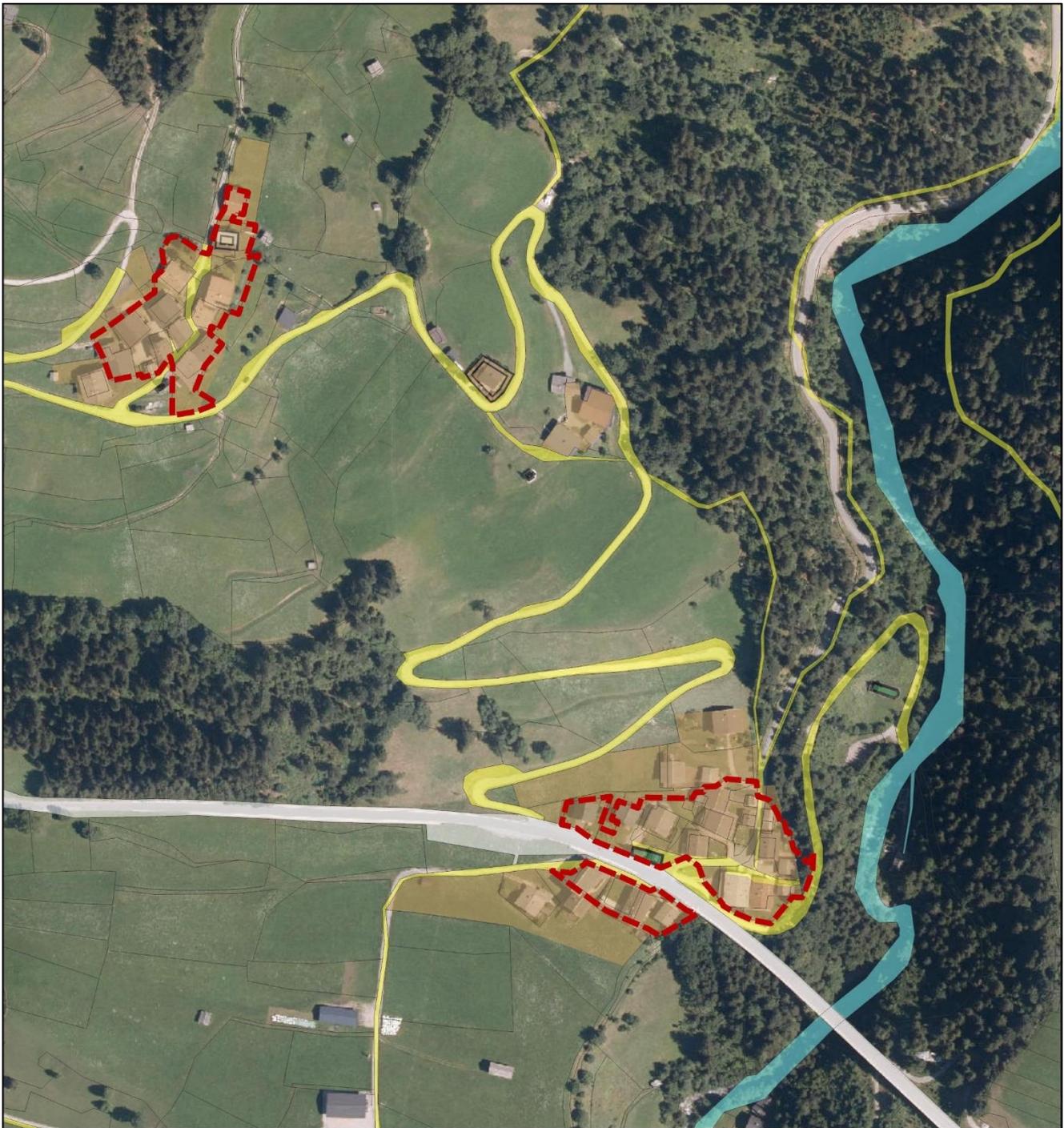
Maßstab: A4 / 1:3.500

Planerstellung: J. Zdovc

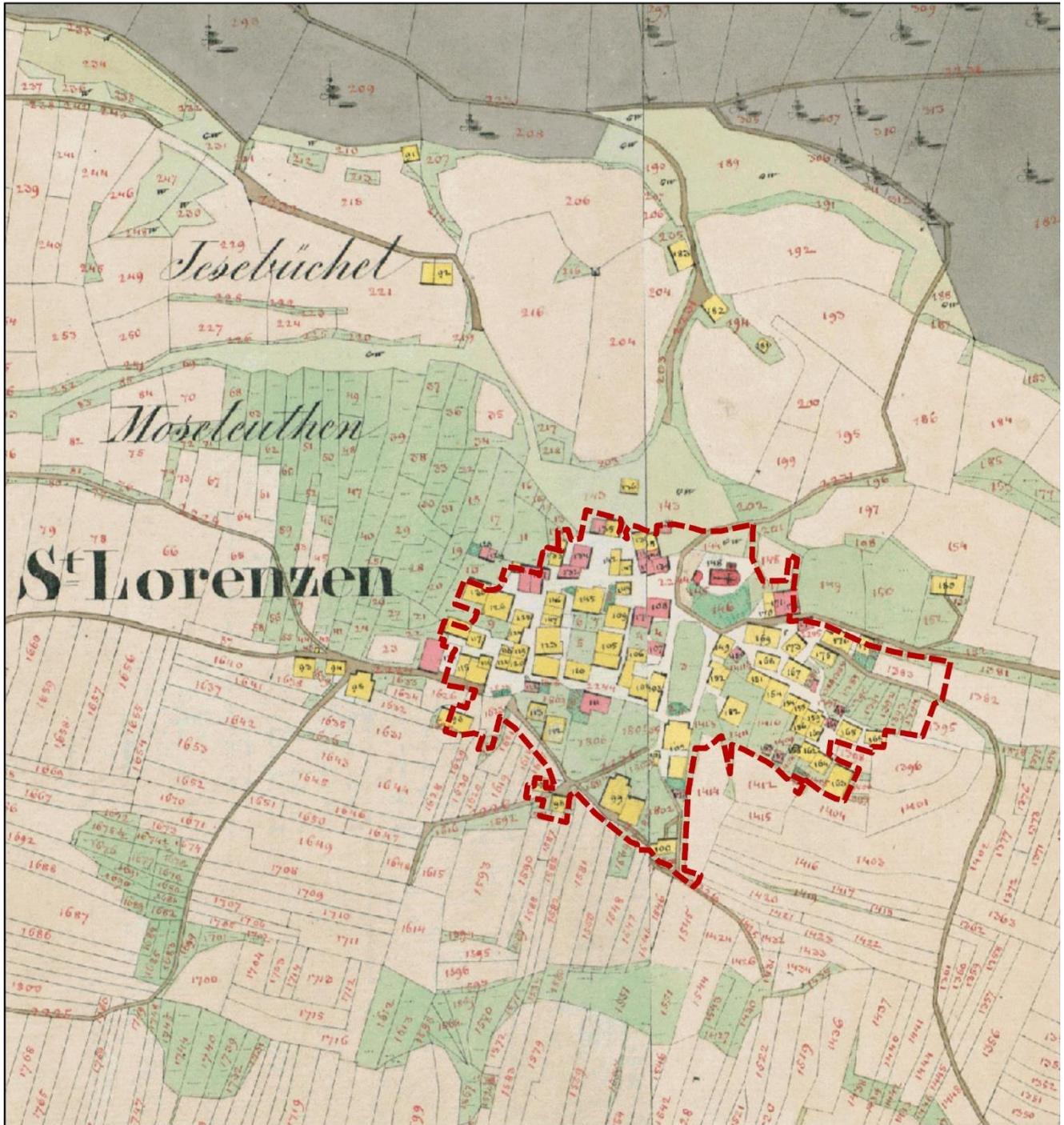
Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

Zahl: 0321-032-7



<p> Abgrenzung - Zone 1</p> <p> allgemeine Verkehrsfläche</p> <p> Dorfgebiet</p> <p> Gewässer</p> <p> Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)</p> <p> Bundesstraße</p> <p> Kapelle, Ferialkirche (Erwerbsgrünland)</p> <p style="text-align: right;"></p>	<b>TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL</b>	
	<b>ABGRENZUNG ORTSKERN</b>	
	<b>ZONE 1 - WIESEN UND XAVERIBERG</b>	
	<b>ORTHOPHOTO, ANLAGE A2-b</b>	
 <p>A-9524 Villach, Europastraße 8          Telefon: +43 4242 23323          E-Mail: office@l-w-k.at          www.l-w-k.at</p>	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.500
	Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-8



