Lagler, Wurzer & Knappinger
Zivilltechniker GmbH
A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



Bezirkshauptmannschaft Villach-Land
Liegt dem Bescheid vom 02.12.2015, Zahl VL4-BAU-93/2015(007/2015) zugrunde.

Für den Bezirkshauptmann:
Mag. Nadja Kaidasch-Kopeinigg
Villach, 02.12.2015

GEMEINDE AFRITZ AM SEE

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN 2015

Gemeinde Afritz am See

Schulstraße 2
9542 Afritz am See
Tel.: 04247 / 2540, Fax: 04247 / 2540 16, e-Mail: afritz-am-see@ktn.gde.at

Zahl: 031/3-/2015/pr.

Betr.: **Textlicher Bebauungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Afritz am See**

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Gemeinde Afritz am See vom 17. September 2015, Zahl: 031/3-/2015/pr., womit ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Afritz am See erlassen wird.
Aufgrund des § 24 Abs. 1 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idgF. LGBl. Nr. 85/2013 wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Afritz am See vom 23.07.1999, Zl. Verf. 3RO-1/4/99, als Bauland gewidmeten Flächen mit Ausnahme des Wirkungsbereiches des Teilbebauungsplanes „Afritzer See" sowie sonstiger Bebauungspläne.

§ 2
Größe der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
   a) für Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauungsweise mit 600 m²,
   b) für Einfamilienwohnhäuser in halboffener oder geschlossener Bebauungsweise mit 400 m²,
   c) für Wochenend- und Ferienhäuser mit 400 m² und
   d) für Grundstücke, welche bereits bebaut sind, im Ausmaß der vorhandenen, vergleichbaren Grundstücksgrößen

   festgelegt.

(2) Unter einem Baugrundstück ist jene Fläche zu verstehen, die in einer als Bauland gewidmeten Fläche liegt. Die dem Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes und der Ausnutzung des Baugrundstückes bis zu einem Ge-

ha.eingelangt 20. NOV. 2015

samtausmaß von zusammen 1.000 m² dazugeschlagen werden (gilt sinngemäß auch für Punktwidmungen).

Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen und Grundstücke finden bei der Berechnung des Ausmaßes des Baugrundstückes keine Berücksichtigung.

Für die Berechnung der Größe eines Baugrundstückes ist jener Teil an der Straße abzuziehen, der für die Anlage der Straßen im Sinne des § 6 dieser Verordnung erforderlich ist.

(3) Für jene Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits bestehen, finden die Bestimmungen des Abs. 1 keine Anwendung.

§ 3
Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) a) Die bauliche Ausnutzung (Ausnutzungsziffer) eines Baugrundstückes ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes und wird mit maximal 0,60 festgelegt.
Bei der Schließung bzw. Bebauung von Baulücken gilt der Schnitt der baulichen Ausnutzungsziffer der umliegenden Baugrundstücke als Orientierung und darf nicht wesentlich überschritten oder unterschritten werden.

b) Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände der jeweiligen Geschoße berechnet, wobei das Ausmaß von Balkonen, Terrassen und Sonnenschutzdächern in die Berechnung nicht einbezogen wird.

c) Jener Teil des Geschoßes eines Gebäudes, welcher mehr als 1,0 m aus dem projektierten Gelände ragt, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber jene Teilflächen der Räume, die unter dem Gelände liegen.

d) Das Dachgeschoß wird in die Berechnung der Geschoßflächen einbezogen und wie unter Abs. 1 lit. b berechnet.

Als Halbgeschoß gilt ein (Dach-)Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,50 m und die nutzbare Geschoßfläche (über 2,40 m Raumhöhe) kleiner als 75 % der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche ist.
Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als Halbgeschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 45° Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

e) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind auch alle mit dem Baugrundstück zusammenhängenden Grundstücke desselben Eigentümers zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 2 gilt sinngemäß).

(2) In Fällen, in denen durch die bereits vorhandene Bebauung die in dieser Verordnung festgelegte Höchstausnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden ohne Herabsetzung der Ausnutzungsziffer zulässig, sofern die bestehende Ausnutzungsziffer durch neue Zubauten, Gebäudeerweiterungen, Aufbauten und/oder Dachgeschoßausbauten nicht überschritten wird.

