



MARKTGEMEINDE OBERDRAUBURG

# TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

## NEUVERORDNUNG 2021

Verordnung

Anlagen

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage A | Zone <b>K</b> – Stadtkern Oberdrauburg                            |
|          | Zone <b>E</b> – Erweiterter Stadtkern Oberdrauburg                |
| Anlage B | Grafische Unterstützung<br>zur Bemessung der Bebauungsbedingungen |

Erläuterungen

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

GZ: 18020-SV-05  
Klagenfurt, am 19.05.2021

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Oberdrauburg vom 19. Mai 2021,  
Zahl: 004-1/1/2021 mit der ein

### **Textlicher Bebauungsplan**

für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Oberdrauburg erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idF LGBl. 71/2018,  
wird verordnet:

#### **§ 1**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Marktgemeinde Oberdrauburg, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland gewidmet sind.
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen A und B.
- (3) Ausgenommen sind Gebiete, für die bereits ein Teilbebauungsplan erlassen wurde.

#### **§ 2**

##### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Baugrundstücke  
Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)
  - a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt.
  - b) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Größe des Baugrundstückes.
  - c) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses gemessen von Außenwand zu Außenwand (siehe Anlage B, Abb. 1).
  - d) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, dessen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses 1,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände zu liegen kommt (siehe Anlage B, Abb. 2).
  - e) Tiefgaragen einschließlich Zu- und Abfahrtsrampen werden bei der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt.

- f) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Anlage B, Abb. 3).
  - g) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Anlage B, Abb. 1).
  - h) Ein überdachter Stellplatz bis max. 40 m<sup>2</sup> Bodenfläche je Baugrundstück bleibt bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage B, Abb. 1).
  - i) Balkone, Terrassen (auch mit Sonnenschutzdächern), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt (siehe Anlage B, Abb. 1).
  - j) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
  - k) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
- (3) Bebauungsweise
- a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
  - b) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an dem Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
  - c) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut werden.
- (4) Geschosshöhen – Gebäudehöhen
- a) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
  - b) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des letzten Vollgeschosses, definiert.
  - c) Dachgeschosse mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m sind als Vollgeschoss zu bemessen.
  - d) Kellergeschosse sind Geschosse unterhalb des Erdgeschosses.
  - e) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK-Erdgeschoss und natürlichem Gelände - sind freistehende Sockelzonen, Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Aufständereien hinsichtlich der maximal erlaubten

- Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten (siehe Anlage B, Abbildung 2). Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- f) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenkante oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) ist die FOK im Erdgeschoss des geplanten Hallenbauwerkes.
- (5) Baulinien
- a) Eine Baulinie im Sinne dieser Verordnung ist die Bezeichnung für die in einer Flucht verlaufende Stellung von Baukörpern im Bezug zu vorbeifahrenden Straßen und Wegen (siehe Anlage B, Abbildung 5a – 5c).
- b) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Abstände und Abstandsflächen die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung (Seitenabstände).
- (6) Grünflächenanteil
- a) Der Grünflächenanteil einer Grundstücksfläche ist jener Flächenanteil, auf welchem sich Rasenflächen, Blumenbeete, Gemüsebeete (auch Hochbeete und Gewächshäuser), Staudenbeete, ungebundene Schotterflächen oder Sträucher und Bäume sowie der Geländekorrektur dienliche Stützmauern und Kinderspielgeräte befinden.
- b) Befestigte Flächenanteile, wie zum Beispiel Asphaltflächen oder Pflasterflächen und Gebäude oder bauliche Anlagen zur Pflege und Gestaltung der Freiflächen sind dem Grünflächenanteil nicht zuzurechnen.

### § 3

#### Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

- (1) Zone **K** – Stadtkern Oberdrauburg  
Flächen im Stadtkern von Oberdrauburg gemäß der Zonierung in Anlage A1.
- (2) Zone **E** – Erweiterter Stadtkern Oberdrauburg  
Flächen im erweiterten Stadtkern von Oberdrauburg gemäß der Zonierung in Anlage A1.
- (3) Zone **G** – Gewerbegebiete  
Alle als Bauland Gewerbegebiet gewidmeten Flächen.
- (4) Zone **S** – Sonstige Siedlungsgebiete  
Alle als Bauland gewidmeten Flächen für Einfamilienhausbebauung, Wohnanlagen oder dörfische Mischnutzungen, welche nicht den Zonen K, E oder G angehören. Wohnanlagen sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen.