 Abgrenzung - Zone 1

Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - ST. LORENZEN IM LESACHTAL

FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A3-a



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

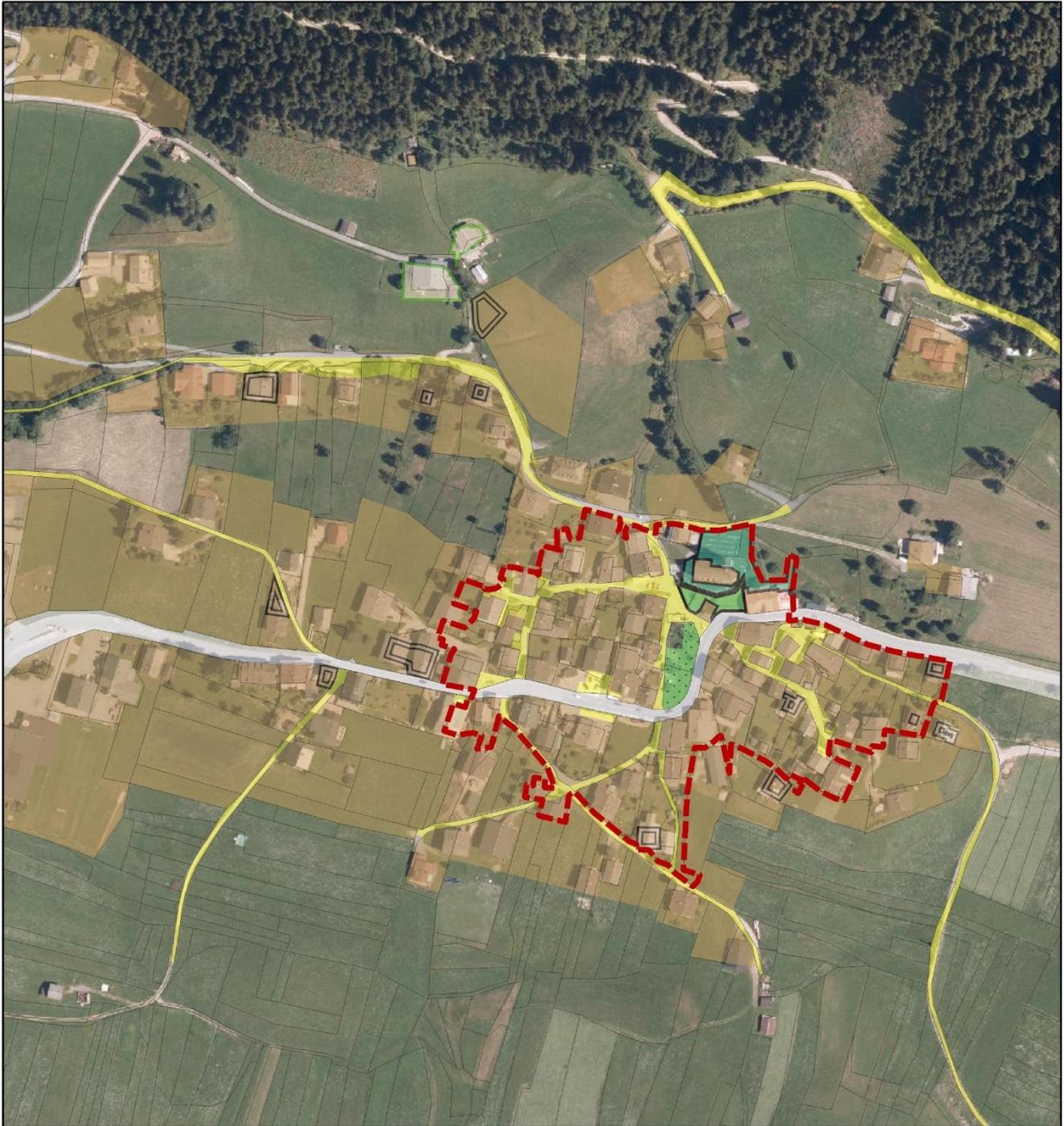
Maßstab: A4 / 1:3.500

Planerstellung: J. Zdovc

Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

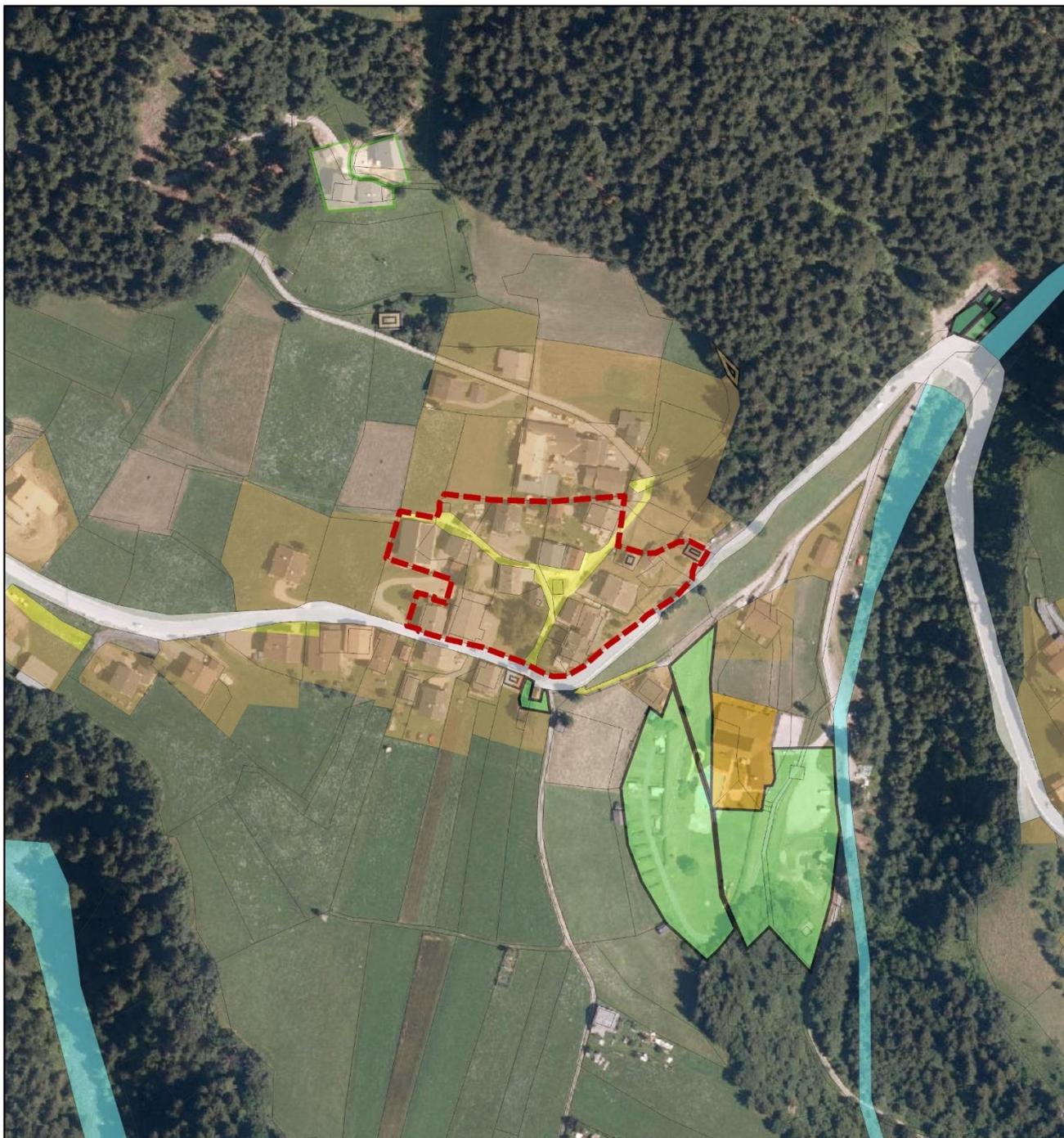
Zahl: 0321-032-9



<p> Abgrenzung - Zone 1</p> <p> Dorfgebiet</p> <p> Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)</p> <p> Öffentliche Einrichtungen-Friedhof</p> <p> Grünland an der Straße</p> <p> Hofstelle eines landw. Betriebes</p> <p> Erholungsfläche</p> <p> Sportanlage-Tennisplatz</p> <p> allgemeine Verkehrsfläche</p> <p> Bundesstraße</p> <p style="text-align: center;"></p>	<b>TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL</b>	
	<b>ABGRENZUNG ORTSKERN</b>	
	<b>ZONE 1 - ST. LORENZEN IM LESACHTAL</b>	
	<b>ORTHOPHOTO, ANLAGE A3-b</b>	
<p> <b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH</p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.500
	Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-10



