



GEMEINDE REISSECK

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN NEUVERORDNUNG 2021

Verordnung

Anlagen

- A1 Siedlungskerne Kolbnitz
- A2 Siedlungskerne Napplach
- A3 Siedlungskerne Penk und Litzldorf
- A4 Siedlungskern Gappen
- A5 Siedlungskerne Zandlach
- A6 Siedlungskerne Preisdorf

Erläuterungen

mit grafischer Unterstützung zur Bemessung
von Bebauungsbedingungen (Abb. 1-6)

Verfasser: Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Dipl.-Ing. David Heindl

GZ: 16021-SV-10
Klagenfurt, am 12.11.2021



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Reißeck vom 16. Dezember 2021,
Zahl: 610-1/2021, mit der ein

T e x t l i c h e r B e b a u u n g s p l a n

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Reißeck erlassen wird.

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

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Reißeck, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland gewidmet sind oder gemäß § 5 Abs. 2a K-GplG als Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes festgelegt sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen A1 bis A6.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke
Als Baugrundstücke gelten Grundstücksparzellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland oder als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmet sind.
- (2) Größe eines Baugrundstückes
 - a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch.
 - b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zu Grunde liegen, bei

welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden und alle Grundparzellen dieselben EigentümerInnen aufweisen (Grundparzellen einer EZ).

- c) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken 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 sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1 der K-BO ohne Aufenthaltsräume.

(3) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Zonen 1, 2, 4 und 5 wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogesamtgeschossfläche zur Größe des Baugrundstückes.
- c) Als Bruttogesossfläche bei Vollgeschossen gilt die Fläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand (siehe Abb. 1).
- d) Kellergeschosse sind Geschosse unterhalb des Erdgeschosses.
- e) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, dessen Rohdeckenunterkante 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt (siehe Abb. 2).
- f) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe (Unterseite Dachschräge bzw. fertige Fußbodenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt (siehe Abb. 3).
- g) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
- h) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- i) Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
- j) Ausgenommen von den Bestimmungen zur baulichen Ausnutzbarkeit sind Kleingrundstücke mit baulichen Anlagen, welche einem öffentlichen Interesse dienen und keine Aufenthaltsräume aufweisen (z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, Brandschutzeinrichtungen)
- k) Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, welche zum Zeitpunkt dieser Verordnung die maximal zulässige GFZ überschreiten, sind von den zonenspezifischen Bestimmungen zur maximal zulässigen GFZ ausgenommen. Die bestehende GFZ darf jedoch nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen.

- (4) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)
- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in der Zone 3 wird durch die Baumassenzahl bestimmt.
 - b) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumassen zur Größe des Baugrundstückes.
 - c) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude sind bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen.
 - d) Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, welche zum Zeitpunkt dieser Verordnung die maximal zulässige BMZ überschreiten, sind von den zonenspezifischen Bestimmungen zur maximal zulässigen BMZ ausgenommen. Die bestehende BMZ darf jedoch nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen.
- (5) Bebauungsweise
- a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
 - b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an das Nachbargebäude oder an die Nachbargarage angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
 - c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Grundstücksgrenzen unmittelbar angebaut werden.
- (6) Geschossanzahl und Gebäudehöhen
- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschossen (Vollgeschosse, Dachgeschoss) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenhöhe oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) definiert.
 - b) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von maximal 3,80 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,80 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,60 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
 - c) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschosses, definiert.
 - d) Ein Dachgeschoss mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m ist als Vollgeschoss zu bemessen.
 - e) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK (Fußbodenoberkante) Erdgeschoss und projektiertem Gelände - sind freistehende Sockelzonen oder Kellerwände hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Kellertreppen, Tiefgaragenzufahrten (in maximaler Breite von 6,00 m) u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.

- f) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) ist die FOK des geplanten Hallenbauwerkes.
- g) Freistehende Sockelzonen oder Kellerwände sind bei der Bemessung der Gesamthöhe des Hallenbauwerkes miteinzubeziehen, wenn diese mehr als 1,00 m – gemessen ab FOK – aus dem natürlichen Gelände ragen.
- h) Rechtmäßig errichtete Gebäude, welche zum Zeitpunkt dieser Verordnung die maximal zulässige Geschossanzahl bzw. Gebäudehöhe überschreiten, sind von den zonenspezifischen Bestimmungen zur maximal zulässigen Geschossanzahl bzw. Gebäudehöhe ausgenommen. Die bestehende Gebäudehöhe bzw. Geschossanzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

(7) Dachformen

Rechtmäßig bestehende Dachformen, welche den zonenspezifischen Bestimmungen für Dachformen dieser Verordnung widersprechen, sind von den zonenspezifischen Bestimmungen für Dachformen ausgenommen.

§ 3

Zonierung der Verordnungsgebiete

(1) Zone 1

Die als Bauland gewidmeten Flächen in den Siedlungskernen der Ortschaften Kolbnitz (Anlage A1), Napplach (Anlage A2), Penk und Litzldorf (Anlage A3), Gappen (Anlage A4), Zandlach (Anlage A5) und Preisdorf (Anlage A6).

(2) Zone 2

Die als Bauland gewidmeten Flächen entlang der B 106 Mölltal Straße, welche einen Abstand von 10,00 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von bis zu 50 km/h) bzw. 15,00 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von mehr als 50 km/h) zum Fahrbahnrand unterschreiten. Ausgenommen sind Baulandflächen der Kategorien Bauland Industriegebiet und Bauland Gewerbegebiet.

(3) Zone 3

Alle Flächen, die als Bauland Gewerbegebiet oder Bauland Industriegebiet gewidmet sind.

(4) Zone 4

Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen.

(5) Zone 5

Alle Flächen, die als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmet sind.

§ 4

Bebauungsbestimmungen für die Zone 1

Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise: 400 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise: 300 m²
 - c) bei geschlossener Bebauungsweise: 250 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschossflächenzahl: 1,0
- (3) Bebauungsweise:
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig.
- (5) Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Hallenbauwerken mit 12,00 m – gemessen vom natürlichen Gelände – festgelegt.
- (6) Dachform:
Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach mit einer Dachneigung von 21° bis 35° sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 21° festgelegt.

§ 5

Bebauungsbestimmungen für die Zone 2

Bauland entlang der B 106

- (1) In der Zone 2 ist ausschließlich die Errichtung von Nebengebäuden erlaubt. Die Errichtung von Wohnräumen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist generell nicht erlaubt.
- (2) Als Nebengebäude zu verstehen sind Gartenhütten, Garagen, Carports, Holzhütten, Gerätehütten, Werkstätten udgl.
- (3) Grundstücksteile in der Zone 2 sind nicht als eigenständiges Baugrundstück zu werten, sondern als Teil des dahinterliegenden Baugrundstückes (ausgenommen Kleingrundstücke für infrastrukturelle Maßnahmen).

