# *Textlicher Bebauungsplan*

# *für den Bereich der*

# ***Gemeinde Neuhaus***

Genehmigt mit Bescheid der
Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt
Zahl: 1428/94 vom 04.05.1994
Für den Bezirkshauptmann:
i.V. Sauseng

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuhaus vom 18. Oktober 1993

# Allgemeine Zielvorstellungen

Die Grundlage zur Schaffung dieser Verordnung bildete die Überlegung, daß bei Bauten bereits im Planungsstadium darauf Rücksicht zu nehmen ist, daß davon die Gemeinschaft, sprich Bevölkerung allgemein, betroffen wird. Dies nicht nur in nachbarschaftlicher Beziehung sondern auch in Fragen der Kultur-, Gesellschafts- und Finanzpolitik. Hier sei erwähnt, daß die Gemeinde N e u h a u s eine vom Gepräge her ländliche Gemeinde ist. Dieser Umstand schlägt sich in der Baustruktur nieder. Daher muß seitens der Gemeinde N e u h a u s besonders darauf Rücksicht genommen werden, daß natürliche Ressourcen nicht überstrapaziert werden und daß dem Gemeindewohl Achtung geschenkt wird. Unter diesen Oberbegriff fällt die Tatsache, daß eine optimale Nutzung von Bauland anzustreben ist und gleichzeitig auf Fragen der Nachbarschaft und des Zusammenlebens Bedacht genommen werden muß.

Auch müssen, da Bauten meist eine Generation überdauern, zukünftige Entwicklungen in die Überlegungen eingebunden werden. Hier herein fällt neben der Raumordnung insbesondere die Gestaltungsfrage. Trotz erstrebenswerter Formvielfalt ist ein homogenes Erscheinungs- bzw. Ortsbild zu erreichen, das den durchaus als kitschig zu bezeichnenden Elementen keinen Raum bietet. Darauf ist nicht nur im Ortsbereich sondern auch besonders in der freien Landschaft Rücksicht zu nehmen, da auch diese prägend für den Eindruck einer Gemeinde ist.

Diese Überlegungen sollen als Zielvorstellungen in den einzelnen Paragraphen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden und Verordnungscharakter erhalten.

# VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Gemeinde N e u h a u s vom 18. Oktober 1993, Zahl: GR-4/3/1993, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde N e u h a u s erlassen wird.**
**Gemäß §§ 13 bis 15 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, LGBl. Nr. 51, wird verordnet:**

## § 1
## Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde N e u h a u s als Bauland gewidmeten Flächen.

(2) Von der Bestimmung des Abs. (1) sind jene Bauflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

## § 2
## Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt:
a) bei offener und halboffener Bebauungsweise 600 m2
b) bei geschlossener Bebauungsweise 300 m2

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gem. Abs. (1) darf bis 10% verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die (Abtretung) verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und die Bebaubarkeit des Grundstückes unter Einhaltung der im § 7 festgelegten Baulinien gewährleistet ist.

## § 3
## Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung (das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:

a) im Bauland - Wohngebiet und Kurgebiet bis maximal 0,50

b) im Bauland - Dorfgebiet, Bauland - gemischten Baugebiet, Geschäftsgebiet und Bauland - Leichtindustriegebiet bis maximal 0,60,

c) Bei Objektsflächenwidmung (Punktwidmung) wird die bauliche Ausnutzung mit maximal 2,00 festgelegt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

(2) Bei Baulichkeiten (z.B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von 5,o m aufweisen, bzw. überschreiten, ist die Bruttogeschoßfläche mit dem Faktor Zwei zu vervielfachen.

(3) Bei Grundstücken, auf denen die max. bauliche Ausnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur ohne eine gleichzeitige Erhöhung der baulichen Ausnutzung zulässig.

(4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmungen (z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen usw.) in Anspruch genommen werden, sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

(5) Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie Sonnenschutzdächer nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem verglichenen Gelände hervorragt und natürlich belichtet wird, ist in die Berechnung aufzunehmen. Bei Dachgeschossen ist jener Teil in die Berechnung einzubeziehen, der eine Raumhöhe von mehr als 1,80 m aufweist.