 Abgrenzung - Zone 1  Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828	<b>TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL</b>	
	<b>ABGRENZUNG ORTSKERN</b>	
	<b>ZONE 1 - KLEBAS</b>	
	<b>FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A4-a</b>	
 A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.000
	Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-11



<table border="0"> <tr> <td> Abgrenzung - Zone 1</td> <td> Erholungsfläche</td> </tr> <tr> <td> Dorfgebiet</td> <td> Bad- Freizeit- Sport</td> </tr> <tr> <td> Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)</td> <td> Campingplatz</td> </tr> <tr> <td> Kurgebiet</td> <td> allgemeine Verkehrsfläche</td> </tr> <tr> <td> Altstoffsammelzentrum (Erwerbsgrünland)</td> <td> Gewässer</td> </tr> <tr> <td> Hofstelle eines landw. Betriebes</td> <td> Bundesstraße</td> </tr> </table>	 Abgrenzung - Zone 1	 Erholungsfläche	 Dorfgebiet	 Bad- Freizeit- Sport	 Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)	 Campingplatz	 Kurgebiet	 allgemeine Verkehrsfläche	 Altstoffsammelzentrum (Erwerbsgrünland)	 Gewässer	 Hofstelle eines landw. Betriebes	 Bundesstraße	<b>TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE LESACHTAL</b>	
 Abgrenzung - Zone 1	 Erholungsfläche													
 Dorfgebiet	 Bad- Freizeit- Sport													
 Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)	 Campingplatz													
 Kurgebiet	 allgemeine Verkehrsfläche													
 Altstoffsammelzentrum (Erwerbsgrünland)	 Gewässer													
 Hofstelle eines landw. Betriebes	 Bundesstraße													
	<b>ABGRENZUNG ORTSKERN</b>													
<b>ZONE 1 - KLEBAS</b>	<b>ORTHOPHOTO, ANLAGE A4-b</b>													
 <p>A-9524 Villach, Europastraße 8          Telefon: +43 4242 23323          E-Mail: office@l-w-k.at          www.l-w-k.at</p>	Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.000												
Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022													
Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-12													



 Abgrenzung - Zone 1

Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - LIESING

FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A5-a



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

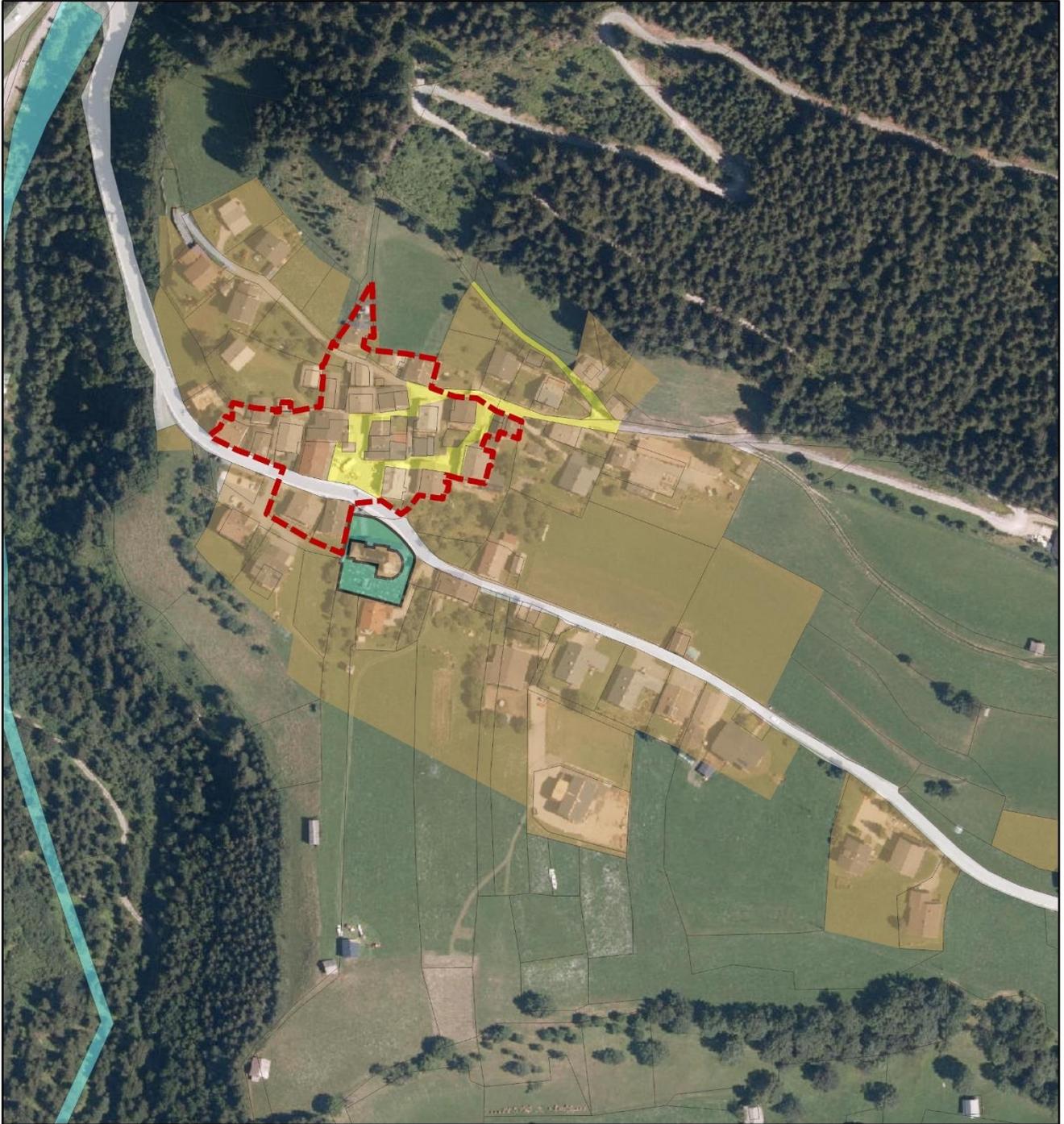
Maßstab: A4 / 1:3.000

Planerstellung: J. Zdovc

Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

Zahl: 0321-032-13



-  Abgrenzung - Zone 1
-  allgemeine Verkehrsfläche
-  Dorfgebiet
-  Gewässer
-  Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)
-  Bundesstraße
-  Öffentliche Einrichtungen-Friedhof



