



GEMEINDE FEISTRITZ AN DER GAIL

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feistritz an der Gail
vom
Zahl: 031-3/2023-001

mit welcher der textliche Bebauungsplan (genereller Bebauungsplan) der Gemeinde Feistritz an der Gail vom 31. Mai 1994, Zahl. 031/94, letzte Änderung 14.10.2021, Zahl: 031-3/2021

geändert wird

Gemäß den Bestimmungen der §§ 47, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2012), LGBl.Nr. 59/2021, wird verordnet

Artikel I

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Feistritz an der Gail vom 31. Mai 1994, Zahl. 031/94, letzte Änderung 14.10.2021, Zahl: 031-3/2021, mit welcher ein textlicher Bebauungsplan (genereller Bebauungsplan) für das Gebiet der Gemeinde Feistritz an der Gail erlassen wurde, wird wie folgt geändert:

§ 7a „Sonderbestimmungen Berg- und Almbereich“ wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

1. Die Sonderbestimmungen gelten ab einer Seehöhe von 750 m für die im Flächenwidmungsplan als Bauland Dorfgebiet sonstige Freizeitwohnsitze festgelegten Bereiche.

2. Die maximale Bauhöhe wird mit 5,70 m festgelegt. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (fertiger Fußboden) und dem Dachfirst als höchsten Punkt des Gebäudes, ergibt.
3. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses wird wie folgt festgelegt:
 - a) Für den Bereich der Feistritzer Alm mit 50,00 m².
 - b) Für die übrigen Bereiche mit 40,00 m².
4. Kellergeschosse sind bis maximal der Grundrissfläche des Erdgeschosses zulässig. Die Erdgeschossfußbodenoberkante (fertiger Fußboden) darf an keinem Punkt mehr als 50 cm über das projektierte Gelände hervorragen. Ein externer Kellerabgang in der Breite von maximal 1,50 m ist zulässig, wobei die Stützmauern des Abganges maximal 15 cm über das projektierte Gelände hervorragen dürfen.
5. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von 30 Grad bis 45 Grad festgelegt. Die Dacheindeckung hat mit farblich unbehandelten Holzschindeln oder Holzbrettern zu erfolgen. Die Errichtung von Dachgaupen udgl. ist nicht zulässig. Vordächer dürfen die Außenwände um maximal 1,30 m überragen.
6. Materialien werden wie folgt festgesetzt:
 - a) Gebäude ab Erdgeschoss in Holzmassivbauweise mit sägerauher bzw. grob gebürsteter Außenfassade in Holz.
 - b) Fenster und Türen aus Holz.
 - c) Holzfarbanstriche in Bereichen der Außenfassade sind nicht zulässig.
 - d) Sockelmauern sind in traditioneller Natursteinausführung herzustellen. Die Sockelmauern dürfen das angrenzende projektierte Gelände um maximal 50 cm überragen.
7. Die Sanierungen und Umbauten bestehender größerer Gebäude sind zulässig, sofern die bestehende Grundrissfläche und die Kubatur nicht vergrößert werden.
8. Als Nutzung wird eine Freizeit-Sommernutzung (inkl. schneelose sonstige Zeiten) festgelegt.

9. Die Erläuterungen Kapitel B) Verordnungsbestimmungen sind Bestandteil der Verordnung.

Artikel II

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Feistritz an der Gail, am

Der Vizebürgermeister:

Manfred Malle

Erläuterung zur Änderung der Verordnung:

A) Vorhaben und Planungszielsetzung

Mit der Abänderung des textlichen Bebauungsplanes im Jahr 2021 in Form der Festlegung von Sonderbestimmungen für Punktwidmungen Bauland sonstige Freizeitwohnsitze im Bergbereich (ab 750 m SH) wurde auf die spezifischen Anforderungen von Bauungen des Bergbereiches und damit verbunden vor allem auf den Schutz des Landschaftsbildes reagiert. Die Bestimmungen (Einfügung § 7a) wurden entsprechend den essentiellen Intentionen des Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 2003 für die Feistritzer Alm festgelegt.