- (4) **Bebauungsweise:**
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bauweise erfolgen.
- (5) **Geschossanzahl:**
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig.
- (6) Die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes sowie die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den Bestimmungen der jeweils angrenzenden Funktionszone.
- (7) Nebengebäude in der Zone 2 dürfen eine Grundfläche von jeweils 40 m², gemessen an der orthografischen Projektion der Dachfläche, nicht überschreiten.
- (8) Die Grundfläche aller Nebengebäude auf dem in der Zone 2 gelegenen Teil eines Baugrundstückes darf insgesamt maximal 10 % der Fläche des gesamten Baugrundstückes betragen.

§ 6

Bebauungsbestimmungen für die Zone 3

Gewerbe- und Industriegebiete

- (1) **Mindestgröße des Baugrundstückes:**
 - a) bei offener Bebauungsweise: 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise: 300 m²
- (2) **Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:**
max. zulässige Baumassenzahl: 3,0
- (3) **Bebauungsweise:**
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bauweise erfolgen.
- (4) **Gebäudehöhe:**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 12,00 m – gemessen vom natürlichen Gelände – festgelegt.
- (5) **Dachform:**
Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach (jeweils mit einer Dachneigung von 21° bis 35°), das Pultdach (5° bis 21° Dachneigung) und das Flachdach festgelegt.

§ 7

Bebauungsbestimmungen für die Zone 4

Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise: 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise: 300 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,5
- (3) Bebauungsweise:
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bauweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.
- (5) Dachform:
Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach (jeweils mit einer Dachneigung von 21° bis 35°), das Pultdach (mit einer Dachneigung von 5° bis 21°) sowie das Flachdach festgelegt.

§ 8

Bebauungsbestimmungen für die Zone 5

Landwirtschaftliche Hofstellen

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise: 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise: 300 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
In der Zone 5 wird keine maximal zulässige GFZ festgelegt.
- (3) Bebauungsweise:
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener oder halboffener Bauweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:
 - a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschossen zulässig.
 - b) In besonders steilen Hanglagen mit einer Geländeneigung von mindestens 35 % (Ermittlung durch orthografische Messung im Kagis entlang der Falllinie über eine Länge von 50 m) ist zusätzlich die Errichtung eines Dachgeschosses erlaubt.

(5) Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Hallenbauwerken mit 12,00 m – gemessen vom natürlichen Gelände – festgelegt.

(6) Dachform:

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 21° bis 35° festgelegt. Teilwalm-, Halbwalm- oder Krüppelwalmvarianten sind erlaubt. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind zusätzlich auch Pultdächer (mit einer Dachneigung von 5-21°) und Flachdächer erlaubt.

§ 9

Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungsstraßen 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 Böschungsbreiten erweiterte Straßenparzelle festgelegt werden.

(3) In Kreuzungsbereichen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m vorzusehen (gemessen entlang der betroffenen Grundstücksgrenzen, siehe Abb. 4).

(4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 100 m nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus	2,0 pro Wohneinheit
b) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten) Wohnungen mit bis zu 45 m ² Wohnnutzfläche	1,2 pro Wohneinheit
c) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten) Wohnungen mit 45-90 m ² Wohnnutzfläche	1,8 pro Wohneinheit
d) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten) Wohnungen mit über 90 m ² Wohnnutzfläche	2,0 pro Wohneinheit
e) Gaststättenbetrieb	1,0 pro 10 m ² Gastraumfläche
f) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten, Hotel, Appartementhaus	1,0 pro 3 Gästebetten
g) Geschäft	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
h) Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
i) Gewerbebetrieb	1,0 pro 60 m ² Nettonutzfläche

§ 10 **Baulinien**

- (1) Bei der Festlegung von Abständen zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude ist eine möglichst harmonisierende Flucht von Baukörpern in Bezug zu vorbeiführenden Straßen und Wegen herbeizuführen (vgl. Abb. 5a-c).
- (2) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude oder Gebäudeteile im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Abb. 6a-d).
- (3) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen gemäß §§ 4-10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (4) In den Abstandsflächen dürfen nur Gebäude und bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerungsstätten errichtet werden (Garagen, Carports oder Nebengebäude udgl.). Diese können auch an der gemeinsamen nachbarlichen Grundstücksgrenze situiert werden, wenn deren Gebäudehöhe 3,50 m (gemessen vom natürlichen Gelände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) und eine Verbauungslänge von max. 8,00 m bzw. eine überbaute Fläche von max. 40 m² nicht überschritten wird. Es darf nur maximal ein Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen von diesen Einschränkungen sind Gebäude und bauliche Anlagen in der Zone 1 und Zone 5.
- (5) Vorbauten von Gebäuden (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um max. 0,75 m überragen. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um max. 1,30 m überragen. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende, nachträgliche Wärmedämmungen bei Objekten dürfen die Baulinie überragen.
- (6) Der Mindestabstand vom Garagentor bis zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. äußeren Gehsteigrand), darf eine Tiefe von mindestens 5,00 m nicht unterschreiten. Die Breite des Einfahrtbereiches muss mindestens 3,00 m betragen. Vom ersten Satz kann abgewichen werden, wenn ein automatischer Türöffner installiert wird.
- (7) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Tor- bzw. Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.
- (8) Sollten die Breiten der Aufschließungsstraßen oder -wege der Sicherheit (Mindestsichtweiten laut RVS) nicht entsprechen, so sind die Einfriedungen bis zu 1,00 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zu situieren.

§ 11 Baugestaltung

- (1) Die Farbe der Deckungsmaterialien ist an jene der umgebenden Bebauung anzupassen.
- (2) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (3) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen müssen in ihrer Größe die Fensterproportionen und ggf. Fensterachsen berücksichtigen und dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (4) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- (5) Bei halboffener Bauweise sind für die beiden aneinandertreffenden Gebäude oder Gebäudeteile dieselben Dachformen und Dachfarben festzulegen.
- (6) Der Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe von Wohngebäuden darf nicht weniger als 80% betragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Kellergeschosse, Sockelzonen und Holzbauteile.
- (7) Die Bepflanzung von öffentlichen Straßen und Plätzen aber auch von Privatgrundstücken hat in allen Funktionszonen vorzugsweise mit heimischen Gewächsen zu erfolgen (gilt sowohl für Laubbäume, Sträucher oder Stauden).