§ 4
Bebauungsweise

(1) Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Afritz am See werden als zulässige Bebauungsweisen die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

(2) a) Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

b) Als halboffene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude an eine Grundstücksgrenze herangerückt und zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin, innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien, errichtet werden.

c) Als geschlossene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der Gebäude an zwei oder mehr Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 5
Geschoßzahl

(1) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die

a) allseitig mehr als 1,0 m ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen,
b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

(2) Die Geschoßanzahl wird in allen als Bauland gewidmeten Gebieten mit maximal 2,5 Geschoßen, in Hanglagen über 30 % mit maximal 3,0 Geschoßen festgelegt.

(3) Eine Überschreitung der maximalen Geschoßzahl ist nur bei der Bebauung von Baulücken zulässig, wenn die umgebende Bebauung diese maximale Geschoßzahl übersteigt.

(4) Eine Baulücke ist dann gegeben, wenn das betroffene Baugrundstück zumindest von zwei diametral gegenüberliegenden, bebauten Baugrundstücken umgeben ist.

(5) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind

a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren,
b) versetzte und oberirdisch nicht zusammengebaute Baukörper (Abstand i.S. des § 7 Abs. 1 letzter Satz K-BV, LGBl.Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl.Nr. 31/2015) als Einzelgebäude zu werten.

§ 6
Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Die Breite von Verkehrsflächen wird mit 6,0 m festgelegt.

(2) Die Breite der Gehsteige, Gehwege und Promenadenwerge wird mit mindestens 1,20 m festgelegt.

(3) Die Behörde kann bei Erfordernis eine Anhebung oder Reduzierung genehmigen.

(4) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
1. *Wohnbauten*	
- Einfamilienhaus	3 je Einfamilienhaus
- Zwei- und Mehrfamilienhaus	1 je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche,
- Altenheime	1 je 4 Betten
2. *Gastbetriebe, Hotels und Pensionen, Apartments*	
- Apartment	1 je angefangenen 4 Betten je Apartment
- Gaststätten	1 je 10 m² Nutzfläche oder 1 je 4 Sitzplätze
zusätzlich für Personal	1,0 je Arbeitnehmer
- Hotels und Pensionen	1 je Gästezimmer oder Hotelsuite
zusätzlich für Personal	1 je 5 Gästezimmer oder 5 Hotelsuiten
3. *Gewerbebetriebe*	
- Personal	0,8 je Arbeitsplatz
- Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
- Lagerhalle	1 je 100 m² Nutzfläche
4. *Dienstleistungsbetriebe*	
- Personal	0,8 je Arbeitsplatz
- Besucher	0,2 je Arbeitsplatz

5.	*Ordination*	
	- Personal	0,8 je Arbeitsplatz
	- Besucher	1 je 20 m² Nutzfläche
6.	*Verkaufsgeschäft*	
	- Personal	1 je 0,8 Arbeitsplatz
	- Kunden	1 je 40 m² Verkaufsfläche
7.	*Veranstaltungsstätte*	
	- Versammlungssaal	1 je 4 Sitzplätze oder 1 je 5 m² Nutzfläche
8.	*Öffentliche Bauten*	
	- Kindergarten/Hort	2 je Gruppenraum oder 0,8 je Arbeitnehmer
	- Schule	1 je 0,8 Arbeitnehmer
	Besucher	0,2 je Klasse
	- Kirche (Bethaus, Tempel, usw.)	1 je 10 m² Nutzfläche oder 10 Sitzplätze
9.	*Sport- und Grünanlage*	
	- Schwimmbad	1 je 4 Schwimmbadbesucher
	- Tennisanlage	2 je Tennisplatz
	- Fitnesscenter	1 je 5 m² Nutzfläche
	- Bootshaus	1 je Standplatz
	- Stadion	1 je 4 Zuschauerplätze
	- Sportanlage sonstiges	1 je 50 m² Nutzfläche
	- Friedhof	1 je 750 m² Nutzfläche

§ 7
Baulinien

(1) Baulinien sind entsprechend der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl.Nr. 31/2015, einzuhalten.