**§ 4****Bebauungsbedingungen für die Zone K**  
Stadtkern Oberdrauburg

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 200 m<sup>2</sup>
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 4, Abs. (1) sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1, der K-BO ohne Aufenthaltsräume.
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
  - a) max. zulässige GFZ: 3,0
  - b) Geringfügige Überschreitungen der GFZ sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenze die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
  - c) Ausgenommen von den Bestimmungen im § 4, Abs. (3) a) sind Bestandsobjekte, die eine höhere GFZ aufweisen und vor Erlassung dieser Verordnung baurechtlich konsensuell errichtet wurden.
- (4) Bebauungsweise:
  - a) Die Errichtung von Gebäuden wird zwingend in geschlossener Bebauungsweise vorgeschrieben.
  - b) Ausgenommen von der Bestimmung in § 4, Abs. (4) a) ist die Offenhaltung für erforderliche Zufahrten in die jeweiligen Hofbereiche bis zu einer Breite von max. 6,00 m.
  - c) Abweichungen von den Bestimmungen des § 4 Abs. (4) a) sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch eine andere Art der Bebauung die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (5) Geschossanzahl:

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen und der Ausbau von Dachräumen, ohne dass dadurch die Traufenkante erhöht wird, erlaubt.

## § 5

### **Bebauungsbedingungen für die Zone E**

#### Erweiterter Stadtkern Oberdrauburg

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
  - a) bei offener Bauweise 500 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bauweise 300 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bauweise 200 m<sup>2</sup>
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 5, Abs. (1) sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1, der K-BO ohne Aufenthaltsräume.
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
  - a) max. zulässige GFZ: 1,5
  - b) Geringfügige Überschreitungen der GFZ sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenze die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
  - a) Ausgenommen von den Bestimmungen im § 5, Abs. (3) a) sind Bestandsobjekte, die vor Erlassung dieser Verordnung baurechtlich konsensuell errichtet wurden.
- (4) Bebauungsweise:

Die Errichtung von Gebäuden kann je nach örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (5) Geschossanzahl:

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen und der Ausbau von Dachräumen, ohne dass dadurch die Traufenkante erhöht wird, erlaubt.

## § 6

### **Bebauungsbedingungen für die Zone G**

#### Gewerbegebiete

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 6, Abs. (1) sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) bestehen oder errichtet werden.

- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
- max. zulässige GFZ: 1,0
  - Ausgenommen von den Bestimmungen im § 6, Abs. (3) a) sind Bestandsobjekte, die vor Erlassung dieser Verordnung baurechtlich konsensuell errichtet wurden.
- (4) Bebauungsweise:  
Die Errichtung von Gebäuden kann je nach örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (5) Gebäudehöhe:
- Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m erlaubt.
  - Zusätzlich zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Errichtung eines Mauersockels bis zu einer Höhe von 1,50 m – gemessen nach unten ab FOK EG – erlaubt. Dabei ist die Höhe des Urgeländes zu berücksichtigen.

## § 7

### **Bebauungsbedingungen für die Zone S**

#### Sonstige Siedlungsgebiete

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a) bei Wohnanlagen generell                         | 1.000 m <sup>2</sup> |
| b) bei sonstiger Bebauung in offener Bauweise       | 500 m <sup>2</sup>   |
| c) bei sonstiger Bebauung in halboffener Bauweise   | 300 m <sup>2</sup>   |
| d) bei sonstiger Bebauung in geschlossener Bauweise | 200 m <sup>2</sup>   |
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 7, Abs. (1) sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. (1), der K-BO ohne Aufenthaltsräume.
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
- max. zulässige GFZ bei Wohnanlagen: 1,0
  - max. zulässige GFZ bei sonstiger Bebauung: 0,6
  - Geringfügige Überschreitungen der GFZ sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenze die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
  - Ausgenommen von den Bestimmungen im § 7, Abs. (3) a) und b) sind Bestandsobjekte, die vor Erlassung dieser Verordnung baurechtlich konsensuell errichtet wurden. In diesen Fällen können bei gegebener Überschreitung der GFZ innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Nutzflächen geschaffen werden. Weiters können zusätzliche Gebäudeteile wie z.B. Liftanlagen oder Feuchträume, die zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen, errichtet werden. Voraussetzung dafür ist, dass für die jeweiligen Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners nachweislich bei Überschreitung der GFZ-Obergrenze die Intention des Ortsbildschutzes gewahrt bleibt.