(6) Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare zusammenhängende, als Bauland (inklusive Grünland an der Straße) gewidmete und demselben Grundeigentümer gehörige Grundstücksfläche. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben Eigentümers auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine Verkehrsfläche bis maximal einem Verbindungsweg (§ 3 Abs. 1 Ziff. 6. Kärntner Landesstraßengesetz) getrennt sind. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers jedoch nur dann zu berücksichtigen und in die Berechnung miteinzubeziehen, wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt, wobei bereits bestehende Baulichkeiten in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen sind.

## § 4
## Bebauungsweise

(1) Die Bebauung hat, ausgenommen für die in Abs. (2) genannten Grundstückes bzw. Bereichen in offener Bebauungsweise zu erfolgen.

(2) Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

## § 5
## Geschoßzahl

(1) Im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen in den Fällen der Abs. (2) und (3) gilt die ein- bis zweigeschossige Bebauung.

(2) In Hanglagen ab 20% natürlicher Geländeneigung darf die Geschoßzahl talseitig gezählt maximal drei Geschoße betragen, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

(3) Ein Dachgeschoß gilt dann als Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis Oberkante Sparrenauflager (Verschneidungspunkt) eine Höhe von 120 cm übersteigt.

(4) Ein Geschoß (Kellergeschoß), welches auf einer Seite mehr als 1,50 m, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschosses Richtung Fundament aus dem verglichenen natürlichen Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschoßzahl einzubeziehen.

## § 6
## Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Breite der Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
   a) maximal fünf Baugrundstücken mind. 5,00 m
   b) mehr als fünf Baugrundstücken mind. 6,50 m
   zu betragen.

(2) Bei der Ermittlung der Anzahl der Baugrundstücke ist von einer Grundstücksfläche von 800 m2 auszugehen.

(3) Bei einer möglichen Erschließung von mehr als fünf Baugrundstücken sind am Ende von Sackgassen Umkehrplätze von mind. 130 m2 vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.

## § 7
## Baulinien

(1) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen ist anläßlich der Bauverhandlung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen (§ 13 Abs.4 Kärntner Bauordnung).

(2) Die übrigen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude mit dem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch mit 3,00 m zur Nachbargrundstücksgrenze festgelegt. Dies gilt auch für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise mit Ausnahme der Anbauseiten. Bei Hanglagen ist stets von der Talseite auszugehen.

(3) Im Bereich der Giebelseite muß der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich einem Viertel der Giebeldreieckshöhe, mindestens jedoch 3,0 m betragen. Bei Hanglagen ist stets von der Talseite auszugehen.

(4) Für Garagen und Nebengebäude mit einer Traufenlänge von maximal 10,00 m und einer Verschneidungshöhe von max. 3,30 m wird die Baulinie mit 1,50 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt, diese Gebäude dürfen dann an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und die Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der um liegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

(5) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in eine Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur Straßengrundgrenze mind. 5,50 m zu betragen. Wo aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein entsprechend geringere Abstand vertretbar ist, kann dieser anläßlich der Bauverhandlung in jedem Einzelfall gesondert festgelegt werden.

(6) Über die Baulinie dürfen Dachüberstände, Balkone, Sonnenschutzdächer, Erker u.ä. in einem Höchstausmaß von 1,30 m vorragen. Ausgenommen hievon sind Objekte nach Abs. (4), bei denen derartige Gebäudeteile lediglich 0,80 m über die Baulinie vorragen dürfen.

(7) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, daß mit dem Gebäude an eine vorhandene, aufgrund des Objektbestandes erkennbare Baufluchtlinie herangerückt werden muß.

## § 8
## Grünanlagen

Grünanlagen sollen in Entsprechung des § 16 Abs.3 der Kärntner Bauordnung im Rahmen des Bauverfahren in jedem Einzelfall gesondert festgelegt werden. Im Bauland - gemischtes Baugebiet hat der Anteil der Grünanlagen mind. 15% der Grundstücksfläche zu betragen.