Eine Bebauung mit Nebengebäuden, wie Garagen, Carports u.Ä. bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 und einer maximalen Länge von 10,0 m ist einmalig je Baugrundstück die Baulinie

a) entlang von Grundgrenzen zum Öffentlichen Gut (Straßengrundgrenze) in einem Abstand von 1,0 m (Bezugspunkt ist der äußerste Gebäudeteil) festgelegt,

Entspricht die Wegbreite nicht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (vgl. § 6 Abs. 1 dieser Verordnung) wird die Straßengrundgrenze jeweils 3,0 m links und rechts der vorhandenen Wegachse festgelegt.

b) entlang von allen übrigen Grundgrenzen in einem Abstand von 1,0 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie überragen.

(2) Die maximale Höhe von Einfriedungen darf inklusive Sockel

a) entlang von öffentlichen Straßen 1,0 m nicht überragen,
b) entlang von allen übrigen Grenzen 1,5 m nicht überragen.

§ 8
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Afritz, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 01.02.2000, Zl. 12.803/2/99-3, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Maximilian Linder

Angeschlagen am:
Abgenommen am:

ERLÄUTERUNG

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Afritz am See vom 17. September 2015, Zahl: 031/3-/2015/pr., mit der der allgemeine textliche Bebauungsplan erlassen wird.

1 ALLGEMEINES – ZIELVORSTELLUNGEN

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Afritz am See zu verstehen. Beabsichtigt ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sowie zugleich eine wirtschaftliche Bebauung des Baulandes.

Die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes war aufgrund der geänderten Wertevorstellungen der Bevölkerung notwendig geworden. Grundsätzlich ist der Trend zu kleineren Grundstücken mit höherer Ausnutzung feststellbar, es lassen sich aber auch geänderte Gestaltungsziele hinsichtlich der Dachneigung ableiten.

Mit der geringeren Grundstücksgröße verbunden ist auch die unabwendbare Ausnutzung des Baulandes zu den jeweiligen Grundgrenzen hin, insbesondere aber zum öffentlichen Gut. Permanente Interpretationsunterschiede über den Abstand der Baulinie zur Erschließungsstraße machten eine Präzisierung der Verordnung auch in diesem Punkt notwendig.

Um all diesen Bestrebungen Rechnung zu tragen, wurde die gesamte Verordnung in der vorliegenden Form überarbeitet.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 85/2013.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung,

die Bebauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. 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 ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. c).

3 ERLÄUTERUNG ZU DEN EINZELNEN FESTLEGUNGEN

Zu § 1 - Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Es gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 festgelegten Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) bestehen. Hier kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher, als auch in zeichnerischer Form ist zulässig.

Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte abgegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Zu § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (= Ausnutzungszahl). Die Geschoßflächen werden von Außenmauerkante zu Außenmauerkante nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschoßes eines Gebäudes, welcher mehr als 1,0 m aus dem verglichenen Gelände hervorragt, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen. Weisen Teile des Dachgeschoßes Höhen über 2,70 m auf (Wohnraum), wird das Geschoß in die Berechnung der GFZ einbezogen.
Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke des selben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Zu § 4 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene Bebauungsweise ermöglicht. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der allein stehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und auf den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.
Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser).

Zu § 5 Geschoßanzahl:

Als Geschoße gelten jene, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante mehr als 1,0 m über das verglichene Gelände zu liegen kommen.
Das Kellergeschoß ist als Vollgeschoß zu rechnen, wenn es an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt.

Für Dachgeschoße gilt folgende Regelung: Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschoßen, gemessen von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante nicht mehr als 1,50 m betragen und der Anteil des Geschoßes mit einer Raumhöhe über 2,40 m muss flächenmäßig unter 75 % des darunterliegenden Geschoßes betragen.

Zu § 6 Verkehrsflächen

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben, etc.) vorgeschrieben, wobei die Fahrbahnbreite nach den verkehrstechnischen Erfordernissen einspurig bis zweispurig festzulegen ist.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen kann sicherlich nicht überall durch bestehende Baurechte die geforderte Breite der Aufschließungsstraßen erreicht werden. Es ist jedoch zu trachten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.
Mit der Zuweisung von Stellplätzen entsprechend einer bestimmten Nutzung wird dem geänderten Motorisierungsgrad Rechnung getragen.