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

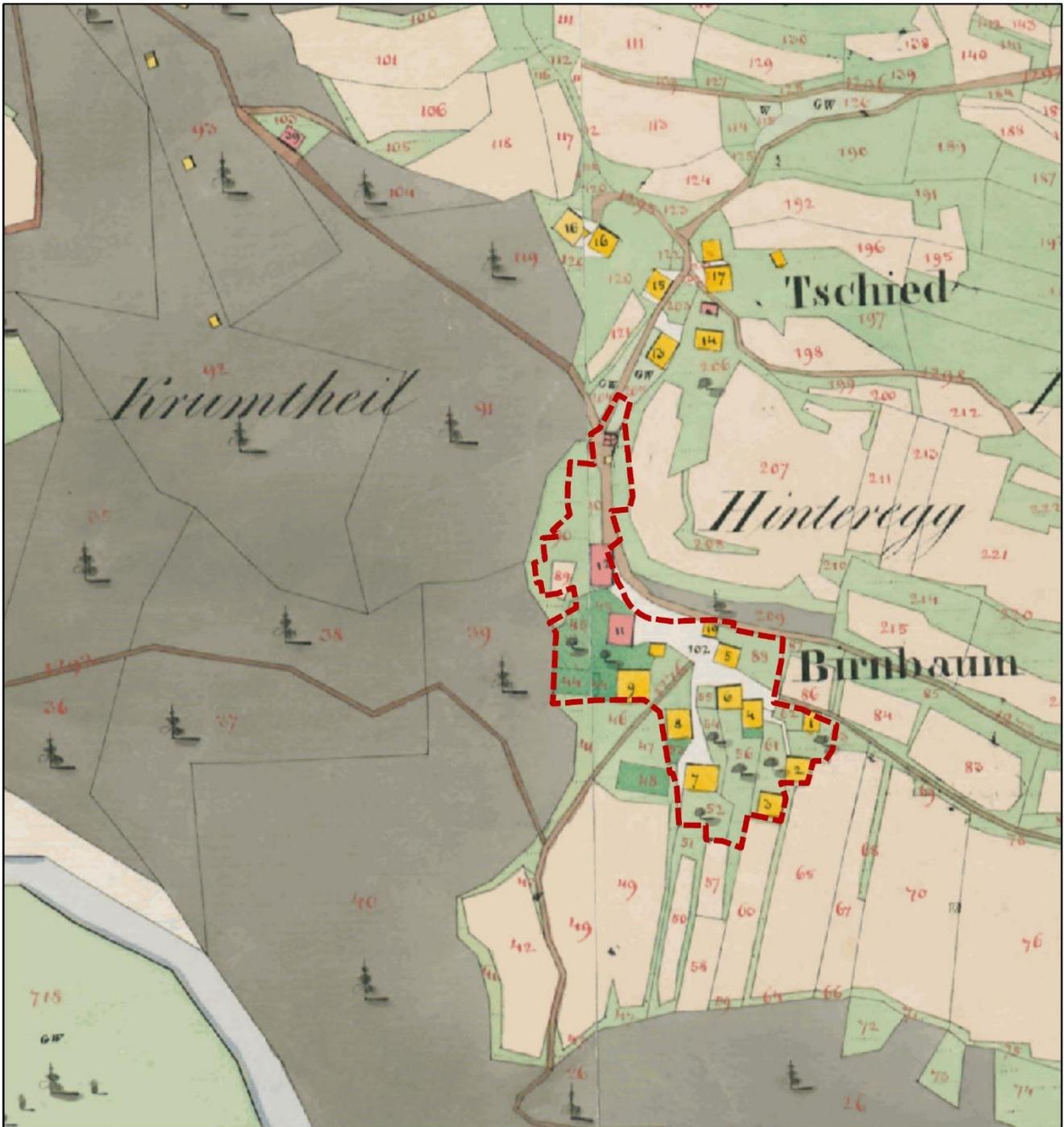
ZONE 1 - LIESING

ORTHOPHOTO, ANLAGE A5-b



A-9524 Villach, Europastraße 8  
 Telefon: +43 4242 23323  
 E-Mail: office@l-w-k.at  
 www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch	Maßstab: A4 / 1:3.000
Planerstellung: J. Zdovc	Datum: 02.05.2022
Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0321-032-14



 Abgrenzung - Zone 1

Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - BIRNBAUM

FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A6-a



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

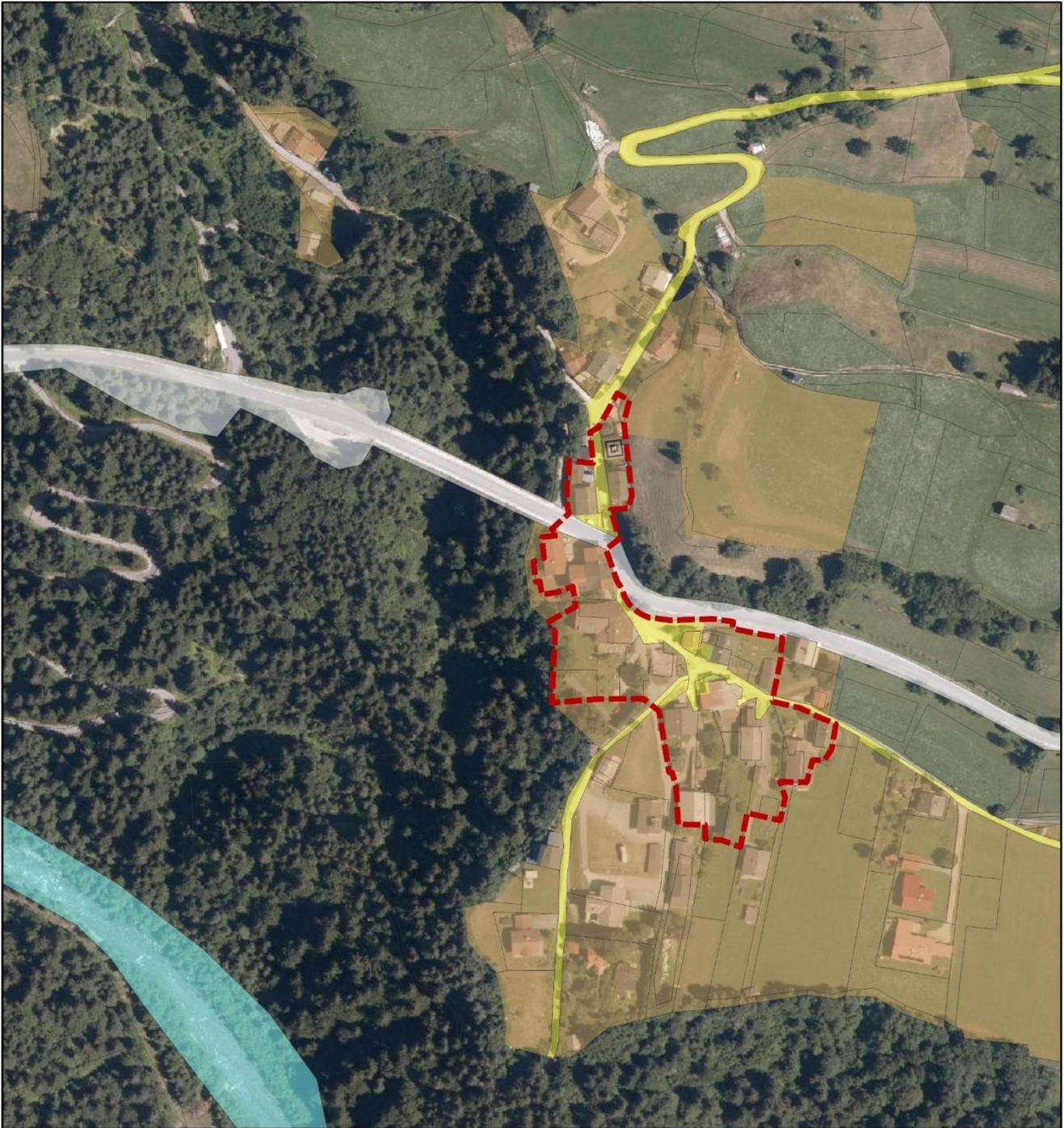
Maßstab: A4 / 1:3.000

Planerstellung: J. Zdovc

Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

Zahl: 0321-032-15



-  Abgrenzung - Zone 1
-  allgemeine Verkehrsfläche
-  Dorfgebiet
-  Gewässer
-  Freizeitwohnsitz (Dorfgebiet)
-  Bundesstraße