## § 9
## Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Rahmen des Bauverfahrens in Entsprechung des § 16 Abs. 4 Kärntner Bauordnung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen.

## § 10
## Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

## § 11
## Dachform

(1) Die Dachform ist bei Neubauten, Zu- und Umbauten der dominierenden Dachlandschaft der bestehenden umliegenden Bebauung anzupassen.

(2) Bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbare Ortsanbindung hat sich die Dachform nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Siedlungsregion zu richten.

(3) Gebäude und freistehende Nebengebäude sind unter Bedachtnahme auf das Ortsbild und den dominierenden Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu versehen.

(4) Die Dachneigung hat für das Satteldach mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad und für die übrigen Dachformen mindestens 35 Grad zu betragen, wobei die Bestimmungen der Abs. (1) und (2) zu berücksichtigen sind.

(5) Bei der Errichtung von Dachgaupen darf die Gesamtlänge der Gaupen maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.

(6) Andere Dachformen als jene, die im Abs. (3) angeführt sind, sind nur dann zulässig, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

## § 12
## Dachfarbe

Die Farbe der Dachhaut hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem aber nach der dominierenden Dachlandschaft der bestehenden anrainenden Bebauung zu richten.

## § 13
## Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes in Kraft. Mit Wirksamkeitsbeginn dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Gemeinde N e u h a u s vom 14.12.1973, Zahl: 1580/1973, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

S. S k u b l

# Erläuterungen

zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde N e u h a u s vom 18.10.1993, Zahl: GR-4/3/1993

**zu § 1:**
**Geltungsbereich**

Die Verordnung ist für alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet sind oder in Zukunft noch gewidmet werden, wirksam. Sie bezieht sich also nicht auf Flächen, die als Grünland mit verschiedenen spezifischen Nutzungen gewidmet sind.
Neben dem generellen Bebauungsplan sind auch Teilbebauungspläne anzustreben, da durch diese im Einzelfall besser auf Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann und so auch eine optimale Nutzung von Bauland im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter zielstrebiger Raumordnung, erreicht werden kann (z.B. Objekte für den sozialen Wohnbau).

**zu § 2:**
**Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich. Das Ausmaß entspricht sowohl den bisher festgestellten Gegebenheiten als auch dem üblichen Landesdurchschnitt.
Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die nicht mehr unterschritten werden dürfen.
Die Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen bis zu 1o% für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt wurden oder werden.

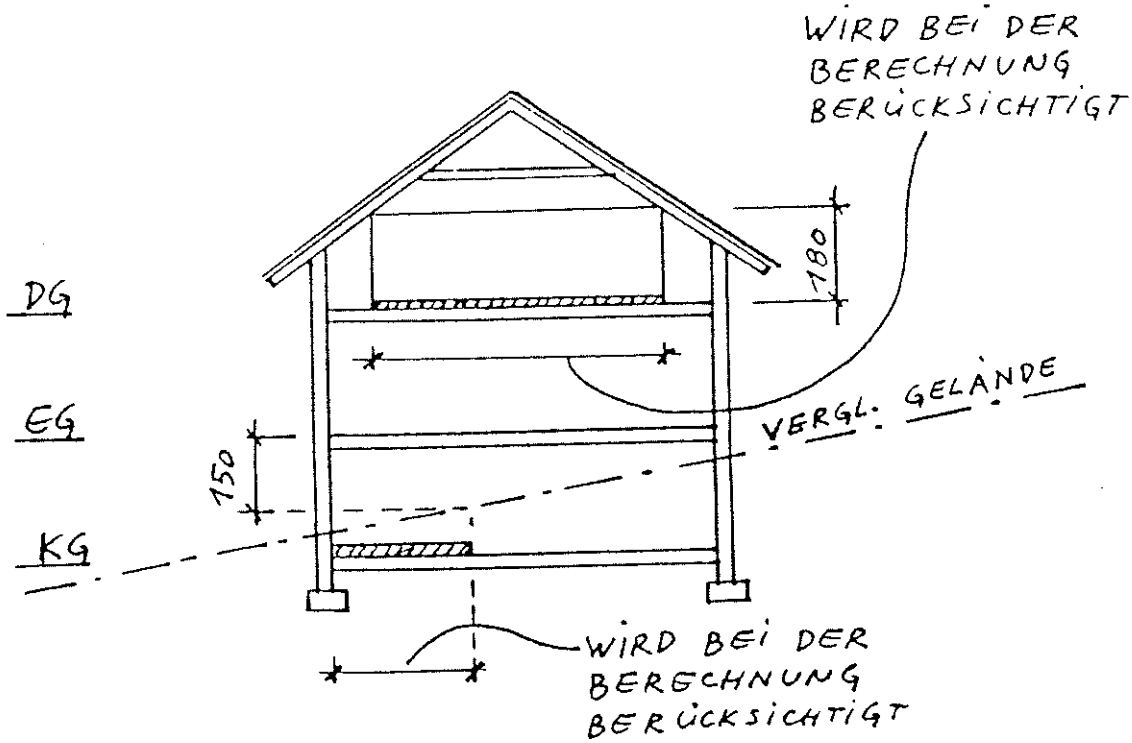
**zu § 3:**
**Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese bestimmt, abhängig von der Widmung und Bebauungsweise des jeweiligen Grundstückes, das mögliche Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur

Grundstücksgröße.

$$GFZ = \frac{\text{BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE}}{\text{NETTOBAULAND}}$$

Die Begriffe "Bruttogeschoßfläche" und "Nettobauland" sind im § 3 der Verordnung ausreichend definiert. Wann welcher Teil eines Kellergeschosses oder Dachgeschosses in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen ist, ist in der tieferstehenden Skizze dargestellt.




Eine Überziehung der einzeln festgelegten Nutzungsfaktoren ist nicht möglich. Eine Ausnahme hievon kann nur bei Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden ohne gleichzeitige Vergrößerung der baulichen Ausnutzung dann erfolgen, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist. Diese Regelung gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß das Bestandsobjekt baubehördlich bewilligt wurde.

Umbau ist die bauliche Veränderung eines bestehenden Gebäudes, durch welche die Raumeinteilung oder die Widmung oder das Äußere desselben so geändert wird, daß nach Durchführung der Änderung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist, selbst wenn die Änderung nur einzelne Geschosse betrifft.

Zubau ist die Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung.

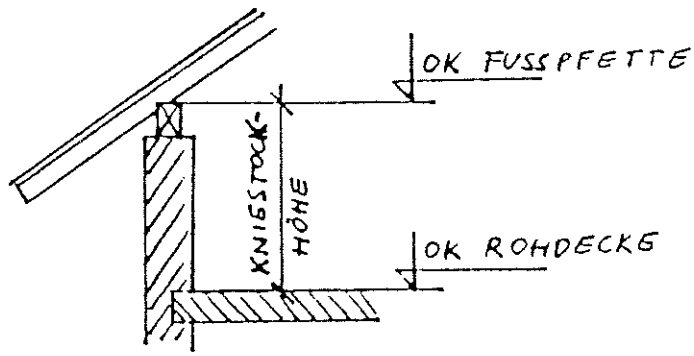
**zu § 4**
**Bebauungsweise**

Generell wird der offenen Bebauungsweise der Vorzug gegeben, sodaß die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann. Offene Bebauungsweise liegt vor, wenn Gebäude innerhalb der für diese Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden.
Halboffene Bebauungsweise liegt vor, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten innerhalb der für die offene Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden, wenn eine beidseitige Bebauung sichergestellt ist.
Geschlossene Bebauungsweise liegt vor, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