Die gegenständliche Änderung des textlichen Bebauungsplanes (genereller Bebauungsplan) betrifft wie folgt:

- Die Festlegungen gelten nicht mehr eingeschränkt für Baulandpunktwidmungen, sondern auch für flächenhafte Baulandwidmungen, wie sie z.T. im Bereich der Feistritzer Alm gegeben sind. Vor allem der erfolgte Baulandabtausch 2022 im Bereich der Feistritzer Alm bedarf zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einer Einbeziehung in spezifische Bauungsbedingungen.
- § 7a umfasst nun alle Freizeitwohnsitzwidmungen im Bergbereich und damit verbunden erfolgt auch eine Vereinheitlichung von Bauungsbestimmungen.
- Die maximale Bauhöhe wird einheitlich auf 5,70 m erhöht und die Berechnung der Bauhöhe einheitlich auf die Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenoberkante und Dachfirst umgestellt. Dies entspricht mit einer Erhöhung von 30 cm den Bestimmungen des Teilbebauungsplanes „Feistritzer Alm“. Anmerkung: in der Textfassung wurde irrtümlich und entgegen der planlichen Darstellung (Schnitte von Haustypen) die Bauhöhe mit 4,50 m anstelle von 5,40 festgelegt. Die Erhöhung um 30 cm sollte, in Verbindung mit den vorgeschriebenen ortsüblichen und steilen Satteldächern, eine geringfügig bessere und zeitgemäßere Wohnqualität betreffend die Raumhöhen und eine zeitgemäße Dachdämmung ermöglichen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind damit nicht verbunden.
- Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses wird für den Bereich der Feistritzer Alm entsprechend den Bestimmungen des Teilbebauungsplanes gesondert mit 50,00 m² festgelegt. In die 50 m² werden nun die 15 m² Anbaumöglichkeit des Teilbebauungsplanes integriert und vereinheitlicht. Damit verbunden werden Anbauten wesentlich reduziert und Baukörper beruhigt.
- Die festgelegte sägerauhe Außenfassade wird mit der zeitgemäßen Möglichkeit einer grob gebürsteten ergänzt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind damit nicht verbunden.

Dass trotz weniger Abänderungen der gesamte § 7a, welcher aus 9 Absätzen besteht, ersetzt wird, dient der Sicherstellung der Lesbarkeit der Verordnung.

B) Verordnungsbestimmungen (ergänzend zu Ausführungen ad A)

- Generell soll mit den Festlegungen, in strikter Anlehnung an die Bestandsgebäude und dem Teilbebauungsplan „Feistritzer Alm“, den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen isolierter Lagen im „Berg- und Almbereich“ entsprochen werden und damit auch eine Bedachtnahme auf den Schutz des Landschaftsbildes erfolgen. Vor allem farblich unbehandelte Holzbauweise, Bretterdächer, Holzfenster, Holztüren, steile Satteldächer, auf den wesentlichen Bedarf reduzierte Größen und Bauhöhen dominieren das bauliche Erscheinungsbild und sind als ortstypisch und landschaftsbildverträglich zu beurteilen. Dieses ortstypische und landschaftsbildverträgliche Erscheinungsbild gilt es langfristig zu erhalten.
- Ad Abs. 1.
Die Festlegung des Geltungsbereiches über die Seehöhe entspricht den naturräumlichen Gegebenheiten und bestehenden Bebauungs- und Widmungsstrukturen.
- Ad Abs. 2 und Abs. 3.
Die reduzierten Bauhöhen und Grundrissflächen sollten in Anlehnung an die typischen Bebauungen im Bergbereich eine Erholungs- bzw. zum Teil auch Bewirtschaftungsfunktion gewährleisten und dabei überdimensionierte und nicht ins Gefüge passende Gebäude hintanhaltend. Anbauten, Loggien udgl. sind in die Bruttogeschossfläche einzubeziehen

Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten des projektierten Geländes erforderlich.

Nicht als projektiertes bzw. angrenzend projektiertes Gelände zählen Anschüttungen mit nicht natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung zu kaschieren. Im Falle des Kaschierens von Bebauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände.

- Ad Abs. 4
Es handelt sich um die Übernahme bereits rechtskräftiger Bestimmungen.
- Ad Abs. 5. und Abs. 6
Diese Bestimmungen leiten sich von den bestehenden ortstypischen und landschaftsbildverträglichen Bebauungen ab und entsprechen mit Ausnahme der Ergänzung einer grob gebürsteten Außenfassade bereits rechtskräftiger Bestimmungen.

➤ Ad Abs. 8

Aufgrund der lawinengefährdeten und überwiegend privaten Verkehrserschließung und der Lage außerhalb von Pflichtinfrastrukturbereichen der Gemeinde bestehen keine Ansprüche auf infrastrukturelle Leistungen der Gemeinde. Dies analog zur Feistritzer Alm. Es handelt sich um die Übernahme bereits rechtskräftiger Bestimmungen.