§ 12 Inkrafttreten

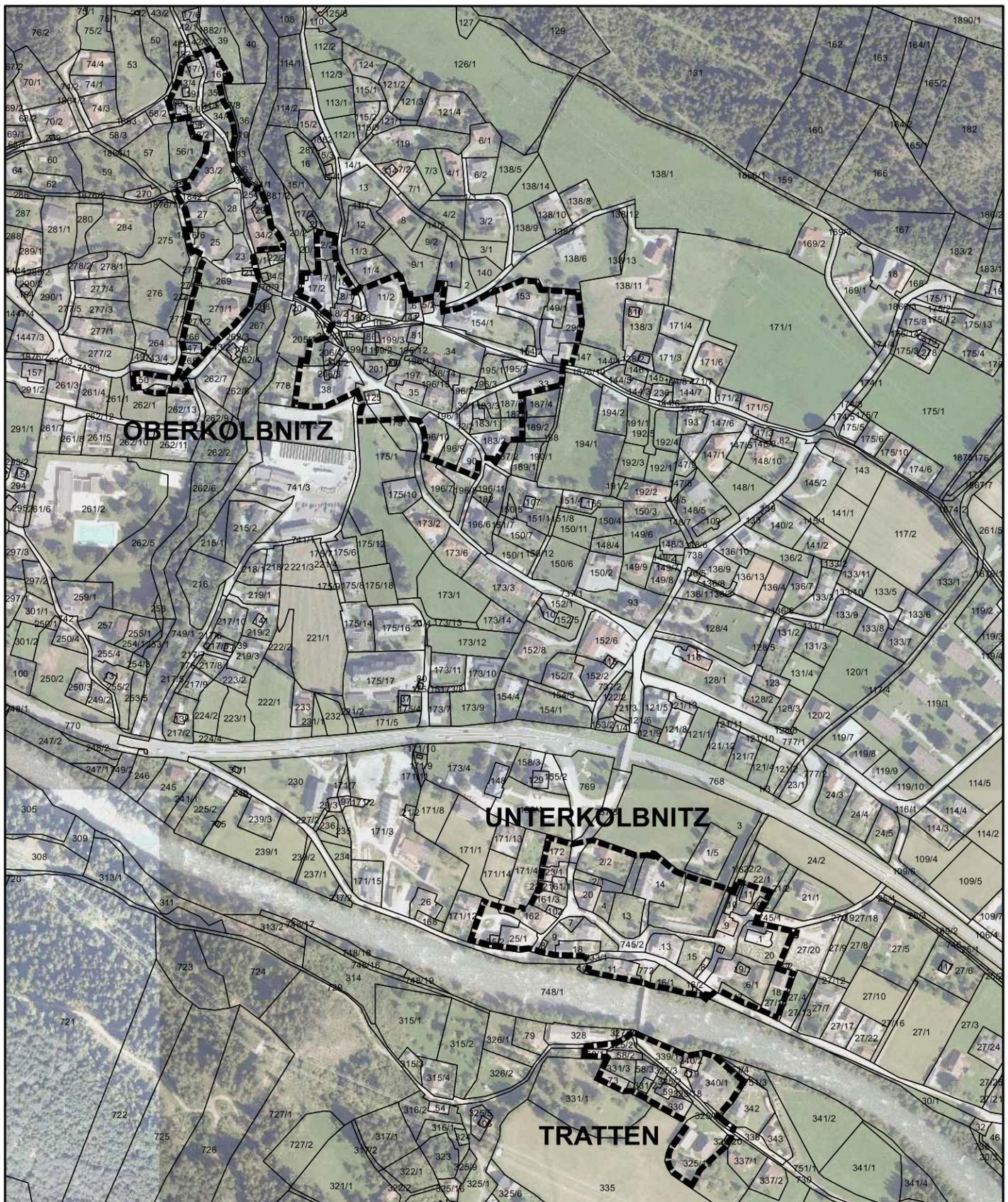
Diese Verordnung tritt gem. § 26 (5) K-GplG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idGF. am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 13 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt folgende Verordnung außer Kraft: Textlicher Bebauungsplan für die Gemeinde Reißbeck vom 05. März 1993, Zahl: 610-1/1992.

Der Bürgermeister:

Kurt Felicetti



ANLAGE A1 - SIEDLUNGSKERNE KOLBNITZ

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERNE KOLBNITZ



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT
DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)

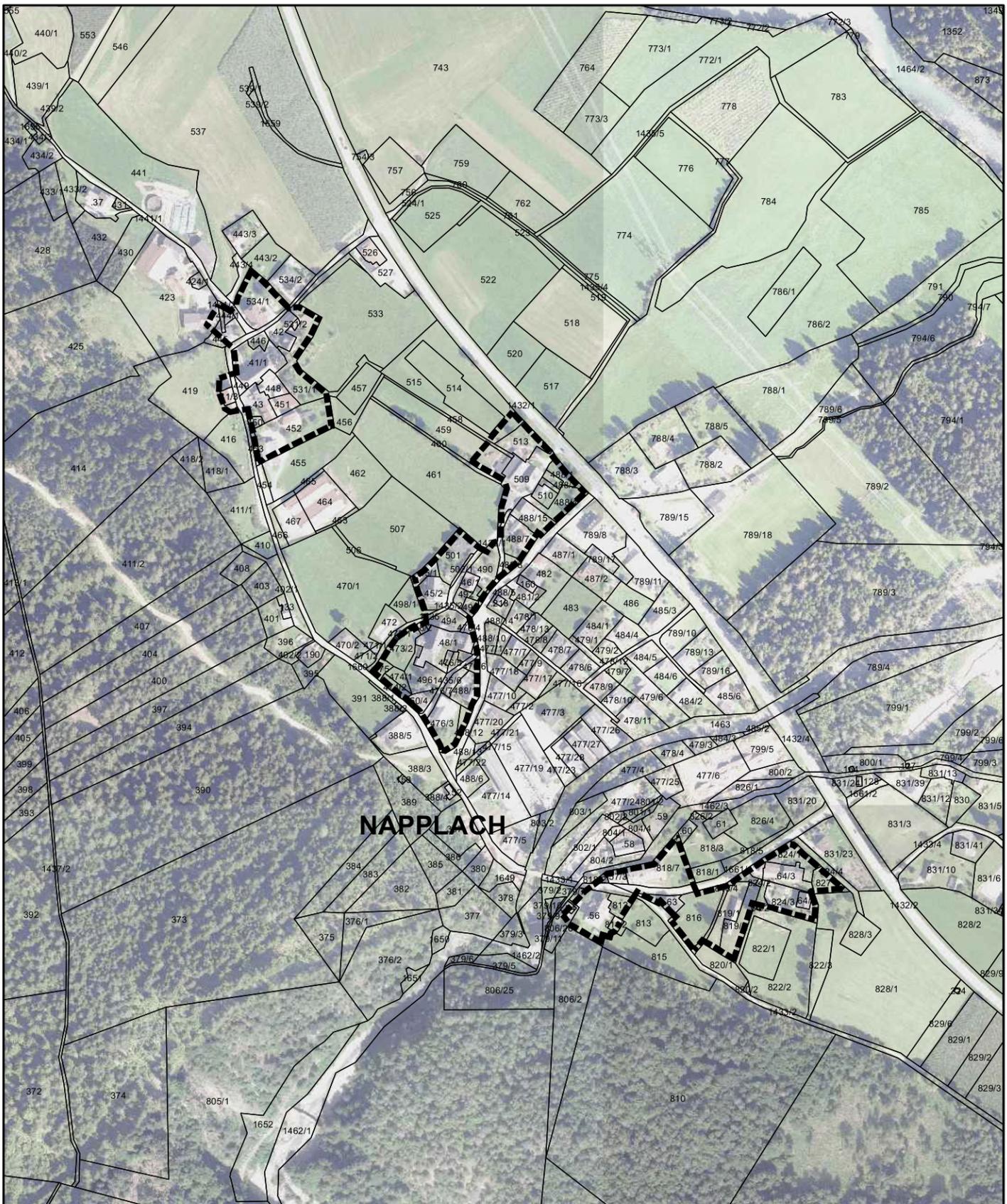
KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2019



