



**Zusammenfassung der geltenden Verordnungsinhalte des
textlichen Bebauungsplanes
der Marktgemeinde Greifenburg**

Für das Gebiet der Marktgemeinde Greifenburg gelten derzeit folgende Verordnungen des Gemeinderates:

- Verordnung 031-2/93 vom 23.03.1993 – textlicher Bebauungsplan
- Verordnung 031-2/1995 vom 21.12.1995 – 1. Änderung des textlichen Bebauungsplanes
- Verordnung 031-2/2020 vom 18.12.2020 – 2. Änderung des textlichen Bebauungsplanes

Zur besseren Übersicht können die derzeit geltenden Verordnungsinhalte nun in dieser Übersicht wie folgt zusammengefasst werden:

§1
Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen im Teilbebauungsplan.

§2
Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Verbauung 400m²,
- b) bei halboffener Verbauung 350m² und
- c) bei geschlossener Verbauung 250m²

zu betragen.

§ 3
Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschößflächen gemessen von der Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf
 - a) im Bauland – Wohngebiet und Dorfgebiet bei offener Verbauung 0,4
 - b) im Bauland – Kurgebiet 0,5 und
 - c) im übrigen Bauland, sowie bei halboffener und geschlossener Verbauung 0,6nicht überschreiten.
- (2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung nach Abs. (1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

- (3) In Ortskernen und geschlossenen Siedlungen ist die Schließung von Baulücken möglich. Die bauliche Ausnützung und die Anzahl der Geschoße kann entsprechend der umliegenden Bebauung erfolgen.

§4 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§5 Anzahl der Geschoße

Die Anzahl der Geschoße hat

- a) im Bauland-Kurgebiet und im Bauland-Wohngebiet maximal drei
- b) und im übrigen Bauland maximal zweieinhalb

zu betragen.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Ab drei Wohneinheiten sind mindestens 1,5 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- (2) Für Gaststättenbetriebe udgl. ist je 10m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- (3) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von Baugründen für die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern bei
 - a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 6,0 m und
 - b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 7,0 mzu betragen.
- (4) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von Baugründen für die Errichtung von Gebäuden mit fünf oder mehr Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) mindestens 7,0 m zu betragen.
- (5) Bei Stichstraßen mit drei oder mehr aufzuschließenden Baugrundstücken ist am Ende der Stichstraße ein Umkehrplatz entsprechend der RVS (Richtlinie und Vorschriften für das Straßenwesen) herzustellen.
- (6) Bei der Festlegung der Breite von Erschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können (z.B. Erweiterungspotential im Örtlichen Entwicklungskonzept, bestehende Widmungen).
- (7) Die Baubehörde kann bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern, wenn die örtlichen Gegebenheiten eine gefahrlose Benützung der Erschließungsstraße oder deren gefahrlose Einbindung in das bestehende Straßennetz erschweren.
- (8) Die Baubehörde kann in durch eine bereits vorhandene Bebauung gegebenen Ausnahmefällen eine Reduzierung der Straßenbreite genehmigen, wenn keine andere Möglichkeit der Erschließung besteht.
- (9) Die Baubehörde kann eine Reduzierung der Straßenbreite auf mindestens 6,0 m genehmigen, wenn eine Bebauungsabsicht von zu erschließenden Grundstücken entsprechend Abs. 3 lit a vorliegt und für die Erschließung möglicher weiterer Baugrundstücke (z.B. Erweiterungspotential im Örtlichen Entwicklungskonzept, bestehende Widmungen) eine andere, nachhaltige Erschließungsmöglichkeit vorliegt.

§7 Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen.
- (2) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1) gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 85/1985, i.d.g.F.

Erläuterungen zum textlichen Bebauungsplan

ad § 1 Wirkungsbereich:

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Es gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 2 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982 festgelegte 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. Allerdings ist in diesen darzutun, dass der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.

ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte abgegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht genommen worden. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt sowie in infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

ad §3 bauliche Ausnützung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnützung der Baugrundstücke (§ 3) wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Im Falle sogenannter „Punktwidmungen“ sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der Punktwidmung in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Fläche mit zu berücksichtigen.

§ 3 Abs. 2 regelt die bauliche Ausnützung in einem bestehenden Baubestand. Bei Schließungen von vorhandenen Baulücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung) ist die Bebauung des Grundstückes nur in jedem Ausmaß (Ausnutzungsziffer, Geschoßzahl) wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen, möglich.

Der Ausbau bestehender Dachgeschoße ist möglich und bleibt in der Ausnutzungsziffer unberücksichtigt, wenn keine Änderung in der Form, Höhe und Neigung des Daches erfolgen. Die Ausführung von Belichtungsöffnungen (Gaupen, Dachflächenfenster) ist in geringem Ausmaß möglich.

ad § 4 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise soll sowohl die offene, als auch die halboffene und geschlossene ermöglicht werden. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinie zur Errichtung gelangen sollen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z. B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert.

Als geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein typisches Beispiel für die geschlossene Bebauungsweise sind Reihenhäuser.

ad § 5 Anzahl der Geschoße

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

Für Dachgeschoße gilt folgende Regelung: Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschoßen, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden nicht mehr als 1,20 m betragen. Bei Kniestockhöhen über 1,20 m ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu rechnen.

ad § 6 Parkplätze und Abstellflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen; in besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben.

Die geforderte Anzahl kommt erst nach Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu tragen.

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-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.

ad § 7 Baulinien

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften zurückgegriffen.