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - BIRNBAUM

ORTHOPHOTO, ANLAGE A6-b



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

Maßstab: A4 / 1:3.000

Planerstellung: J. Zdovc

Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

Zahl: 0321-032-16



 Abgrenzung - Zone 1

Kartengrundlage: Franziszeischer Kataster, 1822-1828



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - NOSTRA

FRANZISZEISCHER KATASTER, ANLAGE A7-a



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

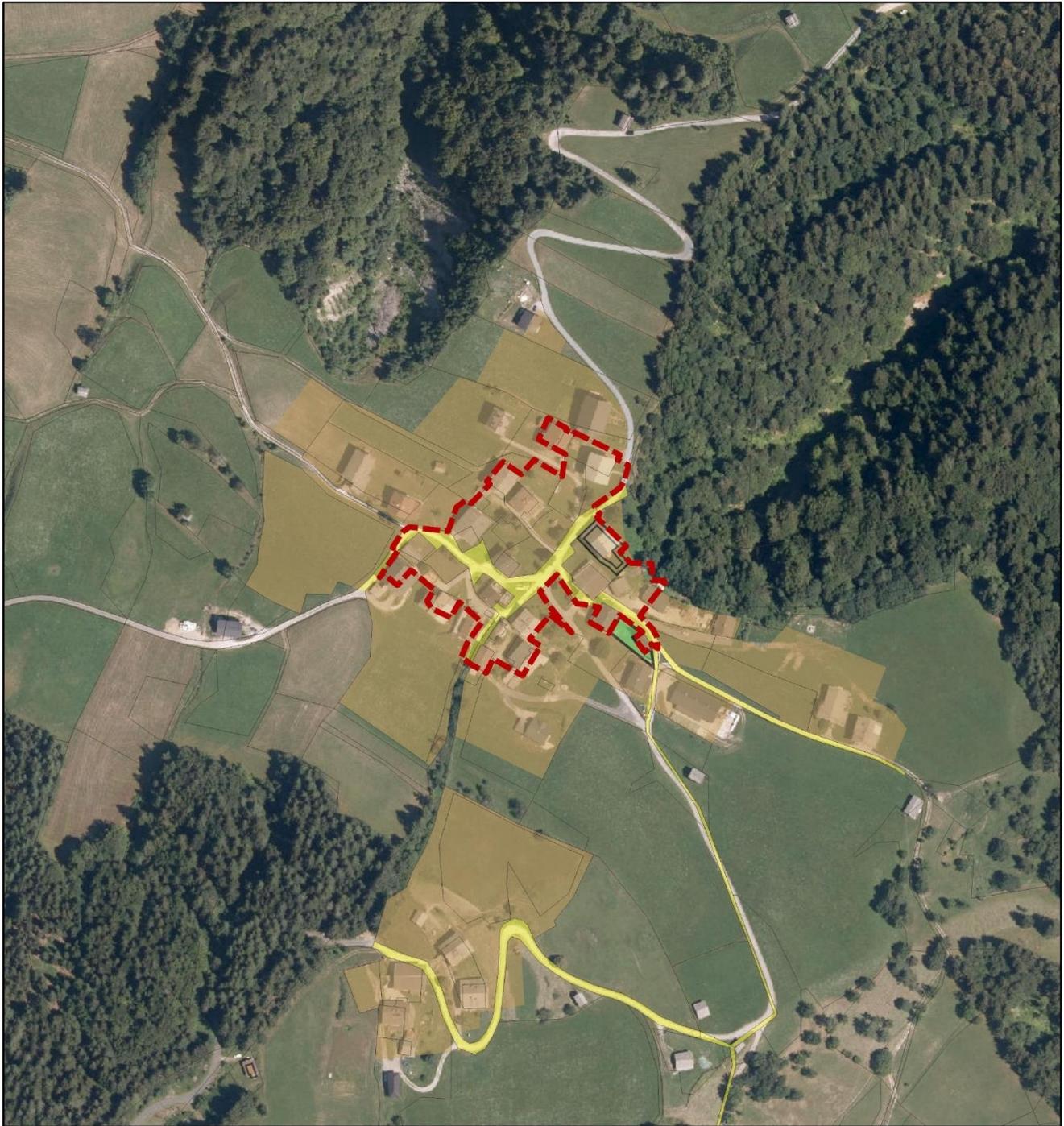
Maßstab: A4 / 1:3.500

Planerstellung: J. Zdovc

Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

Zahl: 0321-032-17



 Abgrenzung - Zone 1

 Dorfgebiet

 Freizeitwohnsitz  
(Dorfgebiet)

 Erholungsfläche-Park

 allgemeine  
Verkehrsfläche



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE LESACHTAL

ABGRENZUNG ORTSKERN

ZONE 1 - NOSTRA

ORTHOPHOTO, ANLAGE A7-b



A-9524 Villach, Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

Projektleitung: DI A. Maitisch

Maßstab: A4 / 1:3.500

Planerstellung: J. Zdovc

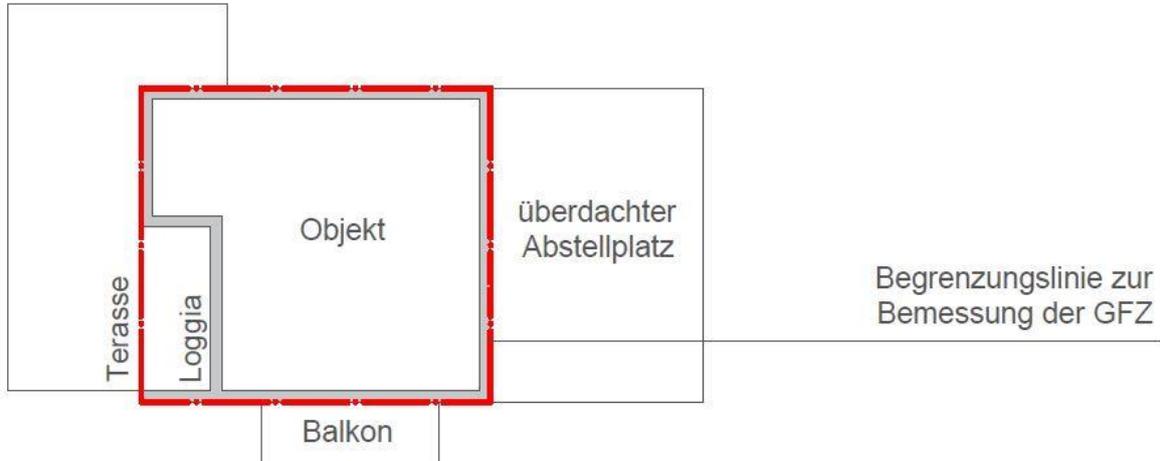
Datum: 02.05.2022

Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung

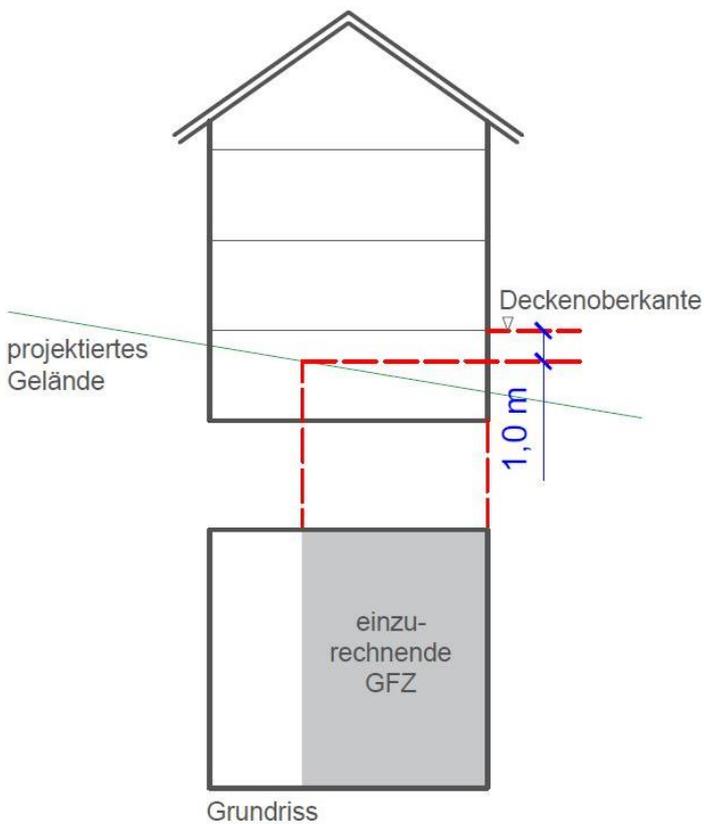
Zahl: 0321-032-18

# Anlage B – Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bauungsbedingungen

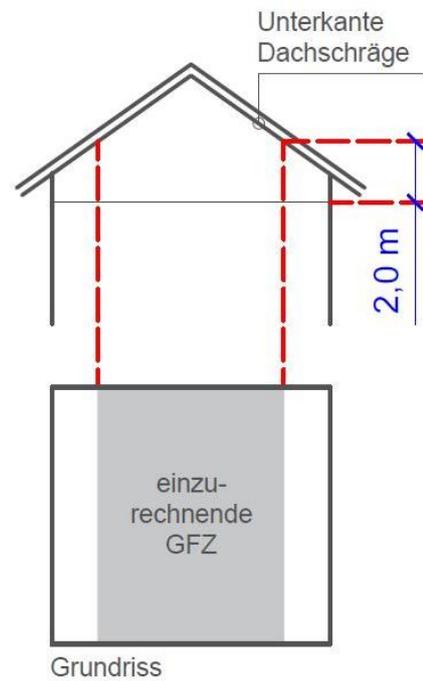
**Abb. 1 Bemessung der GFZ**



**Abb. 2 Bemessung der GFZ, Kellergeschoss**



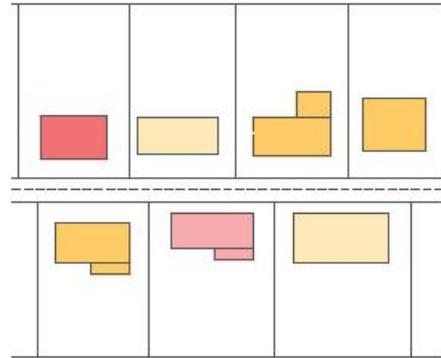
**Abb. 3: Bemessung der GFZ, Dachgeschoss**