- (4) **Bebauungsweise:**  
Die Errichtung von Gebäuden kann je nach örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (5) **Geschossanzahl und Bauhöhe:**
- a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Dachgeschoss und bei Bauplätzen in Hanglage einem talseitig freistehenden Kellergeschoss erlaubt.
  - b) Bei Gebäuden in Form von Geschosswohnanlagen können maximal drei Vollgeschosse errichtet werden.
  - c) Die maximal zulässige Traufenhöhe bei Hallenbauwerken (z.B. Laufstall) beträgt 7,00 m.
  - d) Die maximal zulässige Höhe (Attikaoberkante) bei Hallenbauwerken mit Flachdach beträgt 8,00 m.
  - e) Zusätzlich zur maximal zulässigen Bauhöhe ist bei Hallenbauwerken ein Mauersockel bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen ab dem Urgelände - erlaubt.
  - f) Ausgenommen von den Bestimmungen im § 7, Abs. (5) a) und b) sind Bestandsobjekte, die vor Erlassung dieser Verordnung errichtet wurden und über eine höhere Anzahl an Geschossen verfügen bzw. höher sind als die erlaubte Gesamthöhe bei Hallenbauwerken. In diesen Fällen sind bauliche Veränderungen nur dann erlaubt, wenn dadurch keine weitere Erhöhung des Bestandsobjektes erfolgt.

## **§ 8**

### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungsstraßen sowie für Privatwege mit Erschließungsfunktion für 3 und mehr Bauparzellen wird mit 6,00 m festgelegt.
- (2) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, kann eine im Ausmaß der erforderlichen Böschungs- oder Dammbreiten eine Erweiterung der Straßenparzelle vorgeschrieben werden.
- (3) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m vorzusehen (siehe Anlage B, Abbildung 4).
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 200 m nachzuweisen:
- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| a) Einfamilienwohnhaus   | 2,0 pro Wohngebäude                |
| b) Wohnanlagen (ab 3 Wohneinheiten)                              | 1,5 pro Wohneinheit                |
| c) Gaststättenbetrieb  | 1,0 pro 10 m <sup>2</sup> Gastraum |
| d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten,<br>Hotel, Appartementhaus | 1,0 pro 4 Gästebetten              |
| e) Geschäft, Büro- und Verwaltungsgebäude                        | 1,0 pro 35 m <sup>2</sup> NFF      |
| f) Gewerbebetrieb  | 1,0 pro 60 m <sup>2</sup> NFF      |
- (NFF=Nettonutzfläche)



- (5) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 8, Abs. (1) bis (3) sind sämtliche Verkehrserschließungsmaßnahmen in den Funktionszonen **K** und **E**, wenn dadurch substanzschädigende Eingriffe in eine schützenswerte Bausubstanz erforderlich werden.

## **§ 9** **Baulinien**

- (1) In den Zonen **K** und **E** sind Baulinien entlang von öffentlichen Straßen und Wegen grundsätzlich in ihrem heutigen Verlauf (bestehende Gebäudekanten der schützenswerten Bausubstanz) zu erhalten.
- (2) In den Zonen **G** und **S** sind Baulinien entlang von Straßen und Wegen im Sinne eines harmonisierenden Ortsbildes und unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Abstandregelungen in den Kärntner Bauvorschriften im Rahmen der Bauverhandlung festzulegen (siehe Anlage B, Abb. 5a – 5c).

## **§ 10** **Baugestaltung**

- (1) Die Hauptgebäude in den Zonen **K** und **E** sind ausnahmslos mit einem Sattel- oder einem Walmdach und mit der vorliegenden Dachneigung im Bereich der schützenswerten Bausubstanz oder ansonsten bei einer Dachneigung von 21° bis 45° auszustatten.
- (2) Die Farbgestaltung von Fassaden sowie Dächer und Dachaufbauten sind dem umgebenden Bestand anzupassen.
- (3) In der Zone **K** und **E** sind straßenseitig angebrachte Sonnenenergiepaneele dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.
- (4) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (5) Als Farbe von Deckungsmaterialien sind in der Zone **K** und **E** zulässig: ziegelrote, dunkelrote oder braune Farbtöne.
- (6) Als Farbe von Deckungsmaterialien sind in der Zone **S** und **G** zulässig: hellgraue, dunkelgraue (Anthrazit), ziegelrote, dunkelrote oder braune Farbtöne.
- (7) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen dürfen straßenseitig maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen und müssen in ihrer Größe die Fensterproportionen und in ihrer Lage die Fensterachsen berücksichtigen.
- (8) Dachgauben müssen hinter der Traufenkante angesetzt werden, damit die durchlaufende Traufenkante nicht unterbrochen wird.
- (9) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im notwendigen Ausmaß überschreiten.

