

Zahl: 031-2/2022-3-VO

Auskünfte: AL Morak Petra

Telefon: 04277/8311-14

E-Mail: petra.morak@ktn.gde.at

Betreff: Teilbebauungsplan „Bach-West“ (Neufassung)

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Urban vom 10. August 2022, Zahl: 031-2/2022-3-VO, mit der der Teilbebauungsplan „Bach-West“ erlassen wird

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/12, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17, 56/18, 56/19, 56/20, 56/21, 56/23, 56/24, 56/25, 56/26, 56/27, 56/28, 56/29, 56/30, 56/31, 56/32, 56/33, 56/34, 56/35, 56/36, 56/37, 56/39, 56/40, 56/41, 56/42, 56/43, 56/44, 56/45, 56/46, 56/47, 56/48, 56/49, 56/51, 56/52 und zwei Teilflächen der Parzelle 56/1 der Katastralgemeinde 72304 Bach im Gesamtausmaß von ca. 56.704 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bauungsbedingungen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat im Planungsraum 750 m² zu betragen.
- (2) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgößen unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschosflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschosfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschosfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschosfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschosfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl einzubeziehen.
- (6) Offene bauliche Anlagen wie Carports, Flugdächer oder Ähnliches sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Die Geschosflächenzahl wird im Planungsraum mit mindestens 0,2 und mit maximal 0,4 festgelegt.
- (8) Bei bebauten Baugrundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung nach Abs. 7 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat im Planungsraum grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Eine halboffene Bebauungsweise mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn für giebelständige Objekte (= Giebelseite der Grundstücksgrenze zugewandt) nach § 7 Abs. (8) ist jedoch zulässig.

§ 5

Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) In der Bebauungszone 1 ist aufgrund der vorhandenen Hanglage eine zwei- bis dreigeschoßige Bebauung festgelegt.
- (2) In der Bebauungszone 2 (= südwestlicher Planungsraum) ist die Errichtung von maximal zwei Geschoßen zulässig.
- (3) Das Keller- oder Tiefgeschoß gilt als Geschoß, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt.
- (4) Das Dachgeschoß gilt als Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,5 m ist.
- (5) Die talseitige Verschneidungshöhe ist bei allen Dachformen mit maximal 10 m über der Rohfußbodenoberkante des Keller- oder Tiefgeschoßes festgelegt.
- (6) Bei bebauten Baugrundstücken, bei denen die Bauhöhe nach Abs. 5 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige Bauhöhe nicht überschritten wird und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.

§ 6

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraßen hat im Planungsraum mindestens 6 m und im Bereich der Hauptzufahrt mindestens 8 m zu betragen.
- (3) Fußwege haben eine Breite von mindestens 4 m aufzuweisen.
- (4) Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.

- (3) In der Bebauungszone 1 werden die Baulinien für die Hauptgebäude aufgrund der vorhandenen Hanglage mit einem Mindestabstand von 2 m zu den Straßen und zur Grenze des Planungsraumes festgelegt.
- (4) In der Bebauungszone 1 darf bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) aufgrund der vorhandenen Hanglage die Baulinie bis an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (5) In der Bebauungszone 2 werden die Baulinien für die Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Straßen festgelegt.
- (6) In der Bebauungszone 2 darf bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) die Baulinie bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (7) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücken werden für die Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt.
- (8) Für Garagengebäude und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Dachlänge von 10,5 m und einer maximalen Verschneidungshöhe von 3,5 m wird der Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze mit mindestens 1,5 m festgelegt. Solche Objekte dürfen giebelseitig mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind.
- (9) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandflächen.
- (10) Bei bebauten Baugrundstücken, bei denen die Baulinien nach Abs. 2 bis Abs. 9 bereits überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die bestehende Baulinie nicht verändert wird und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Im Planungsraum dürfen nur Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.
- (2) Vorhaben nach § 7 der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, (mitteilungspflichtige Vorhaben), sind nur dann zulässig, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück mit einer Bauführung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Baubescheides schon begonnen worden ist.

§ 9 Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
- (2) Die Grünanlagen sind im Rahmen des Bauverfahrens in Entsprechung der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, in jedem Einzelfall festzulegen.
- (3) Böschungen im Rahmen von Anschüttungen für Terrassen oder für PKW-Stellplätze sind mit einer Neigung von 2:3 (Höhe:Breite) auszuführen und zu begrünen.
Sollten Stützwandkonstruktionen erforderlich sein, dürfen Stützwände in Stahlbetonweise, als Steinschichtungen (in dunkler Farbe), als Krainerwände oder mit anderen Systemen ausgeführt werden, wobei die maximal zulässige Höhe im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten von der Baubehörde festgelegt wird.

§ 10 Firstrichtung

- (1) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 1) festgelegt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung aller Gebäude wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

§ 11 Dachform und Dachneigung

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen, untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern 20° bis 45° und bei Pultdächern 5° bis 9° betragen.

§ 12 Dachfarbe

Die Dachdeckungen sind ausschließlich in roter, rotbrauner oder sonstiger dunkler Farbe auszuführen.

§ 13

Fassadenfarbe

- (1) Die Farbgebung der Fassaden hat in pastellenen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung. Holzfassaden sind zulässig.
- (2) Bei bebauten Baugrundstücken, bei denen die Farbgebung der Fassaden von den Bestimmungen nach Abs. 1 abweicht, darf bei Umbauten und Verbesserungen die bestehende Fassadenfarbe beibehalten werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Gemeinde St. Urban in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Teilbebauungsplan „Bach-West“ vom 12.07.2004, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 30.04.2015 und der textliche Bebauungsplan der Gemeinde St. Urban vom 25.04.1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 12.07.2004, außer Kraft.

St. Urban am 11. August 2022

Der Bürgermeister:

LAbg. Dietmar RAUTER

Anlage:

Planliche Darstellung (Teilbebauungsplan)