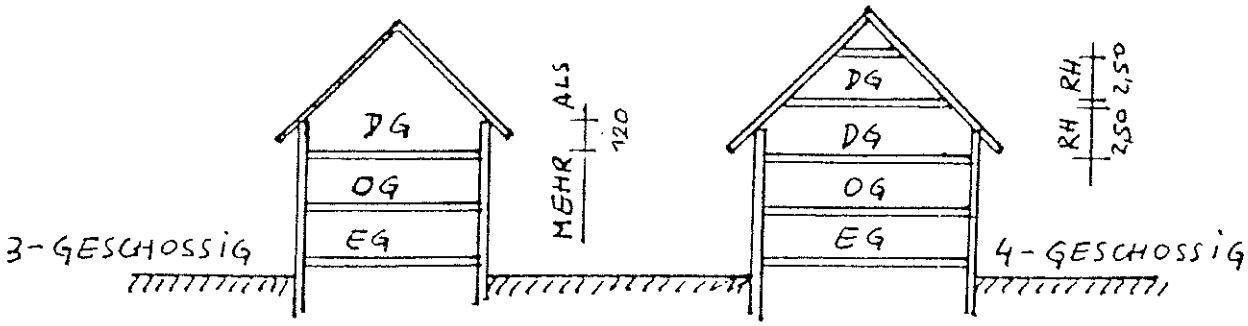
**zu § 5**
**Geschoßzahl**

Für den Fall, daß die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern oder ähnlichen Gebäuden mit mehr als der festgelegten Geschoßzahl beabsichtigt ist, so soll durch die in der Verordnung aufgenommenen Grundsatzbestimmungen gem. § 1 Abs. (2) erwirkt werden, daß für diese Bauvorhaben Teilbebauungspläne erstellt werden. Durch diese Vorgangsweise wird eine effektvollere Bebauung und Gestaltung des Baulandes erreicht.

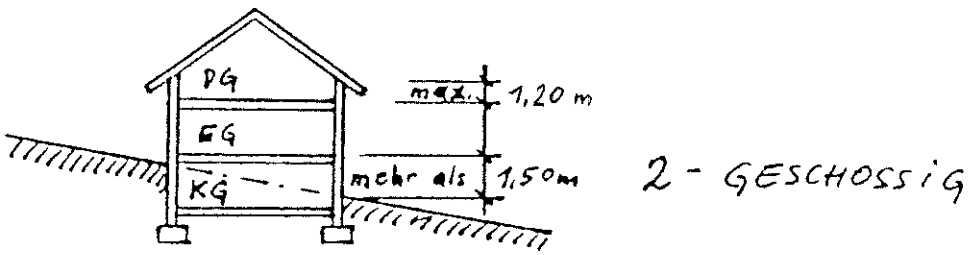
Definition der Kniestockhöhe



Einbeziehung des Dachraumes




Einbeziehung des Kellergeschosses




**zu § 6:**
**Ausmaß der Verkehrsflächen**

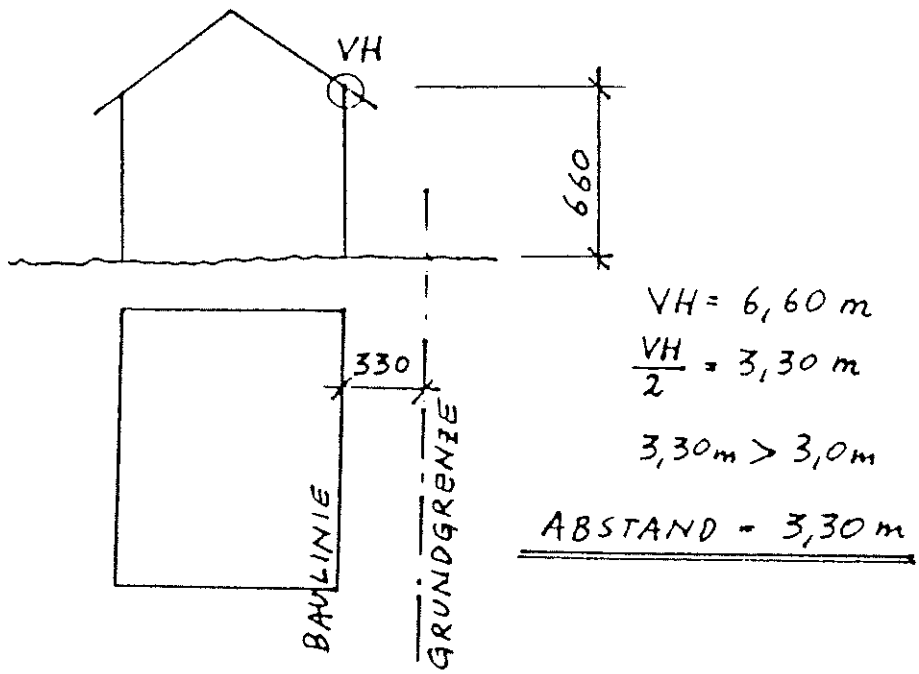
Die Festlegung von Mindestbreiten der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.
Aufschließungsstraßen sind Straßen, die der Erschließung von neugebildetem Bauland, bzw. von neugebildeten Parzellen dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Widmungsgegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können. So ist z.B. auch angrenzende, noch nicht parzellierter Grund den Baugrundstücken einzurechnen.
Bei der Erstellung von Teilbebauungsplänen kann von den hier geforderten Mindestbreiten abgegangen werden, da in diesem Falle auf eine spezifische Situation reagiert werden soll.
Die Bestimmung des Abs. (2) dient der Ermittlung der Anzahl möglicher Baugrundstücke bei noch nicht geteilten Grundflächen.
Die Anordnung von Umkehrplätzen am Ende von Sackgassen gem. Abs. (3) ist bei einer Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken unerläßlich.