- (10) Bei halboffener oder geschlossener Bauweise sind für die beiden aneinander treffenden Gebäude oder Gebäudeteile dieselben Dachformen und -farben festzulegen.
- (11) Abweichungen von den Bestimmungen des § 10, Abs. (1) bis (11) sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder eines die Gemeinde beratenden Architekten und/oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (12) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 10, Abs. (1) bis (11) sind unter Denkmalschutz stehende Objekte (Gebäude und bauliche Anlagen gemäß §2, §2a und § 3 DMSG 1923 idgF.).

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gem. § 26 (5) K-GplG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idgF. am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

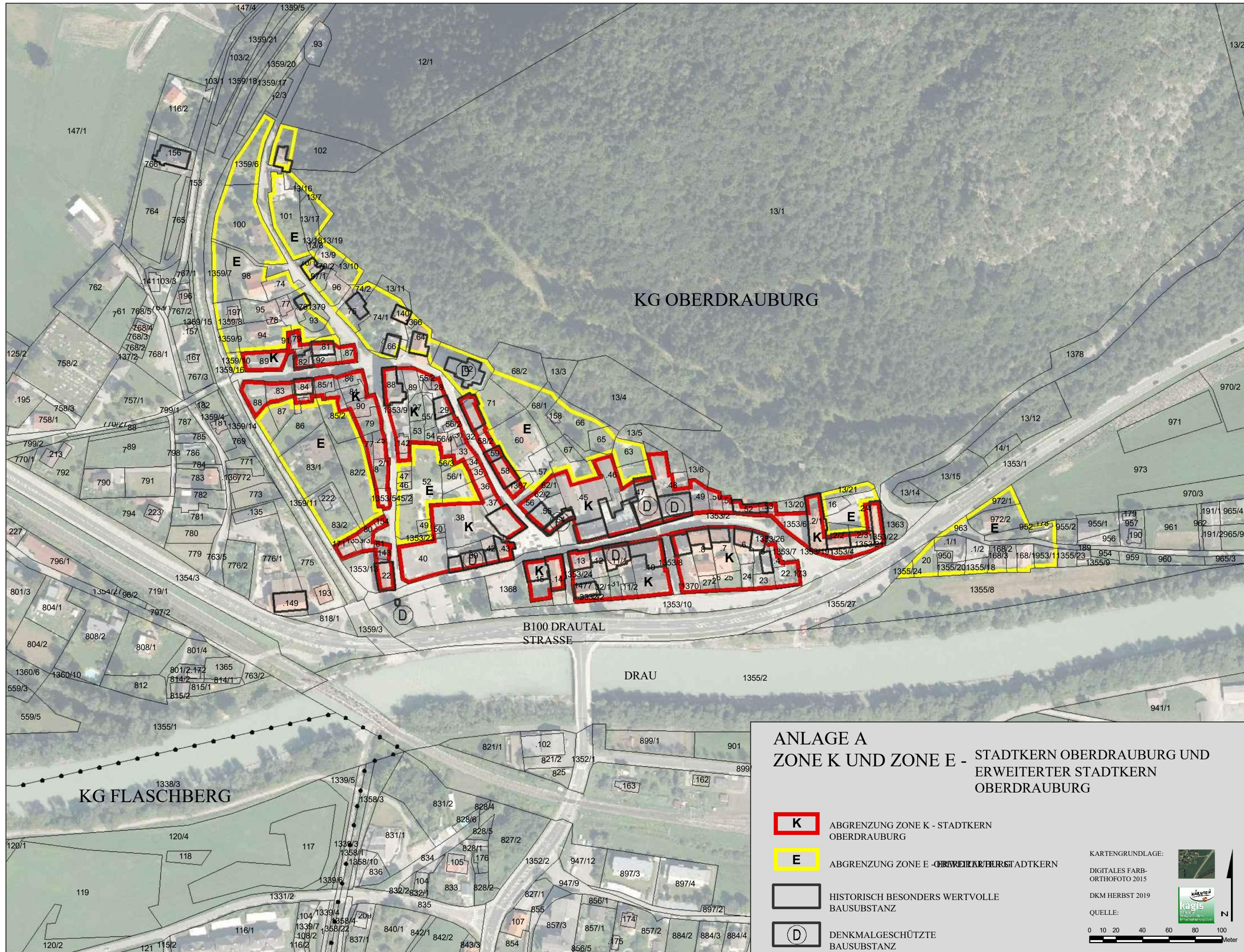
### **§ 12 Außerkräfttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Bebauungsplan für die Marktgemeinde Oberdrauburg, Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Oberdrauburg vom 15.10.2007, Zahl: 031-3/1/2007, genehmigt mit Bescheid der BH Spittal/Drau vom 07.11.2007, Zahl SP15-RO-137/2007, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Stefan Brandstätter