QUELLE:

0 25 50 100 150 200 250
Meter



ANLAGE A2 - SIEDLUNGSKERNE NAPPLACH

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERNE NAPPLACH



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT
DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)

KARTENGRUNDLAGE:



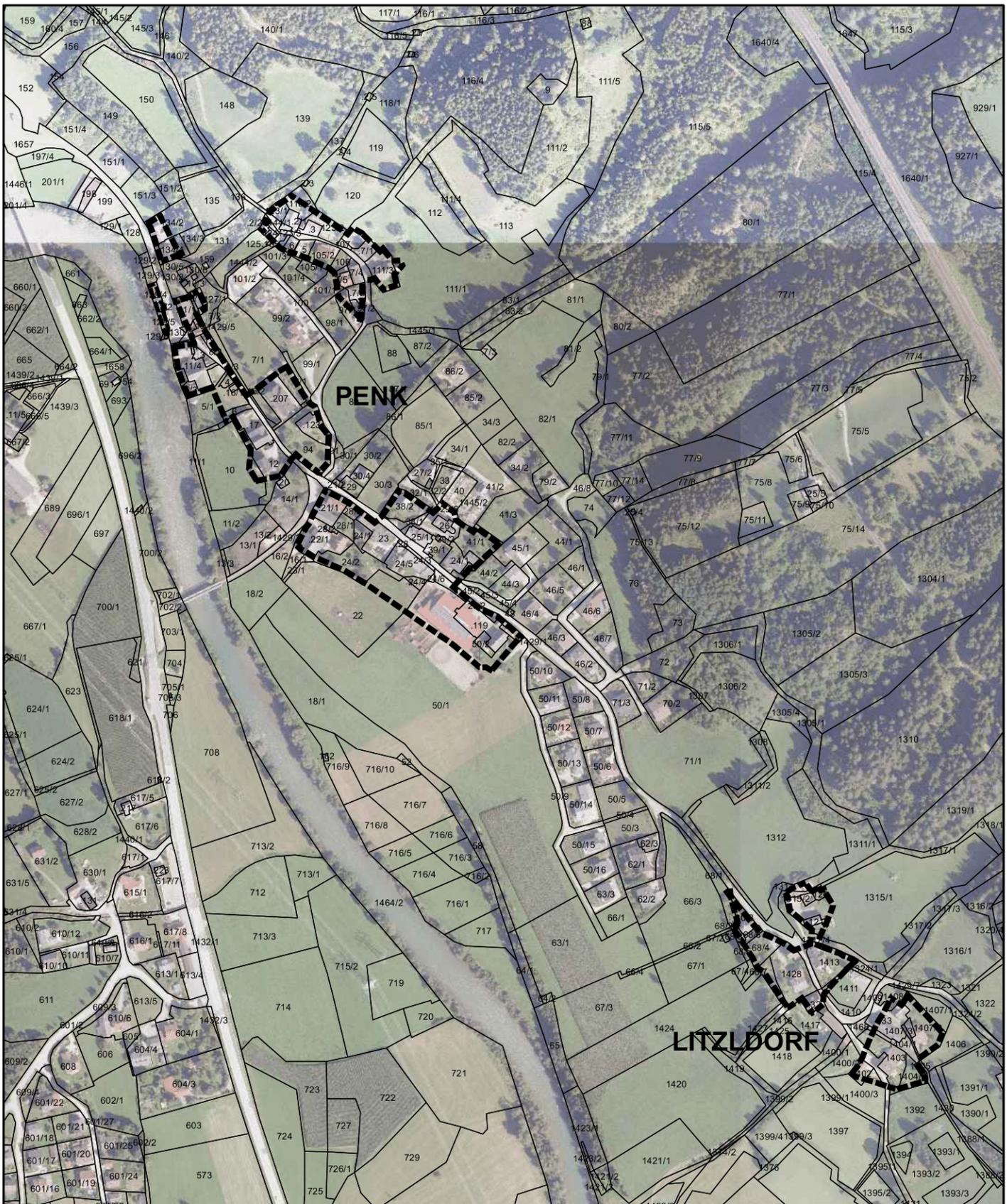
DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2019



QUELLE:



N



ANLAGE A3 - SIEDLUNGSKERNE PENK UND LITZLDORF

KARTENGRUNDLAGE:

PLANZEICHEN

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2019



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERNE PENK UND LITZLDORF

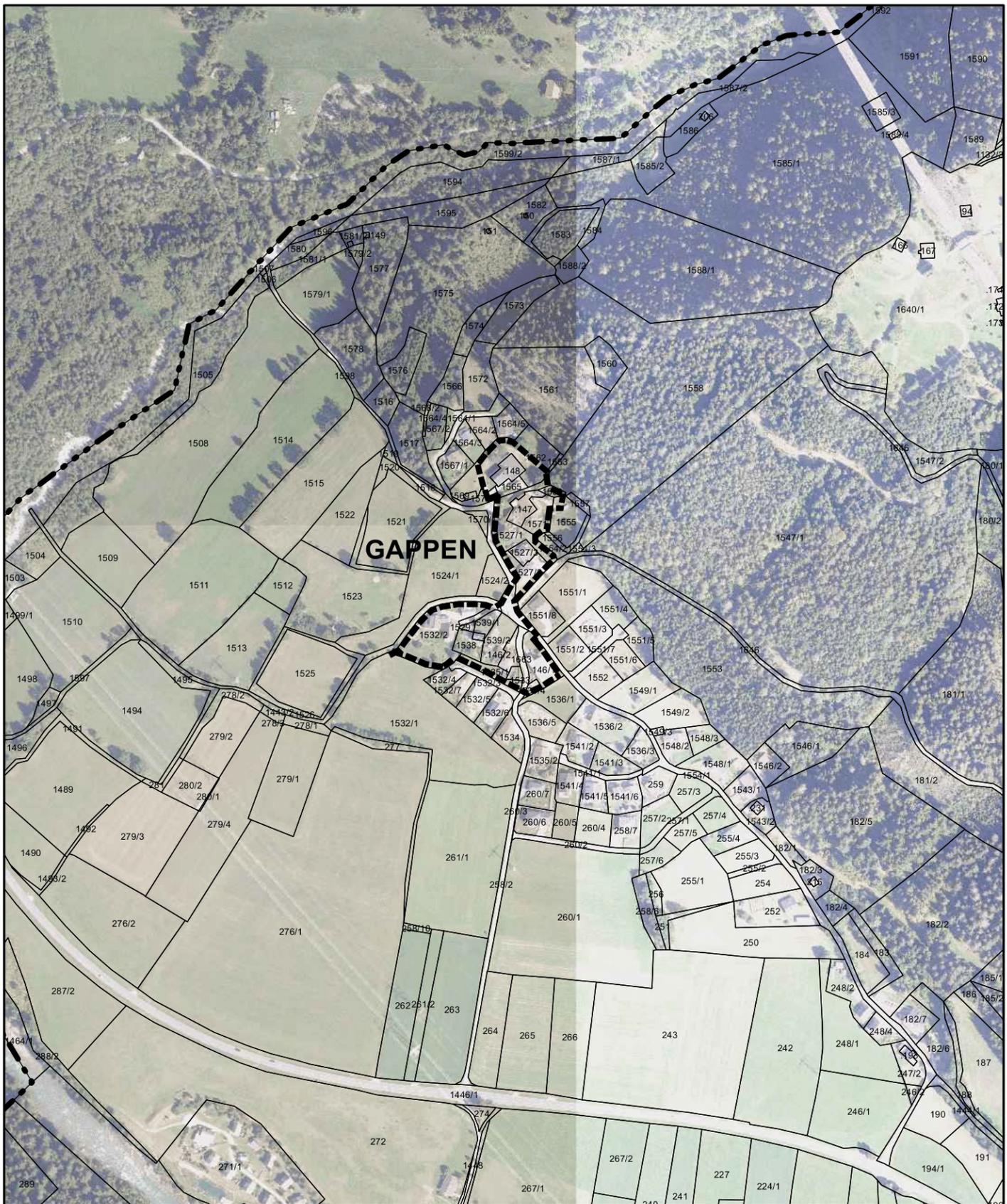


GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT
DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)



QUELLE:





ANLAGE A4 - SIEDLUNGSKERN GAPPEN

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERN GAPPEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT
DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2019



QUELLE:





ZANDLACH

ANLAGE A5 - SIEDLUNGSKERNE ZANDLACH

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERNE ZANDLACH



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)

KARTENGRUNDLAGE:

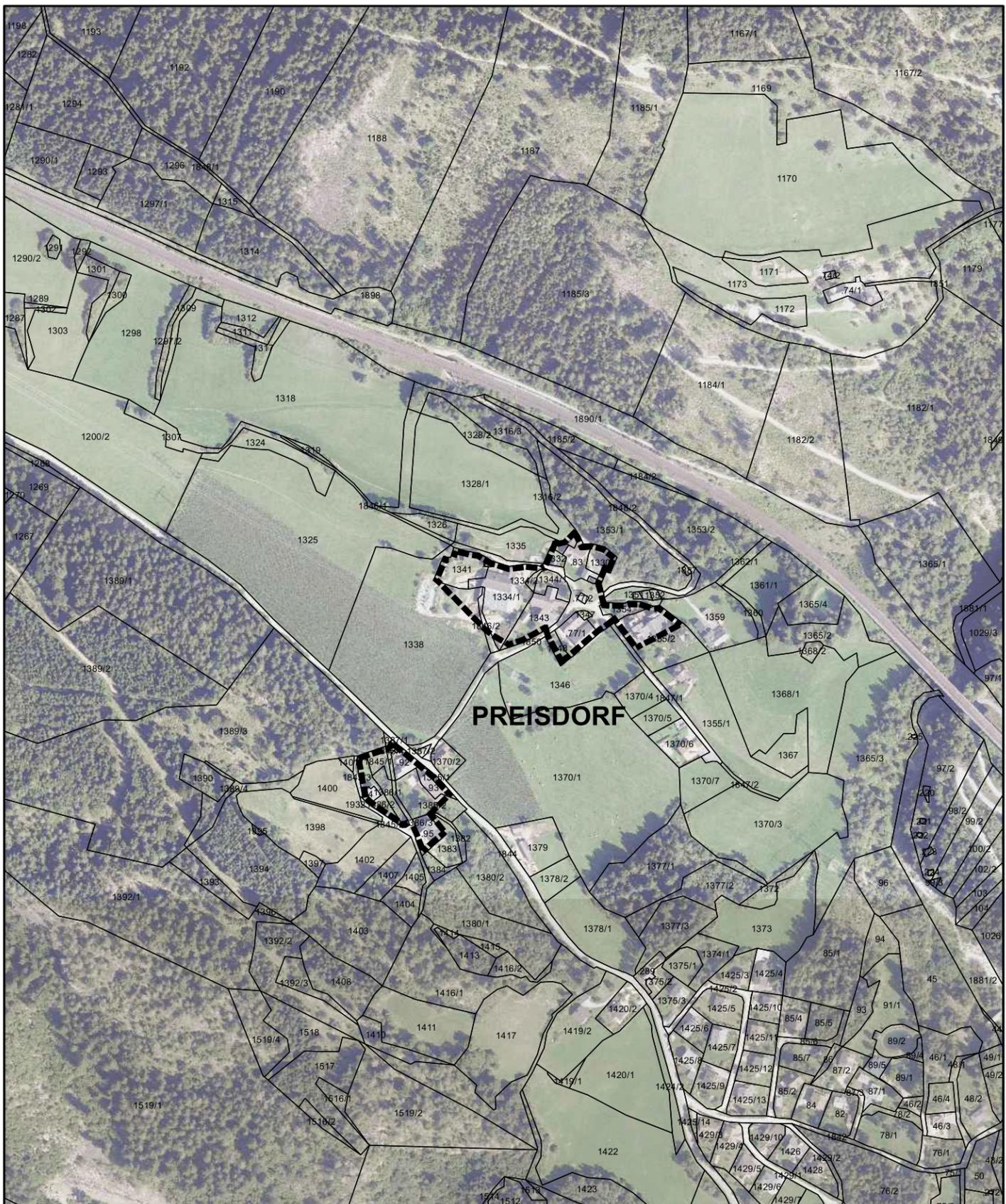
DIGITALES FARB-ORTHOFOTO 2019



QUELLE:



N



ANLAGE A6 - SIEDLUNGSKERNE PREISDORF

PLANZEICHEN



ABGRENZUNG ZONE 1 - SIEDLUNGSKERNE PREISDORF



GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAUT
DIGITALER KATASTRALMAPPE (STAND 2020)

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2019



QUELLE:



Erläuterungen

1. Gesetzlicher Auftrag

Die rechtliche Grundlage zur Bebauungsplanung findet sich in den §§ 24 bis 27, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idgF.

Nach § 24 Abs. 1 K-GplG hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG 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 K-GplG werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Die gesetzlich bestimmten Mindestinhalte für alle Baulandflächen 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 zum bestmöglichen Schutz des erhaltenswerten Ortbildes in den baukulturell hochwertigen Ortsteilen, insbesondere in den historischen Siedlungskernen, verordnet.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und 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.

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

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

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

2. Ziele der Verordnung

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten und baugestalterischen Zielsetzungen lauten:

- Festlegung von Bebauungsbedingungen differenziert nach unterschiedlichen Funktionszonen.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen zur Erhaltung der besonderen formalen Qualität in den Siedlungskernen der Gemeinde Reißbeck sowie bei den landwirtschaftlichen Hofstellen.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen für die Gewerbe- und Industriegebiete in der Gemeinde.
- Einheitliche Regelung von Mindestabständen von Wohnbebauung zur B 106 Mölltal Straße sowie spezifische baugestalterische Vorgaben für Bauführungen in den Abstandsflächen zur Wahrung des Straßenbildes.
- 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.