## Abb. 4 Bebauungsweisen

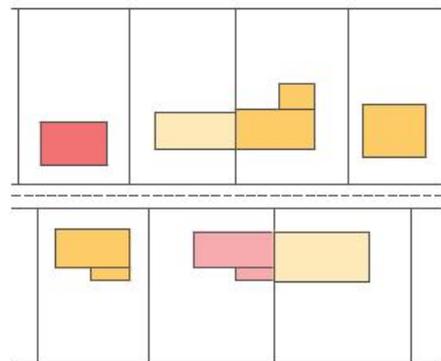
### Offene Bebauungsweise:

Gebäude werden allseits freistehend errichtet.



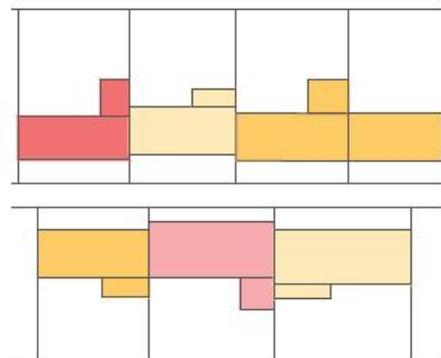
### Halboffene Bebauungsweise:

Gebäude werden auf einer Seite an eine benachbarte Baugrundstücksgrenze angebaut, ansonsten freistehend errichtet.



### Geschlossene Bebauungsweise:

Gebäude werden an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen angebaut.



# Erläuterungen zum Generellen Bebauungsplan der Gemeinde Lesachtal

## **1. GESETZLICHER AUFTRAG**

Der Generelle Bebauungsplan stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar. Aufbauend auf die Grundlagenforschung in Form einer umfassenden Gebäude- und Nutzungserhebung werden die einzelnen Bebauungsbedingungen festgelegt.

### Genereller Bebauungsplan

Gemäß § 47 Abs 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen.

Der generelle Bebauungsplan ist in Textform zu erlassen. Zum generellen Bebauungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf Abs 4 Bedacht genommen wurde (§ 47 Abs 2 leg cit).

Im generellen Bebauungsplan sind gemäß § 47 Abs 4 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsschutzes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz, die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen.

Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in unterschiedliche Bebauungszonen unterteilt werden. Für einzelne Bebauungszonen dürfen unterschiedliche Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Eine planliche Darstellung der Bebauungszonen ist abweichend von Abs 2 zulässig (§ 47 Abs 7 leg cit).

## **2. ZIELSETZUNG**

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- Geordnete künftige Bebauung in den für die Erweiterung und Ergänzung der Siedlungsgebiete vorgesehenen Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland festgelegt sind.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug auf die gewachsenen Ortskerne und die umgebende Siedlungsstruktur – Erhöhung der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie sparsamer Verbrauch von Grund und Boden.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen – Wahrung der Interessen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lesachtaler Baukultur.
- Unterstützung von Maßnahmensetzungen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Wirtschaftlichkeit.
- Schaffung einer Rechtsnorm mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

### 3. GRUNDLAGENFORSCHUNG

Die Gemeinde Lesachtal nimmt den Großteil des gleichnamigen Oberlaufes der Gail im äußersten Südwesten des Landes ein. Sie wird im Süden vom Hauptkamm der Karnischen Alpen und im Norden von den Dolomiten eingefasst. Die Abgeschlossenheit dieses Gebietes (auch durch eine Geländestufe gegen das Obere Gailtal) und die schluchtartig eingeschnittenen Flüsse und Seitenbäche haben eine einzigartige Natur- und Kulturlandschaft geschaffen, die nur auf den stufenförmigen Vorbergen ausgedehnte Almen und Bergwiesen und damit kleine Weiler und Dörfer zuließ. Das Lesachtal war und ist stark landwirtschaftlich geprägt, wobei der Mangel an Ackerland und die schwierige Holzbringung besondere Probleme bereiteten. Seit Jahrzehnten spielt der sanfte ganzjährige Tourismus eine immer größere Rolle. (Quelle: Wilhelm Deuer, Die Kärntner Gemeindewappen, Klagenfurt (Verlag des Kärntner Landesarchivs) 2006, 170f.)

Die an den Sonnenhängen des Lesachtals entstandenen Siedlungsgebiete konzentrieren sich in den Hauptorten Maria Luggau, St. Lorenzen i. L., Liesing und Birnbaum. Im Nahbereich zu diesen finden sich weiters die ebenfalls dicht besiedelten Ortsteile Überbach, Xaveriberg, Wiesen und Klebas. Auf den südlich der Gail befindlichen Terrassen haben sich ebenfalls kleinere Siedlungsschwerpunkte im Laufe der Jahrhunderte entwickelt. Dazu gehören die Ortschaft Wodmaier, Nostra, Obergail, Sterzen und Raut. Insgesamt weist das Lesachtal vier Hauptorte und 27 Nebenorte auf.

Im Zuge der Grundlagenforschung zur Erstellung des Generellen Bebauungsplanes haben sich die Unterschiede zwischen den Besiedlungsstrukturen der Hauptorte und der Streusiedlungsbereiche gezeigt. Dies gab Anlass eine künftige Zonierung des Gemeindegebietes mit dem Ziel einer Differenzierung zwischen dicht bebauten Haupt- und Nebenorten und Weilern mit weniger dichter Bebauung, in die Überlegungen miteinzubeziehen. Eine künftige Zonierung scheint insofern sinnvoll, als die historisch gewachsenen Ortskerne gestärkt werden sollen, indem eine dichtere Bebauung dieser ermöglicht wird.

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

Folgend wird die Besiedlungsstruktur bzw. die **Siedlungsentwicklung** in den dicht bebauten Haupt- und Nebenorten näher analysiert:

##### Maria Luggau mit Überbach:



Abb. 1: Franziszeischer Kataster Maria Luggau – Überbach,  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 2: Siedlungsentwicklung 1983 – 1999  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Wie sich bei der Gegenüberstellung der beiden Karten zeigt, hat sich der Ort Maria Luggau rund um das Kloster im Verlauf der Jahrhunderte intensiv entwickelt. Zahlreiche Bauten sind im Südosten sowie Osten des Klosters hinzugekommen. Die dichte Bebauung im Bereich des Nebenortes Überbach ist erhalten geblieben. In der Festlegung der Zone 1 wurde einerseits auf die historischen Siedlungsbereiche, aber auch auf die nunmehrigen Vorgaben des Gefahrenzonenplanes Rücksicht genommen.

## Xaveriberg:

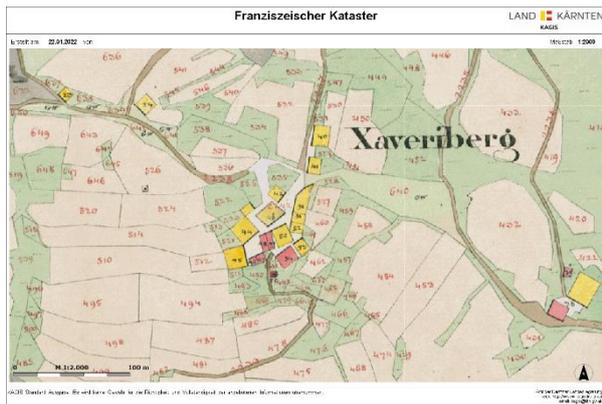


Abb. 5: Franzsischer Kataster Xaveriberg

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 6: Siedlungsentwicklung Xaveriberg 1983 – 1999

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 18.02.2022;

Der Weiler Xaveriberg, nordwestlich des Nebenortes Wiesen, hat sich von seiner Besiedelung her über die Jahrhunderte hinweg kaum verändert. Dichte Bebauung prägt das Ortsbild. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten kaum mehr möglich. Der Weiler sollte in seiner Bestandsstruktur erhalten werden, indem eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude im Sinne einer weiteren Verdichtung der Bauweise forciert wird.