KG OBERDRAUBURG

B100 DRAUTAL STRASSE

DRAU

KG FLASCHBERG

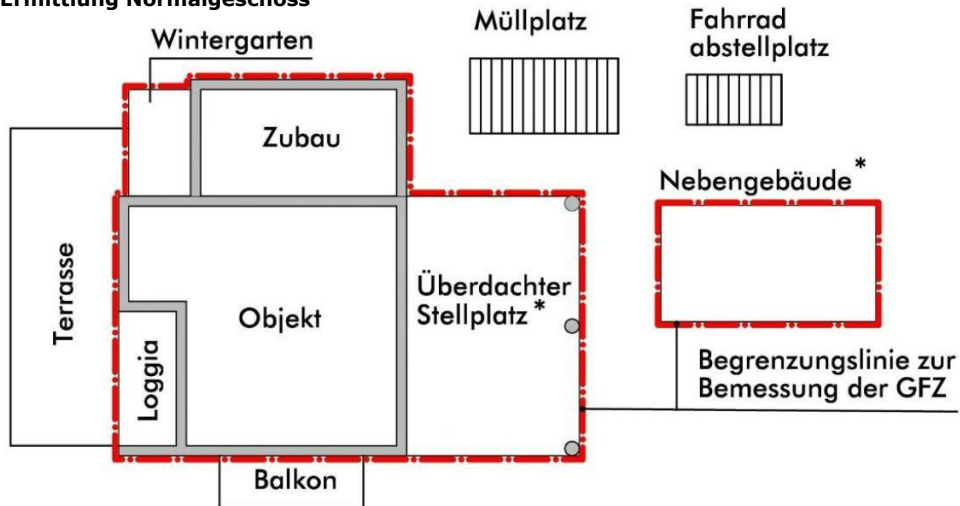
**ANLAGE A**  
**ZONE K UND ZONE E - STADTKERN OBERDRAUBURG UND ERWEITERTER STADTKERN OBERDRAUBURG**

- K ABGRENZUNG ZONE K - STADTKERN OBERDRAUBURG
- E ABGRENZUNG ZONE E - ERWEITERTER STADTKERN OBERDRAUBURG
- HISTORISCH BESONDERS WERTVOLLE BAUSUBSTANZ
- D DENKMALGESCHÜTZTE BAUSUBSTANZ

KARTENGRUNDLAGE:  
 DIGITALE FARB-ORTHOFOTO 2015  
 DKM HERBST 2019  
 QUELLE:  
 0 10 20 40 60 80 100 Meter

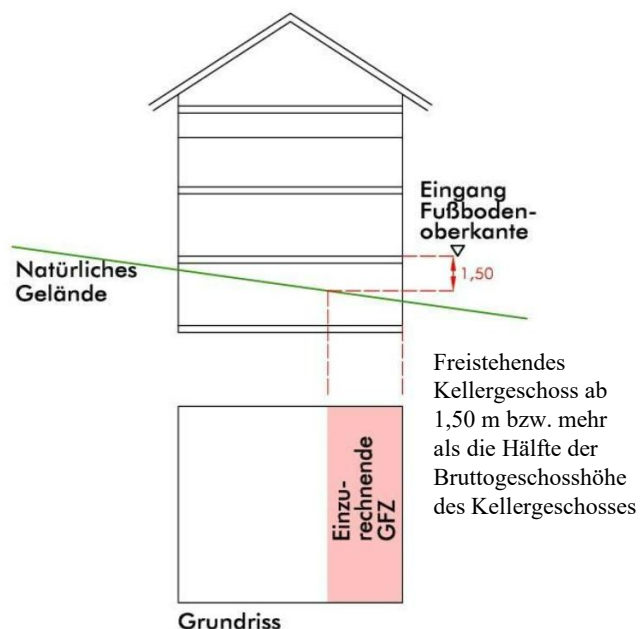
## Anlage B: Grafische Unterstützung zur Bemessung der Bebauungsbedingungen