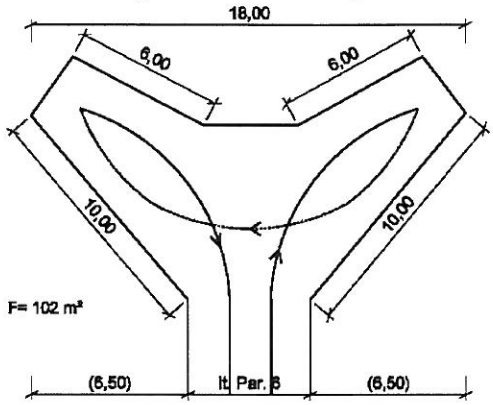
Zu § 7 Baulinien

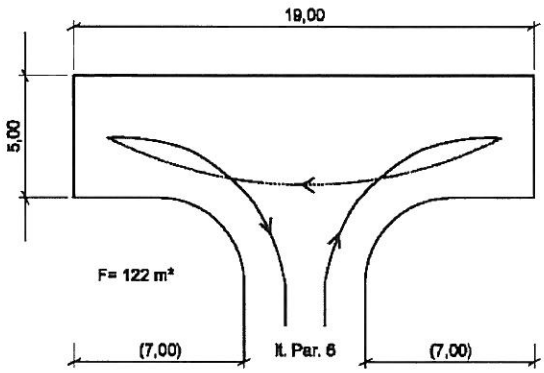
Als Baulinien werden jene Linien angesehen, welche durch Gebäude nicht überbaut werden dürfen.
Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die örtlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten Bedacht genommen. Als wichtiger Bestandteil der Verordnung gilt die Festlegung der Baulinie für Nebengebäude entlang von Verkehrsflächen.

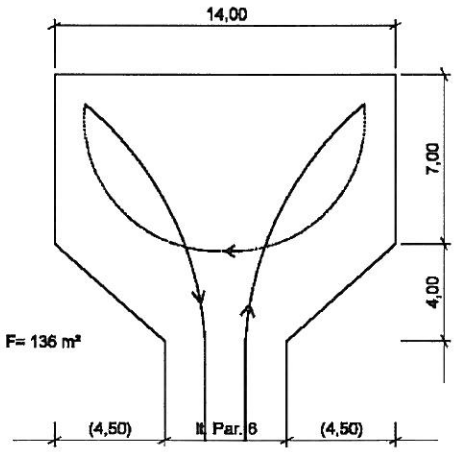
ANLAGE 1

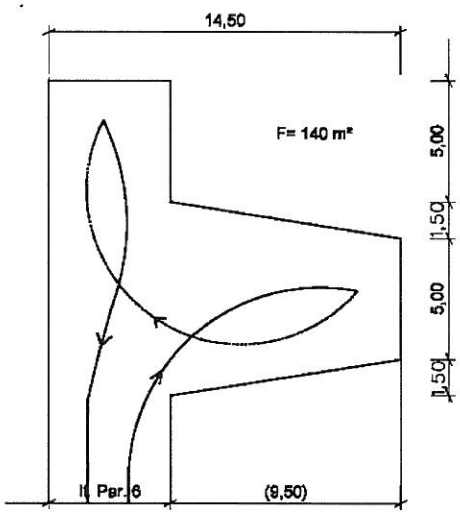
Zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Steuerberg

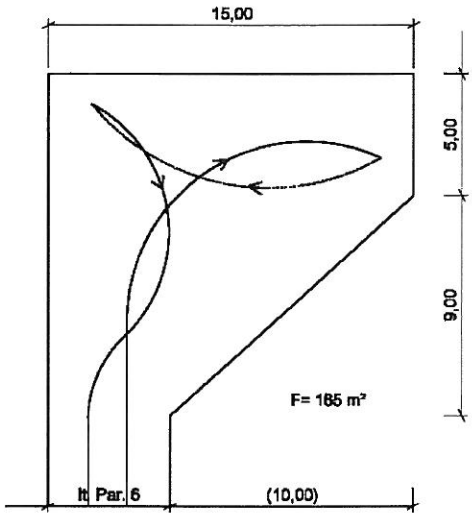
Mindestgröße von Umkehrplätzen:











Maßstab: 1:250

Fahrtrichtung vorwärts

Fahrtrichtung rückwärts