## Wiesen:



Abb. 3: Franzsischer Kataster Wiesen

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 4: Siedlungsentwicklung Wiesen 1983 – 1999

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Die Ortschaft Wiesen, im Westen des Hauptortes St. Lorenzen i. L. gelegen, hat sich im Laufe der Zeit baulich nicht wesentlich verändert. Eine bauliche Weiterentwicklung ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten kaum mehr möglich, daher soll eine dichtere Bebauung künftig forciert werden.

## **St. Lorenzen i. L.:**



Abb. 7: Franziszeischer Kataster St. Lorenzen i. L.

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 8: Siedlungsentwicklung 1983 – 1999

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Die Bebauung des Ortes St. Lorenzen i. L. hat sich über die Jahrzehnte hinweg positiv entwickelt. Durch die Konzentration auf einen Schulstandort im Lesachtal ist es zu einer baulichen Weiterentwicklung im Kinderbildungsbereich gekommen. Auch ein Kindergarten wurde unmittelbar im Anschluss an das Schulgebäude in den 1990er Jahren neu errichtet. Aus Sicht einer künftigen baulichen Weiterentwicklung des Ortes sollte nach einer weiteren Verdichtung der Bauweise im historischen Ortskern getrachtet und ein Auffüllen der direkt im Anschluss an den Siedlungskern gewidmeten Flächen erfolgen.

## **Klebas:**

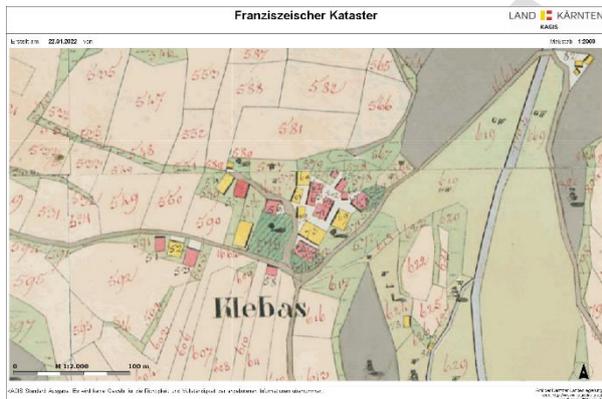


Abb. 9: Franziszeischer Kataster Klebas

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 10: Siedlungsentwicklung Klebas 1983 – 1999

Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Der Weiler Klebas liegt im Westen des Hauptortes Liesing und hat sich im Laufe der Jahrzehnte baulich intensiv entwickelt. Ein dicht bebauter Ortskern ist entstanden und soll auch künftig durch Erhöhung der Bebauungsdichte erhalten bleiben. Eine in den letzten Jahren erfolgte bauliche Ausweitung in Richtung Westen sollte durch Auffüllen der dazwischen liegenden Grünlandflächen zu einem geschlossenen Siedlungsbereich führen.

**Liesing:**



Abb. 11: Franziseischer Kataster Liesing  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 12: Siedlungsentwicklung Liesing 1983 – 1999  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Der Hauptort Liesing hat eine bauliche Erweiterung des historischen Ortskernes erfahren. Entlang der B111 Gailtal Straße ist es zur vermehrten Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie öffentlichen Gebäuden (Feuerwehr und Polizei) gekommen. Der historische Ortskern soll in die Zonierung aufgenommen werden, um auch künftig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

**Birnbaum:**

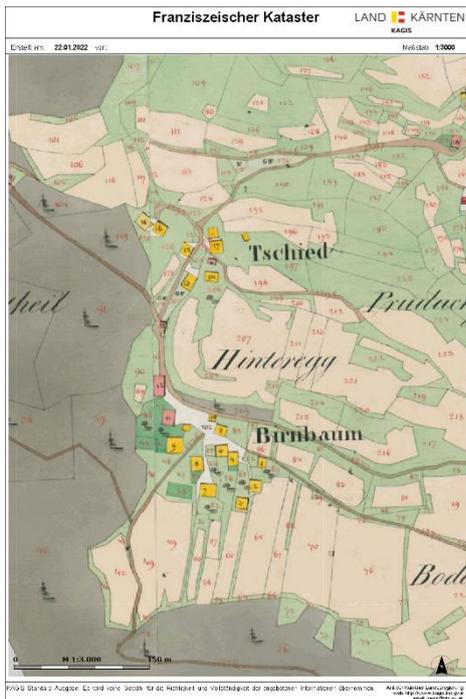


Abb. 13: Franziseischer Kataster Birnbaum  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;



Abb. 14: Orthophoto 1983 – 1999 Birnbaum - Tschiedl  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

In Birnbaum hat es eine Siedlungsentwicklung Richtung Süden und Osten gegeben, welche allerdings nicht großflächig erfolgt ist. In die Zone 1 wurde der historische Ortskern übernommen. Jedenfalls sollte bei einer weiteren baulichen Entwicklung ein Auffüllen der Grünlandbereiche zwischen den bebauten Flächen erfolgen.

## Nostra:

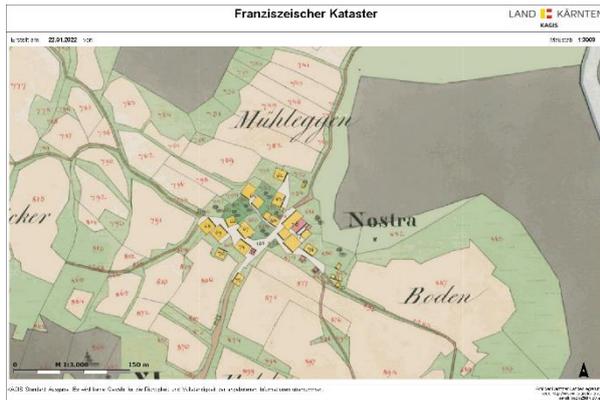


Abb. 14: Franziszischer Kataster Nostra  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

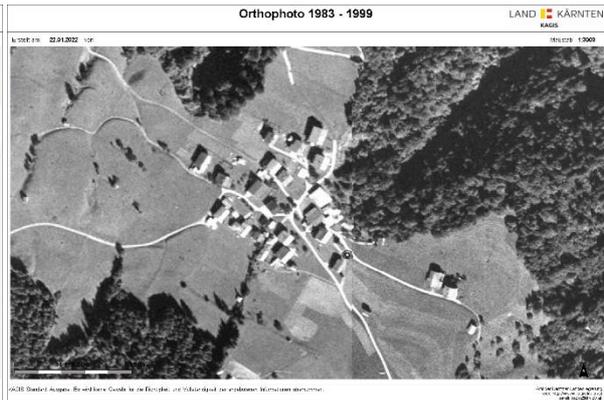


Abb. 15: Orthophoto 1983 – 1999 Nostra  
Quelle: KAGIS, Abfragedatum: 22.01.2022;

Der Siedlungsbereich des Weilers Nostra hat sich im Laufe der Zeit unwesentlich vergrößert. Der Ortscharakter mit einer dichten Anordnung der Objekte ist erhalten geblieben. Die Aufnahme des Weilers Nostra in die Zonierung historisch gewachsener Ortskerne scheint in Hinblick auf den Erhalt des historischen Ortsbildes zielführend.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass es für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes zielführend erscheint, eine Zonierung mit Unterscheidung zwischen historisch gewachsenen Ortskernen und weniger dicht bebauten Streusiedlungsbereichen mit aufzunehmen. Für die Ausweisung der Zone 1 Flächen wurde ein äußerst strenger Maßstab angesetzt und eine Festlegung ausschließlich auf die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen unter Heranziehung des Franziszischen Katasters vorgenommen.