**Abbildung 1**  
GFZ-Ermittlung Normalgeschoss

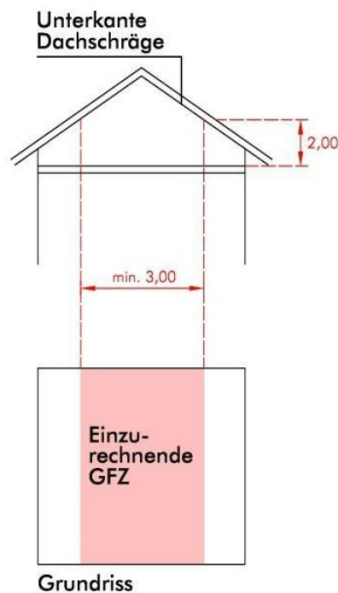


\* Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

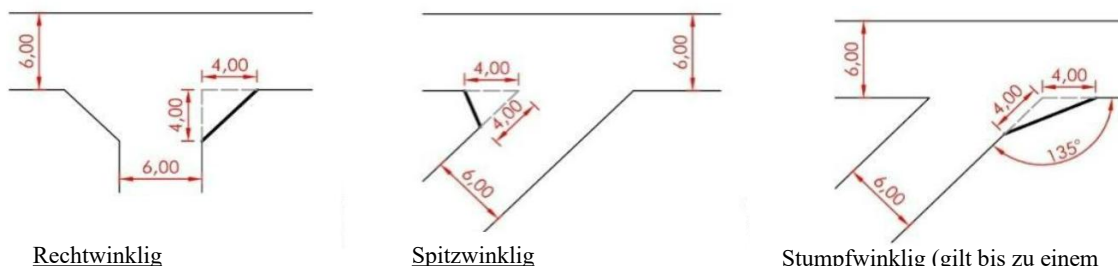
**Abbildung 2**  
GFZ-Ermittlung Kellergeschoss



**Abbildung 3**  
GFZ-Ermittlung Dachgeschoss



**Abbildung 4**  
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



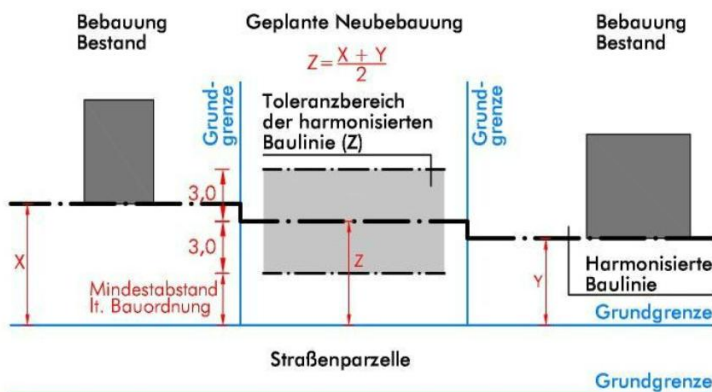
Rechtwinklig

Spitzwinklig

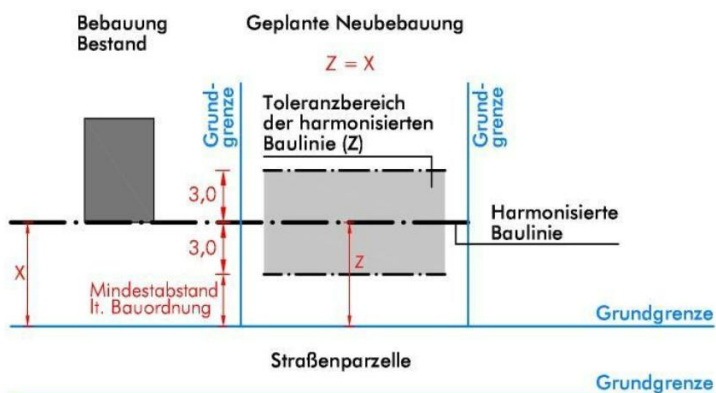
Stumpfwinklig (gilt bis zu einem Winkel von kleiner/gleich 135°)