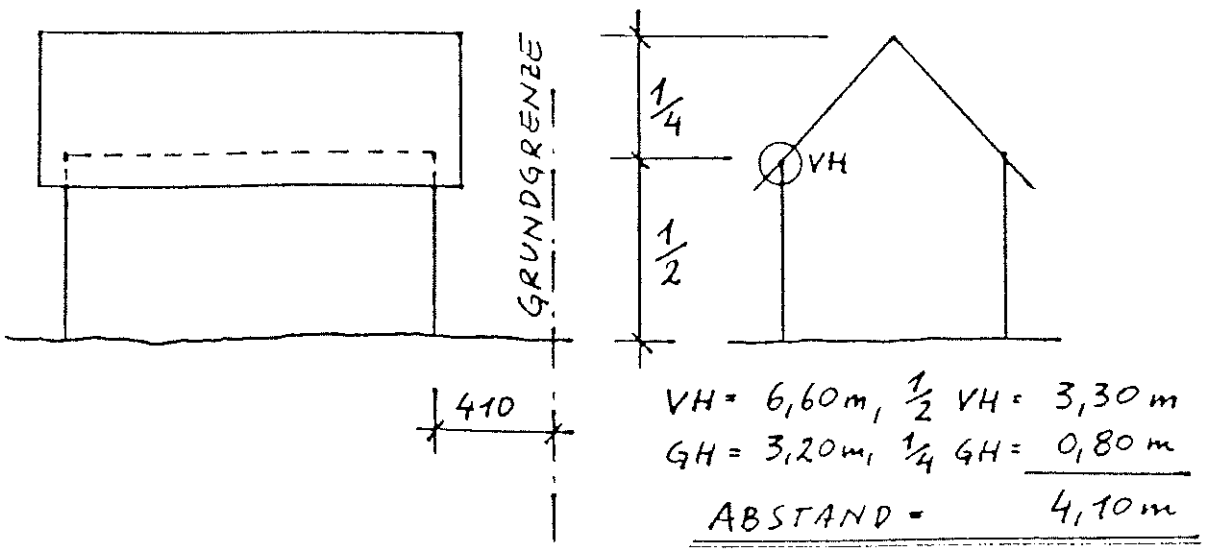
**zu § 7**
**Baulinien**

Unter Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes zu verstehen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
Verschneidungshöhe ist die Höhe der Außenkante der Außenmauer, gemessen vom verglichenen Gelände bis zur Verschneidungslinie mit der Dachschräge.
Giebeldreieckshöhe ist die Höhe des Giebels, gemessen von der Verschneidungshöhe bis zum Firstverschneidungspunkt.
Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob von einem Gebäude die Längsseite (Traufenseite) oder die Giebelseite der Nachbargrundstücksgrenze zugewandt ist. Bei Anordnung der Giebelseite zur Nachbargrundstücksgrenze muß der Abstand des Gebäudes zu dieser Grundstücksgrenze entsprechend größer sein.