### 3.2 Örtliche Baukultur

Wie eingangs festgehalten, ist das Orts- und Landschaftsbild des Lesachtals geprägt von der Land- und Forstwirtschaft. In den historisch gewachsenen Ortskernen finden sich **Einhöfe oder Bauernhäuser mit gesondert errichteten Wirtschaftsgebäuden** (Stall und Tenne). Bei den Gebäuden handelt es sich vornehmlich um Holz- oder Steinbauten, erst im 20. Jahrhundert kamen andere Baumaterialien, vornehmlich Ziegel, später dann auch Beton, in Gebrauch. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Nord-Süd-Ausrichtung vorherrschend, auf einigen Gebäuden wurde auch ein Krüppelwalmdach angebracht. Erst in jüngerer Vergangenheit wurden untergeordnete Bauten mit Pultdächern versehen. Als Bedachungsmaterial kamen in der Vergangenheit vornehmlich Holzschindel zur Anwendung, mittlerweile sind Ziegel- und Blechdächer dominierend. Bei der Farbgebung des Bedachungsmaterials kommen matte und dunkle Farbtöne (Braun, Anthrazit) zur Anwendung. Als Fenster wurden in den historischen Bauernhäusern Kastenfenster mit Sprossen eingesetzt, die moderneren Bauten weisen vornehmlich Sprossenfenster auf.



Abb. 16: Hauptort St. Lorenzen i. L., Quelle: heimat-hd.at



Abb. 17: Beispielfoto eines typischen Lesachtaler Bauernhofes  
Quelle: Stefanie Guggenberger



Abb. 18: Bäckerwirt (links im Bild) in Maria Luggau (Steinbau)  
Quelle: Ausgeflogen.at



Abb. 19: Beispielfoto eines landwirtschaftlichen Gebäudes  
im Grünland; © W. Hummer



Abb. 20: Weiler Xaveriberg mit Bauernhöfen und Wirtschafts-  
gebäuden; © Franz Gerdl

Bei der Fassadenfarbe sind weiße bis zarte Pastelltöne dominierend. Einzelne Bauernhäuser weisen Lüftmalereien auf.

**Landwirtschaftliche Nebengebäude**, die als Heuhütten, früher als Stall oder heute als Gerätelager verwendet werden und in der Widmungskategorie Grünland zu liegen kommen, sind zumeist als zweigeschoßige Gebäude ausgeführt. Dem Untergeschoss, dass zumeist als Steinbau errichtet wurde und früher als Stall diente, wurde eine Holzkonstruktion aufgesetzt, die mit einem Satteldach überdacht wurde. Rechts und links des Gebäudes wurden Balkone aufgesetzt, die zur Trocknung von Getreide dienten (vgl. Abbildung 19).

## **4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN**

### **Zu § 1 Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Lesachtal und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne bestehen. Hier kommt der generelle Bebauungsplan nur subsidiär zur Anwendung.

### **Zu § 2 Zonierung**

Gemäß § 47 Abs 5 K-ROG 2021 ist es möglich aufgrund bestehender natürlicher, wirtschaftlicher, infrastruktureller, sozialer und kultureller Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Bebauungszonen auszuweisen. Das Gemeindegebiet der Gemeinde Lesachtal ist einerseits geprägt durch dicht bebaute Ortskerne (Maria Luggau, Wiesen, St. Lorenzen i. L., Klebas, Liesing, Birnbaum und Nostra) und andererseits durch historisch gewachsene Streusiedlungen mit Einzelgehöften oder kleineren Siedlungssplittern (Raut, Moos, Sterzen, Xaveriberg, Obergail, Rüben, Mattling, Kornat und Wodmaier).

Diese unterschiedlichen Siedlungsstrukturen sollen einer Zonierung zugeführt werden, um bauliche Weiterentwicklungen in den historischen Ortskernen im Sinne einer ortsbildverträglichen weiteren Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen. Diese weitere Verdichtung wird in den Siedlungssplittern zwar ebenfalls forciert, allerdings finden hier geringere Bebauungsdichten Eingang, um das typische Orts- und Landschaftsbild der Streusiedlungen nicht negativ zu beeinflussen.

Die Festlegung der Zonierung erfolgt in den Anlagen A1-a und A1-b bis A7-a und A7-b.

### **Zu § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Als Baugrundstück gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

Die Mindestgrundstücksgrößen werden in Abhängigkeit von der Bauungsweise festgelegt. Damit soll für die einzelnen Bauweisen eine sparsame Nutzung von Grund und Boden gewährleistet werden. Die Richtwerte wurden dabei vom Textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 übernommen.

Abs 2 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss. Die Abstandsregelungen bleiben davon unberührt.

Die Ausnahmeregelung des Abs 3 ermöglicht bei Teilungs- und Bauverfahren für Infrastruktureinrichtungen, die in der Regel nur kleine Baukörperkubaturen benötigen, eine Umsetzung ohne Berücksichtigung der Vorgaben des Abs 1.

### **Zu § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke definiert sich über die **Geschossflächenzahl**. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Als **Bruttogeschossflächen** gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht miteinbezogen.

Der auszubauende Teil eines **Dachgeschosses** gem Abs 7 wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschossfläche eines zum Teil ausgebauten oder auszubauenden Dachgeschosses erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche (mind. 2,00 m Raumhöhe) zuzüglich der Umfassungswände. Es bleibt daher seitlich verbleibender, wohl begehbarer, jedoch nicht nutzbarer Dachraum von der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Festlegung der Geschossflächenzahl auf die historisch gewachsenen Ortskerne genommen. Mit gegenständlicher Regelung – es wurde bewusst eine Zonierung unter räumlicher Ausscheidung der Ortskerne vorgenommen – wird ein ressourcensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht, die verdichtete Bauweise gefördert. Der örtlichen Situation in den Ortskernen – kleine Baugrundstücke mit dichter Bebauung – wird insofern Rechnung getragen, als die Bestandsbauten zur Deckung eines zeitgemäßen Wohnbedürfnisses weiterentwickelt werden können. Damit soll eine Konzentration von Baulichkeiten in den Ortsbereichen beibehalten und eine weitere Zersiedelung der Landschaft jedenfalls verhindert werden. Zudem soll durch Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Ortskerne eine Weiterentwicklung der örtlichen, öffentlichen Infrastruktur, wie Nahversorger, Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung, etc. erreicht und der öffentliche Personenverkehr durch leichtere Erreichbarkeit gefördert werden. Dies schont die natürlichen Ressourcen und stellt damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar. Damit soll den Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes insofern Rechnung getragen werden, als die Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sowie der räumlichen Verdichtung der Bebauung entsprochen wird.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden.

### **Zu § 5 Bebauungsweise**

Die Bebauungsweise wurde in drei Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise) untergliedert. Dies ermöglicht auch in Entsprechung des § 3 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Eine grafische Darstellung dazu findet sich in Anlage B.

**Offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

**Halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude auf einer Seite an eine Baugrundstücksgrenze angebaut, ansonsten jedoch freistehend errichtet werden.

**Geschlossene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen angebaut werden.

### **Zu § 6 Geschossanzahl**

Ein Geschoss ist ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschossfläche versetzt sind, gelten als ein Geschoss.

Das Geschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von maximal 3,80 m definiert.

Kellergeschosse sind bei Erfüllung der Vorgaben nach Abs 2 in die Geschossanzahl einzubeziehen, Dachgeschosse bleiben bei der Geschossanzahl unberücksichtigt.

### **Zu § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen**

Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind Nutzungsansprüche wie KFZ-Verkehr, Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Begrünung, Versorgung und Entsorgung u.ä. maßgebend.

### **Zu § 8 Baulinien**

Die Vorgabe der Baulinien weist auf die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuelle Neuplanung hin. Es wird versucht, Einfriedungen in Konstruktion und Höhe, einer Regelung zuzuführen. Weiters soll auf

bereits bestehende Gebäude im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie Verkehr eingegangen werden.

### **Zu § 9 Dachform, Fassadenfarbe, Photovoltaik- und Solaranlagen, Einfriedungen**

Im Sinne der Erhaltung des für das Lesachtal besonderen Orts- und Landschaftsbildes und der traditionellen Baukultur wird besonderes Augenmerk auf die Dachkonstruktion (Satteldach), die Farbgebung der Dacheindeckung sowie Fassadengestaltung gelegt und speziell geregelt.

Bei der Errichtung bzw. Situierung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist auf die Beeinträchtigung durch Spiegelung Dritter sowie mögliche negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen.

Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Situierung des Bauwerks im Grundstück die Integration der Kollektoren in die Dachfläche möglich ist, damit auf größere Stützkonstruktionen zur Optimierung des Sonneneinstrahl-Winkels verzichtet werden kann.

Stützkonstruktionen, die der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes dienen, sollen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß reduziert werden, um einer nachträglichen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes entgegen zu wirken.

ENTWURF