## Anlage B: Grafische Unterstützung zur Bemessung der Bebauungsbedingungen

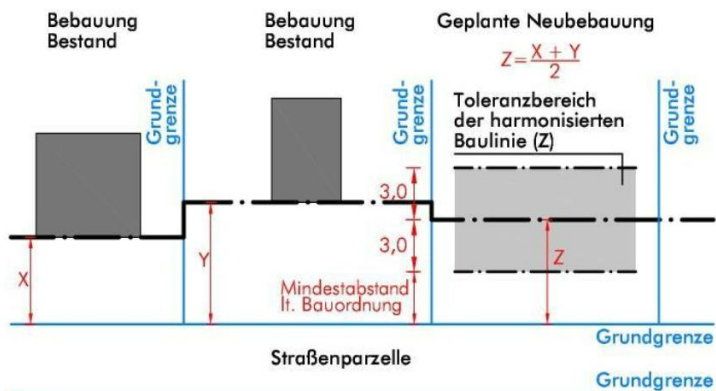
**Abbildung 5a:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – Baulücke



**Abbildung 5b:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 2. Bauplatz



**Abbildung 5c:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 3. Bauplatz



## Erläuterungen

### 1. Gesetzlicher Auftrag

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanungsverfahrens findet sich in den §§ 24 bis 27, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idGF.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

Er ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und die Bebauung ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Die gesetzlich bestimmten Mindestinhalte lauten:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Bebauungsweise
- d) die Geschossanzahl und die Bauhöhe und
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus werden notwendige baugestalterische Bestimmungen zur bestmöglichen Erhaltung des Stadtbildes im Kernbereich von Oberdrauburg und des gesamtheitlich ländlichen Ortsbildes der einzelnen Dörfer, Ortschaften, Siedlungen, Weiler und Bauernhöfe verordnet.

Die Neuverordnung des Textlichen Bebauungsplanes stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Marktgemeinde mit nunmehr deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die auch einzuhalten sind.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan:

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen - insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz - verletzt oder
- sonst gesetzeswidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt seitens der Bezirkshauptmannschaft Spital an der Drau, wird seitens der BH im amtlichen Verkündungsblatt des Landes veröffentlicht und tritt mit Ablauf des Tages der Verkündung in Kraft.

## **2. Ziele der Verordnung**

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten und baugestalterischen Zielsetzungen lauten:

- Festlegung von Bebauungsbedingungen und Differenzierung nach unterschiedlichen Bebauungszonen.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen zur Erhaltung der außerordentlichen formalen Qualität der historischen Kernbereiche des Marktes Oberdrauburg.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zum freien Kulturlandschaftsgefüge.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.
- Herstellen eines verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen (Univ.-Doz. Dr. Wolfgang Kleewein).

## **3. Planungsablauf und Grundlagenforschung**

Im Zuge der Arbeiten zur vorliegenden Revision des textlichen Bebauungsplanes haben mehrere Begehungen stattgefunden und insgesamt fünf Arbeitsgespräche im Amt der Marktgemeinde Oberdrauburg. Darüber hinaus fand ein prüfbehördliches Abstimmungsgespräch (BH Spittal an der Drau) statt und es wurden die daraufhin erfolgten Anregungen vollinhaltlich berücksichtigt. Zuvor erfolgte eine umfassende Gebäudeerhebung einschließlich deren Nutzungen.

Die Planungsarbeiten erfolgten über einen Zeitraum von 18 Monaten.

## **4. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung**

### **§ 1 Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Oberdrauburg umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten auch für jene Flächen im Gemeindegebiet, die künftig als Bauland gewidmet werden.

### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen.

### **§ 3 Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen**

Aufgrund ihrer unterschiedlichen baulichen Entfaltung und Nutzung werden spezifische Verordnungsgebiete bzw. Funktionszonen festgelegt.

**Zone K** umfasst den Stadtkern und **Zone E** den erweiterten Stadtkern von Oberdrauburg. Diese Bestimmungen sollen sicherstellen, dass der zentrale „Stadtkörper“ im Wesentlichen in seiner traditionellen und einmaligen Form erhalten bleibt. Dabei geht es hauptsächlich um die straßenseitigen Gebäudefronten.

**Zone S** umfasst alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht den Zonen K, E und G angehören, Einfamilienhausbebauung, Wohnanlagen oder dörfische Mischnutzungen aufweisen sowie Flächen, die als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmet sind. Wohnanlagen sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen.