Längsseite zur Nachbargrenze



Giebelseite zur Nachbargrenze




Bei der Berechnung der Verschneigungshöhe ist vom fertigen (verglichenen) Gelände auszugehen. Dieses darf das natürliche Gelände um maximal 30 cm überragen.
Nebengebäude ist ein Gebäude, das zu einem anderen, dem Hauptgebäude, mit diesem keine Einheit eingeht und diesem zu dienen bestimmt ist wie Garagen, Stallungen, Gartengerätehäuschen, Glashäuser, Wirtschaftsgebäude und dergleichen.
Das Abrücken von in der Masse untergeordneten Baukörpern, wie Balkone, Erker, Aufgänge, Terrassen usw. ist zulässig, zumal selbst Nebengebäude nicht an die Baulinie der Hauptgebäude gebunden werden.

**zu § 10:**
**Firstrichtung**

Es ist in Kärnten üblich, daß die Firstrichtung parallel zu längeren Seite des Hauses verläuft und nicht quer dazu. Die Ausbildung von Nebenfirsten ist möglich. Bei eingebundenen Dächern ist die Dachform des Haupthauses logisch fortzuführen.

**zu § 11:**
**Dachform**

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit der umgebenden Dachlandschaft mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Harmonie in der Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird. Hiebei kann jedoch eine Uniformität ausgeschlossen bleiben, da die regional typischen Dachformen wie Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach eine Vielfalt gewährleisten.
Das sogenannte Schopfdach, als Dachform nicht regional beheimatet, kann in Nachbarschaft von steilen Krüppelwalmdächern errichtet werden, da hier eine gewisse Ableitung der Form nachvollziehbar ist.
Mit der Art der Dachform soll auch die Neigung bestimmt werden, da diese auch den Dachformen zugeteilt ist. Als universellste Dachform weist das Satteldach die größten Neigungsvarianten auf. Alle übrigen erlaubten Dachformen sind traditionsgemäß Steildachformen, weshalb ihre Neigung eingegrenzt wurde. Bei Krüppelwalm- und Schopfdächern ist die Abwalmung steiler oder zumindest gleich steil wie das Hauptdach auszubilden. Prinzipiell wird die Dachneigung aus dem Gesamteindruck des Daches, unberührt von Gaupen und Abschleppungsverflachungen zu ermitteln sein. Bei Abschleppungen sind überlange, einseitige Dachflächen durch einen verflachten Knick in der Fläche zu vermeiden.
Da gerade Schopfdächer regional untypische Erscheinungsformen sind, sind diese, um ein gewisses Maß an Proportionen einzuhalten und eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, an Maßverhältnisse gebunden. Diese ergeben sich aus traditionellen Beständen des Kärntner Raumes. Daraus ergibt sich, daß Schopfdächer nur errichtet werden dürfen, wenn das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite des Gebäudes mindestens 3:2 beträgt, und die lichte Höhe der Ansatzluke mindestens 50 cm aufweist.
Eine Rolle bei der Erzielung eines harmonischen Ortsbildes spielen auch die Dachgaupen. Die Gaupenlänge gem. Abs. (5) ist am Fuße der Gaupe zu messen. Die Gaupenform ist an die Form des Daches anzupassen.
Flachdächer stellen bei Wohngebäuden unabhängig von ihrer Größe einen Fremdkörper dar. Sie dürfen nicht errichtet werden, da ihre Einfügung ins Ortsbild nicht möglich ist.

**zu § 12:**
**Dachfarbe**

Insgesamt ist von der Farbe der Eindeckung her keiner der Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung richten.

# Begründung für die aufgestellte Norm

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan als Bauland in sämtlichen Variationen festgelegt; die Art der Bebauung widmungsspezifisch. Die eingangs festgehaltenen Zielvorstellungen werden durch die geschaffene Norm in diesem Rahmen verwirklicht, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßzahl, das Ausmaß der Verkehrsflächen und die Baulinien zwingend festgelegt sind.