3. Planungsablauf und Grundlagenforschung

Im Zuge der Arbeiten zur vorliegenden Revision des Textlichen Bebauungsplanes erfolgten im Rahmen der Grundlagenenerhebung mehrere Begehungen mit umfassender Fotodokumentation. Darüber hinaus fanden mehrere Arbeitsgespräche im Amt der Gemeinde Reißbeck sowie ein prüfbehördliches Abstimmungsgespräch (BH Spittal/Drau) statt. Die Anregungen der Prüfbehörde wurden vollinhaltlich berücksichtigt.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Reißbeck umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet und weiters die landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten auch für jene Flächen im Gemeindegebiet, die künftig als Bauland oder als Grünland Hofstelle gewidmet werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

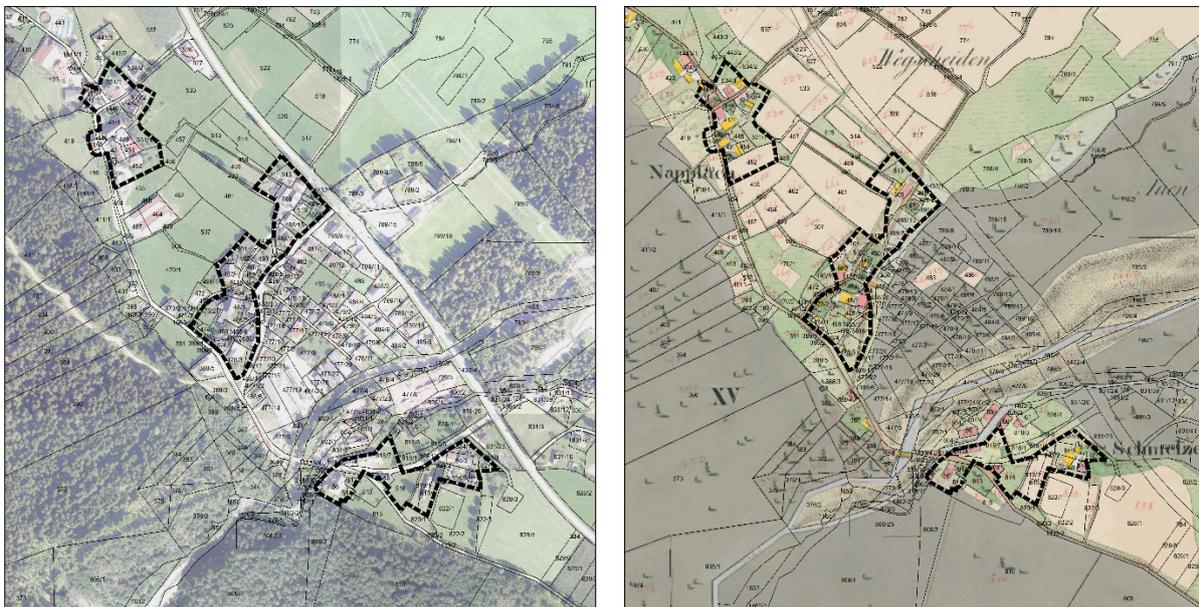
Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen.

§ 3 Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

Aufgrund ihrer unterschiedlichen baulichen Entfaltung und Nutzung werden mehrere Funktionszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen festgelegt.

Zone 1 – *Siedlungskerne (siehe Anlage A1-A6): Die als Bauland gewidmeten Flächen in den historischen Siedlungskernen der Ortschaften Kolbnitz, Napplach, Penk und Litzldorf, Gappen, Zandlach und Preisdorf.*

Hauptzielsetzung in diesen Bereichen ist die Beibehaltung der größtenteils traditionell ländlich geprägten Baustrukturen sowie eine formal sich eingliedernde Neuinterpretation derselben. Die Abgrenzung der Zone 1 umfasst im Wesentlichen die historischen, bäuerlich geprägten Siedlungskerne der einzelnen Ortschaften. Die Grundlage für die Abgrenzung der Siedlungskerne bildete der Franziszeische Kataster (1822-1828), in welchem die historische Bausubstanz in der Gemeinde ersichtlich ist. Im Rahmen eines Lokalausgleichs wurden die Siedlungskerne schließlich parzellenscharf abgegrenzt.



Beispiel: Siedlungskerne von Napplach auf Luftbild (l.) und auf Franziszeischem Kataster (r.),
Quelle: KAGIS

Zone 2 – *Die als Bauland gewidmeten Flächen entlang der B 106 Mölltal Straße, welche einen Abstand von 10,00 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von bis zu 50 km/h) bzw. 15,00 m (bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von mehr als 50 km/h) zum Fahrbahnrand unterschreiten. Ausgenommen sind Baulandflächen der Kategorien Bauland Industriegebiet und Bauland Gewerbegebiet.*

Diese Zone steht im Zusammenhang mit der Rücknahme der Immissionsschutzstreifen entlang der B 106 im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplans. Der Abstand von Wohngebäuden zur B 106 soll künftig nicht mehr über die Widmung, sondern über Abstandsbestimmungen im Textlichen Bebauungsplan geregelt werden. Die Zone 2 betrifft alle Baulandflächen (außer Industrie- und Gewerbegebiet), welche einen Abstand von 10,00 m bzw. 15,00 m zum Fahrbahnrand unterschreiten. In diesem Streifen ist ausschließlich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig.

Zone 3 – *Gewerbe- und Industriegebiete: Alle als Bauland Gewerbegebiet bzw. Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen.*

Die Abgrenzung der Gewerbegebiete erfolgt über die jeweilige Widmung im Flächenwidmungsplan. In diesen Gebieten wird als Zielsetzung eine Regelung der Höhen und Kubaturen der künftigen Hallenbauwerke vorgegeben.

Zone 4 – *Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen.*

Diese Zone 4 umfasst alle Baulandflächen, welche nicht der Zone 1, der Zone 2 oder der Zone 3 angehören. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnsiedlungsgebiete aus der jüngsten Bauperiode außerhalb der Ortskerne. Im Gegensatz zu den Ortskernen sind die baugestalterischen Vorgaben etwas großzügiger, z.B. sind Flachdächer erlaubt. Hauptzielsetzung in diesen Bereichen ist, dass homogene Siedlungsgebiete entstehen und Überformungen vermieden werden. Dies wird über Beschränkungen bei der GFZ und Geschoßanzahl sichergestellt. Weiters wird bei Wohngebäuden eine zurückhaltende Färbelung der Putzfassaden eingefordert.

Zone 5 – *Landwirtschaftliche Hofstellen. Alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmet sind.*

Die landwirtschaftlichen Hofstellen im Gemeindegebiet verfügen zumeist über einen hohen baukulturellen Wert, weshalb für diese eine eigene Funktionszone festgelegt wird. Die Hauptzielsetzung besteht in der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des jeweiligen Gebäudeensembles. Gleichzeitig soll eine gesunde wirtschaftliche Entfaltung der intakten landwirtschaftlichen Betriebe nicht übermäßig eingeschränkt werden. Daher wurden die grundsätzlich restriktiven Vorgaben (z.B. hinsichtlich der zulässigen Dachformen) für Wirtschafts- und Nebengebäude etwas gelockert.