**Zone G** betrifft alle bestehenden und künftigen als Bauland Gewerbegebiet gewidmeten Flächen. Die Zielsetzung besteht darin, eine baustrukturelle Harmonisierung und Ergänzung der bestehenden Baulichkeiten im Gewerbegebiet sowie die Erlangung einer anspruchsvollen formalen Qualität zu erwirken.

## **§§ 4 bis 7 Bebauungsbedingungen für die einzelnen Funktionszonen**

### **Größe der Baugrundstücke**

Es wird dabei der untere Grenzwert angegeben, welcher nicht unterschritten werden darf. Ausnahmen werden im Abs. 7 angeführt.

### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Durch die besonders hohe Geschossflächenzahl im zentralen Ortsgebiet von Oberdrauburg (GFZ = 3,0) wird der traditionell besonders dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken Rechnung getragen. Im Rahmen der wünschenswerten Adaptierung dieser Bausubstanzen werden auch Dachräume zu Wohnzwecken umgebaut, sodass sich in Summe Bruttogeschossflächen ergeben können, welche im Wesentlichen das Dreifache der zuzuordnenden Grundstücksfläche ausmachen. Etwas entspannter ist die Situation in der erweiterten Stadtkernzone. Jedoch besteht auch dort mancherorts die Situation, dass das dem Objekt zuzuordnende Grundstück verhältnismäßig klein ist. In beiden Zonen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sämtliche Bauwerke am Grundstück bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen sind. In den übrigen Zonen werden durchaus ortsübliche Geschossflächenzahlen verordnet.

Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

### **Bebauungsweise**

Grundsätzlich ist im gesamten Gemeindegebiet die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig. Die geschlossene Bebauungsweise ist zwingend für bestehende Bausubstanzen im Kerngebiet der Ortschaft Oberdrauburg vorgesehen bzw. in Anwendung zu bringen. Dies gilt ebenso für mögliche Teilungen.

### **Geschossanzahl und Bauhöhe**

Generell soll die Bebauung im gesamten Gemeindegebiet nicht mehr als drei Vollgeschosse aufweisen. Ausnahmen werden im Abs. 6 angeführt.



## **§ 8 Ausmaß der Verkehrsflächen**

Für neu anzulegende Straßen und Wege mit Erschließungsfunktion für 3 und mehr Bauparzellen ist die Mindestbreite gemäß Abs. 1 zu berücksichtigen. Sie bezieht sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der befestigten Oberfläche. Bei der Erschließung von 1-2 Bauparzellen ist jedenfalls die reibungslose Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten.

Für unterschiedliche Nutzungen wird eine entsprechende Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Abstellplätzen vorgeschrieben.

Umkehrplätze sollen nach Möglichkeit auch als Kommunikationsfläche gestaltet und genutzt werden.

## **§ 9 Baulinien**

Hin zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten. Besonders ist auf die Erhaltung der traditionellen Baulinien in den Zonen K und E entlang der Marktstraße, am Marktplatz und im Bereich der Kirchengasse zu achten.

In den sonstigen Zonen sind neben der Intention zur Harmonisierung des Straßenbildes grundsätzlich die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften zu berücksichtigen.

## **§ 10 Baugestaltung**

Die baugestalterischen Vorgaben haben das Ziel, ein möglichst hohes Maß an Harmonisierung der Baukörper in Bezug auf die Charakteristik des umgebenden Siedlungssystems zu erreichen. Das gilt insbesondere für die Zonen K – Stadtkern Oberdrauburg und E – Erweiterter Stadtkern Oberdrauburg.

Insbesondere ist auf die Zurückhaltung bei der Farbgestaltung aller Gebäude und Bauobjekte in allen Funktionszonen zu achten:

- Nullfarbe (Hauptfarbe) bei Putzfassaden möglichst mit einem HBW-Wert von über 80 %,
- Kellergeschosse können mit dunkleren Farbvarianten gefärbelt werden, sollen jedoch zur Farbfamilie der Nullfarbe zugeordnet werden können.

Des Weiteren ist die Anpassung von Dachformen und Dachfarben an die umgebende Bebauung hinsichtlich einer harmonisierenden Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung.

Schließlich ist darauf zu achten, dass durch das Entstehen von besonders volumsstarke Gebäuden in Bereichen, wo die kleinstrukturierte Bebauung überwiegt und für diesen Siedlungsbereich charakteristisch ist, keine „Überformung“ stattfindet. Ebenso problematisch ist das „Hineinsetzen“ kleinmaßstäblicher Gebäude in eine Umgebung, die von großmaßstäblichen Objekten geprägt wird.