Zur Erreichung der Zielsetzungen und Schaffung eines entsprechenden Ortsbildes ist es auch notwendig, die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform und die Dachfarbe zu regeln.

Im Rahmen von Teilbebauungsplänen ist desweiteren auf den Verlauf der Verkehrsflächen und Baufluchtlinien regelnd einzugehen.

Baugrundstücksmindestgrößen sind ausgewogen und entsprechen den heutigen Mindestanforderungen. Sie sind aufgrund der festgelegten Norm nicht mehr teilbar, ausgenommen einer beschränkt vergrößernden Korrektur der Verkehrsflächen.

Die Ausnutzungsziffer bewirkt ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne im Siedlungsgebiet und wirkt Engräumen entgegen. Generell wird jedoch durch die mögliche halboffene Bebauungsweise eine verdichtete Bebauung angestrebt. Die halboffene Bebauungsweise soll das Sparen von Bauland ermöglichen. Gleichzeitige Bebauungen wären erforderlich, damit das Ortsbild keine Beeinträchtigungen erfährt und Konfliktsituationen vermieden werden. Bei kleineren Nebengebäuden treten diese Probleme in den Hintergrund.

Die teilweise gegebene Hanglage war bei der Regelung der Gebäudehöhen ebenso zu beachten wie diejenigen der Dachgeschoßausbauten. Die Baulandschaft wird aufgrund der festgelegten Geschoßanzahl keine störenden Erhebungen oder Vertiefungen erfahren.

Die Verkehrsflächen wurden so breit festgelegt, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Einzelne Besonderheiten, bzw. Reduzierungen sollen in bestimmten Fällen jedoch möglich sein. Sinngemäß gilt dasselbe auch für Abstellflächen.

Die Baulinien sollen Beeinträchtigungen des Nachbargrundes durch Schatteneinwirkung vermeiden. Es wurde auch das erforderliche Maß an Licht, Luft und Sonne beachtet. Aus der Ableitung der regional und kärntenweit typischen Bautradition ergibt sich, daß die Firstrichtung eines Gebäudes immer parallel zur Längsseite zu verlaufen hat.

Nebenfirste rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung sind als Gestaltungselement zur Auflokkerung der Dachlandschaft willkommen und erwünscht. Die Längs- bzw. Querstreckung eines Gebäudes wird durch die Firstrichtung deutlich zum Ausdruck gebracht.

Sattel- und Krüppelwalmdächer sind generell die traditionellen Dachformen des Unterkärntner Raumes und speziell derer des Bezirkes Völkermarkt. Schopfdächer sind in dieser Gegend nicht "heimisch". Anscheinend ist gerade diese Dachform jetzt "in Mode"

gekommen oder wird als besonders traditionell und ländlich empfunden. Als solche unterliegt sie jedoch Proportionsregeln, die eingehalten werden müssen.
Dies ist notwendig, um nicht sogenannter "Lederhosenarchitektur" Vorschub zu leisten und ein Mindestmaß einer historischen Ableitung dieser Form sicherzustellen. Da die Satteldachform als Generallinie von Dächern aufgenommen wird, die am weitesten verbreitet ist, soll hier ein Spielraum in der Neigung möglich sein. Für die übrigen Dachformen wird in der traditionellen Steildachform die Grundlage für die Einschränkung der Neigung gesehen. Festgehalten sei, daß Flachdächer das Ortsbild stören und nur in Ausnahmesituationen erlaubt sein sollen.
Um Mißverhältnisse von geschlossenen Dachflächen zu aufgerissenen Dachflächen hintanzuhalten, wird die Gaupenlänge eingeschränkt, bzw. in Relation zur Traufenlänge gesetzt. Auch sind verschiedene Gaupenformen an gewisse Dachformen gebunden, damit es nicht zu divergierenden Ausbildungen, bzw. zu einem Formensammelsurium kommt. Bei Abschleppungen sollen durch einen Knick überlange einseitige Dachflächen vermieden werden, zumal das solcherart angesetzte Nebengebäude hierzulande Tradition hat.