Bebauungsbedingungen für die einzelnen Funktionszonen

Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. a) K-GplG 1995 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festzulegen. Ausnahmen für Kleingrundstücke werden im § 2, Abs. (4) lit. b-c) dieser Verordnung angeführt. Die Bestimmungen zur Größe der Baugrundstücke sollen zusammen mit den Bestimmungen zur GFZ dazu beitragen, ein gutes Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und darauf geplanten Baumassen zu erhalten.

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. b) K-GplG 1995 ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke festzulegen. Durch die hohe Geschossflächenzahl in den Siedlungskernen (GFZ = 1,0) wird der traditionell dichten Bebauung auf Kleingrundstücken Rechnung getragen. In der Zone 4 wird die GFZ mit 0,5 festgelegt, um eine Überformung der Wohnsiedlungsgebiete zu vermeiden. In der Zone 3 wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke über die Baumassenzahl (BMZ = 3,0) geregelt (Verhältnis der Baumassen zur Grundstücksgröße). Die Festlegung der GFZ- bzw. BMZ-Werte in den einzelnen Funktionszonen soll die Harmonisierung der einzelnen Baumassen zueinander gewährleisten.

Bebauungsweise

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. c) K-GplG 1995 sind die erlaubten Bebauungsweisen vorzuschreiben. Durch die Festlegung der zulässigen Bebauungsweisen in den einzelnen Funktionszonen wird auf eine Harmonisierung der Siedlungssysteme Rücksicht genommen. In Anpassung an die bestehenden Strukturen werden in den Zonen 2, 3, 4 und 5 die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt, nur in den Siedlungskernen (Zone 1) ist zusätzlich die geschlossene Bebauungsweise erlaubt.

Geschoßanzahl und Bauhöhe

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. d) K-GplG 1995 sind die erlaubten Bauhöhen bzw. die erlaubte Geschoßanzahl vorzuschreiben. In der Zone 4 soll die Bebauung generell nicht mehr als zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. In den Siedlungskernen und bei den landwirtschaftlichen Hofstellen sind in Anpassung an die traditionell höhere Bebauung in diesen Bereichen drei Vollgeschosse zulässig. Bei Hallenbauwerken ohne Geschoßebenen wird die maximal zulässige Gesamthöhe (Traufenkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) generell mit 12,00 m festgelegt.

Bestandsobjekte, welche die maximal erlaubten Gebäudehöhen laut vorliegendem Textlichen Bebauungsplan überschreiten, sind von diesen Bestimmungen ausgenommen, jedoch dürfen die bestehenden Gesamthöhen nicht weiter überschritten werden.

§ 9 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschaftsstraßen und Verbindungsstraßen wird mit 6,00 m festgelegt. Dieses Maß bezieht sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der zu befestigenden Oberfläche. Bereits bestehende Erschließungsstraßen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Erweiterung von Engstellen soll aber im Anlassfall auch in bereits bestehenden Straßenabschnitten angestrebt werden.

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

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

§ 10 Baulinien

Bei der Situierung der Baukörper in Bezug zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten. Als Unterstützung zur Harmonisierung der Baulinien sollen die den Erläuterungen nachgestellten Abbildungen 5a, 5b und 5c herangezogen werden.

§ 11 Baugestaltung

Die baugestalterischen Vorgaben haben das Ziel, ein Mindestmaß an Baugestaltung in Bezug auf die Charakteristik des jeweiligen Siedlungssystems zu erreichen.

Insbesondere ist auf die Zurückhaltung bei der Farbgestaltung aller Gebäude und Bauobjekte zu achten. Die Nullfarbe (Hauptfarbe) bei Putzfassaden von Wohngebäuden wird mit einem HBW-Wert von über 80 % festgelegt.

Kellergeschoße und Sockelzonen können mit dunkleren Farbvarianten gefärbelt werden, sollen jedoch der Farbfamilie der Nullfarbe zugeordnet werden können.

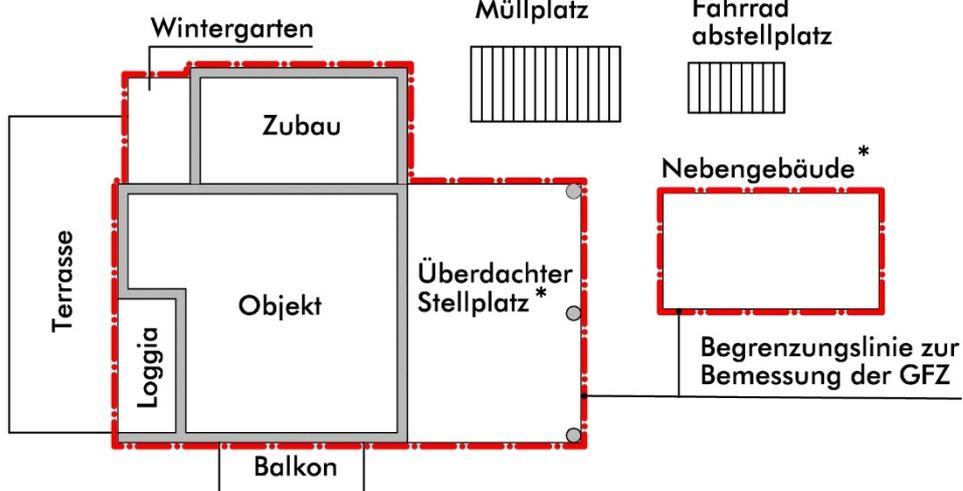
Des Weiteren ist die Anpassung von Dachformen und Dachfarben an die umgebende Bebauung hinsichtlich einer harmonisierenden Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung.

Die Bepflanzung von öffentlichen Straßen und Plätzen, aber auch von Privatgrundstücken, hat in allen Funktionszonen vorzugsweise mit heimischen Gewächsen zu erfolgen (gilt für Laubbäume, Sträucher und Stauden).

Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 1

GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



* Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß

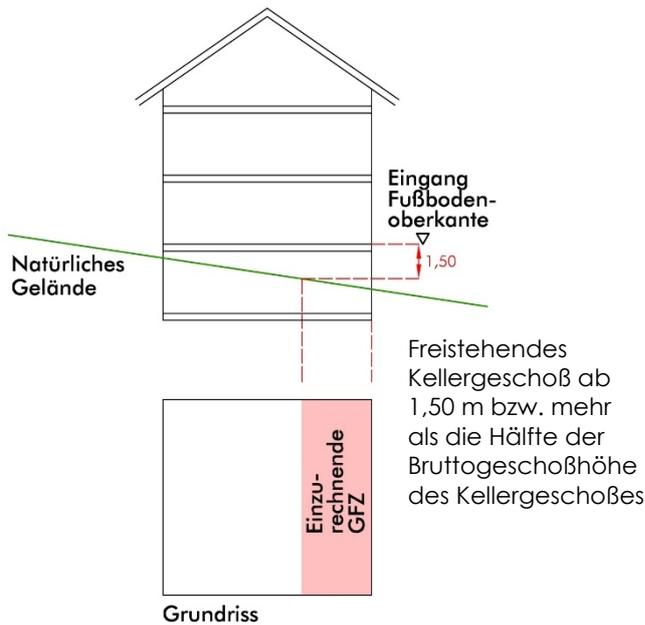


Abbildung 3

GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

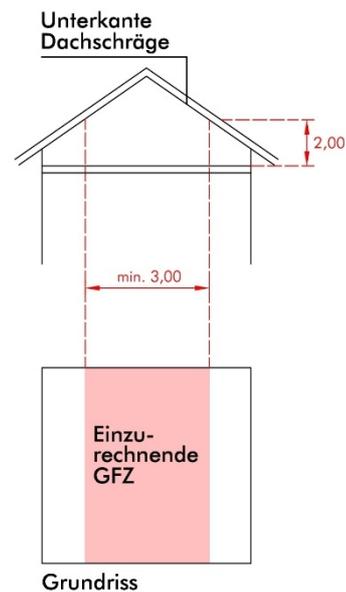


Abbildung 4

Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

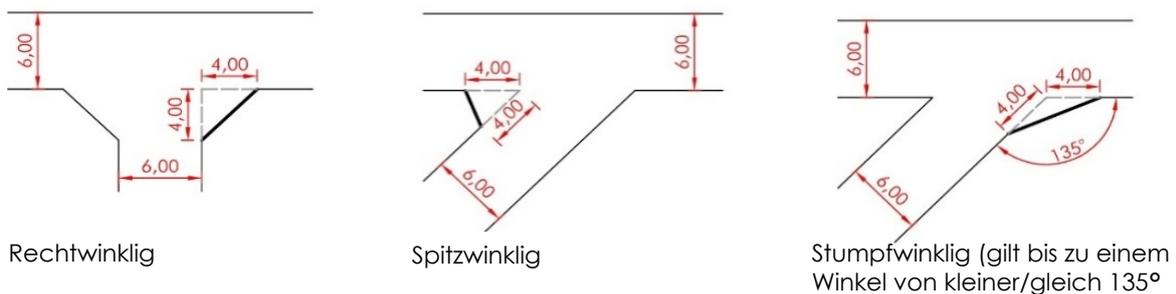


Abbildung 5a:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – Baulücke

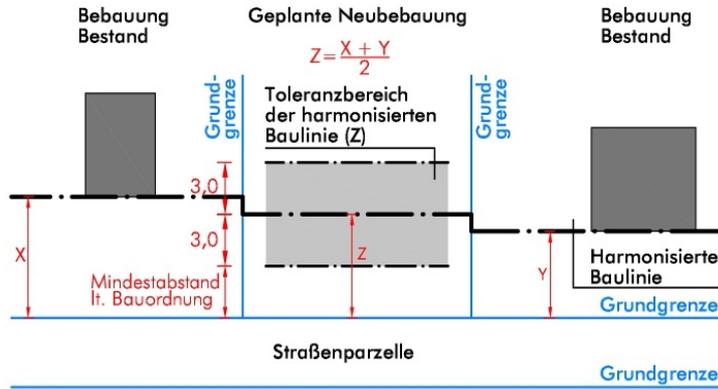


Abbildung 5b:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 2. Bauplatz

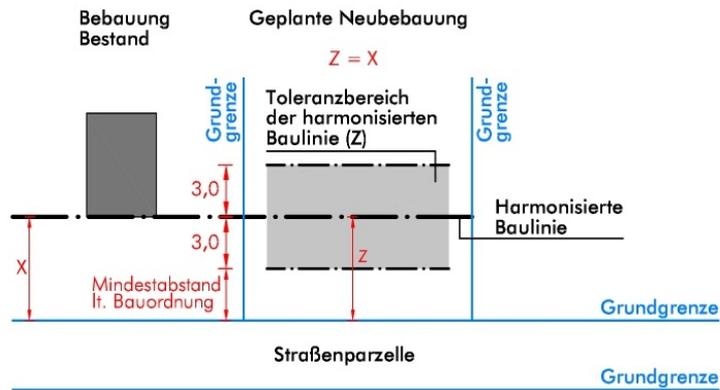


Abbildung 5c:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 3. Bauplatz

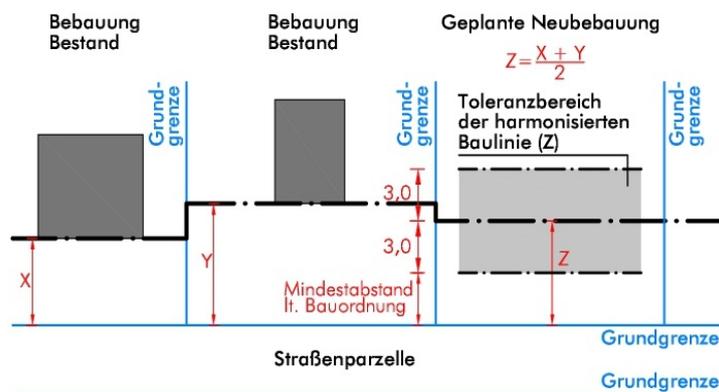


Abbildung 6a:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

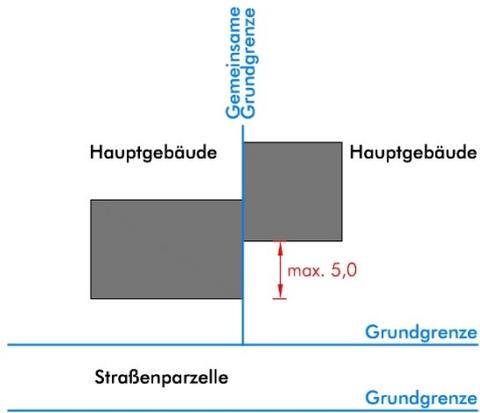


Abbildung 6b:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

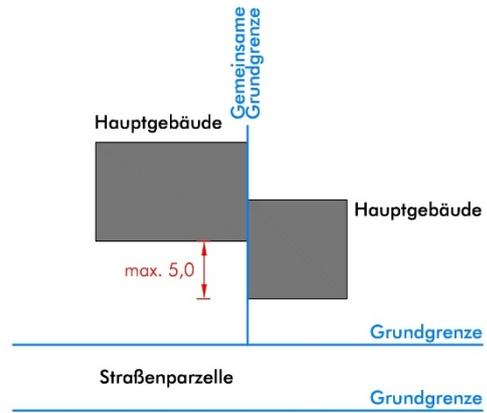


Abbildung 6c:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude

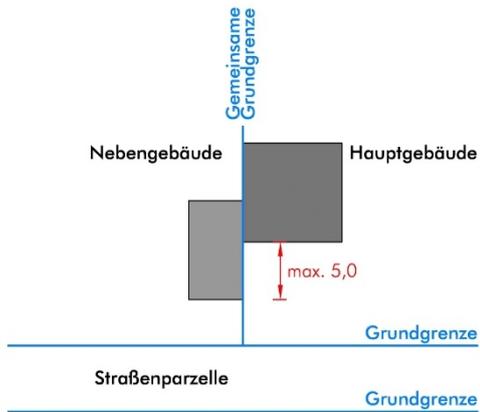


Abbildung 6d:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude

