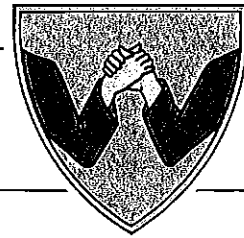


GEMEINDE RENNWEG AM KATSCHBERG

BEZIRK SPITTAL/DRAU · KÄRNTEN · POSTLEITZAHL 9863
TELEFON 04734/208-0 · TELEFAX 04734/3305



V E R O R D N U N G

*des Gemeinderates der Gemeinde Rennweg am Katschberg
vom 05.02.1993, Zl. 031-3/1993
mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der
Gemeinde Rennweg am Katschberg erlassen wird.*

*Aufgrund der §§ 13 und 14 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982,
LBGl. Nr. 51, i.d.g.F., wird verordnet:*

§ 1

Wirkungsbereich

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

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Verbauung 400 m²,*
- b) bei halboffener Verbauung 300 m² und*
- c) bei geschlossener Verbauung 200 m²
zu betragen.*

2. Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie mit der Bau- landparzelle in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Aus- maßes dazugeschlagen werden. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als zusammen- hängend. Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straßen (in der gem. § 6 dieser Verordnung erforderlichen Breite) notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen. Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits geteilt sind, gilt diese Bestimmung nicht.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße (§ 2) ausgedrückt.
2. Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand.
3. Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung der Geschoßflächen einbezogen und wie in Abs.2) ermittelt.
4. Der Ausbau bestehender Dachgeschoße ist bei der baulichen Ausnutzung nicht einzurechnen, wenn die äußere Form der Dachhaut (Neigung und Höhe) nicht verändert wird. Belichtungsöffnungen (Gaupen, Dachflächenfenster) sind erlaubt.
5. Für Wirtschaftsgebäude von landwirtschaftlichen Betrieben werden keine Ausnutzungsziffern festgelegt.
6. Die Geschoßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:
 - a) im Bauland-Kurgebiet 0,8,
 - b) im übrigen Bauland 0,6
8. Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Abs. 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.
9. Bei zu teilenden Flächen, die über 5.000 m² groß sind, sind Teilbebauungspläne zu erstellen.

§ 4

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
2.
 - a) Offene Bebauung ist dann gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
 - b) Halboffene Bebauung ist dann gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet wird.
 - c) Geschlossene Bebauung ist dann gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 5

Anzahl der Geschoße

Die Anzahl der Geschoße hat

- a) im Bauland-Kurgebiet vier
- b) und im übrigen Bauland maximal drei

zu betragen.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

1. Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von

- a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,5 m und
- b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6 m zu betragen.

Die Behörde kann im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder in, durch eine bereits vorhandene Bebauung gegebenen Ausnahmefällen, ein Reduzierung genehmigen.

2. Gemäß § 16 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 4 lit. a) bis c) die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:

- a) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u.dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- b) je Wohneinheit sind 1,2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- c) bei Fremdenbeherbergung ist pro Gästezimmer jedenfalls aber pro 3 Betten ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- d) Bei allgemein zugänglichen Gaststätten, Cafes und ähnlichen Betrieben ist für je 10 m² Gastraum- oder Gastgartenfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen (zusätzlich zu lit. c).
- f) Bei Geschäften und dgl. ist für je 35 m² Geschäfts-, Büro- und Werkstättenfläche (ohne Lagerräume und Treppen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- g) Der Baubehörde ist mit dem Bauansuchen ein Plan vorzulegen,

auf dem die Abstellflächen maßstabgerecht eingezeichnet sind. Die Größe des Abstellplatzes für einen PKW ist mit mindestens 2,30 X 5,0 m zu bemessen.

- h) Die Abstellflächen sind optisch entsprechend zu kennzeichnen.

§ 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. 58/1985, i.d.g.F.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 15 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, mit Ablauf des Tages der Verlautbarung der Genehmigung im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Bei der Beschlußfassung wurden folgende Überlegungen zugrundegelegt (Erläuterungen)

zu § 2

Dieses Mindestausmaß orientiert sich am Wohnbauförderungsgesetz. Außerdem wurde mit der relativ niedrigen Ansetzung des Ausmaßes den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung anstreben, sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Mit der Regelung des Abs. 2 ist beabsichtigt, eine Klarstellung im Zusammenhang mit den häufig vorkommenden Punktwidmungen zu geben. Das Ausmaß dieser Widmungen liegt erfahrungsgemäß unter der Grenze des Abs. 1. Um dennoch Abtrennungen zu ermöglichen und auch im Grünland hier eine Mindestgröße einer abzutrennenden Parzelle festzulegen, wurde dies in Abs. 2 geregelt.

zu § 3

Mit der Regelung in Abs. 3 ist gewährleistet, daß jener Teil des Dachgeschoßes, der ausgebaut ist, in der Berechnung Berücksichtigung findet. Um der privatautonomen Flexibilität bei der Ausnutzung des Dachgeschoßes hier keine Grenzen zu setzen wurde auf die verbindliche Festlegung z. B. der Mansardenhöhe (z.B. Einbeziehung ab Höhe von 1,50 m) verzichtet. Jeweils jener Teil, der ausgebaut wird, soll in die Geschoßflächenzahl eingerechnet werden.

Durch Abs. 4 wird gewährleistet, daß bei bestehenden Gebäuden ein Ausbau der Dachgeschoße möglich ist. Vor allem soll dies

auch dann noch möglich sein, wenn die Geschoßflächenzahl bereits überschritten ist, allerdings verbunden mit der Restriktive, daß die äußere Dachhaut - Belichtungsöffnungen sollen die Ausnahme bilden - unverändert bleibt.

Die in Absatz 6 festgelegten Ausnutzungsziffern wurden eingehend diskutiert und vom Verordnungsgeber als unbedingt erforderlich für die Gemeinde erkannt.

Die Ausnutzungsziffer von 0,8 für Bauland-Kurgebiet trifft im konkreten für den Bereich der Ortschaft Katschberg (siehe beiliegender Plan) zu.

Wenn für das übrige Bauland eine Ausnutzungsziffer von 0,6 festgelegt wird, so basiert dies auf mehreren Überlegungen: Zum einen wird damit auf die bereits bestehende Bebauung im Bereich der Ortschaften Bedacht genommen.

Des weiteren soll die bessere und intensivere bauliche Ausnutzung der Grundstücke auch dem Bereich der Infrastruktur zugute kommen. Wenn es möglich ist auf kleinerem Raum durch eine massivere Bebauung eine intensivere Besiedelung zu erwirken, werden damit hohe Ausgaben im Bereiche der Infrastruktur eingespart.

Darüber hinaus wird durch die hier normierten Werte die Maximalsituation definiert. Dies gibt dem konkreten Bauwerber keinerlei Rechtsanspruch auf deren Ausnutzung. Vielmehr ist bereits im Vorprüfungsverfahren festzustellen, ob einem konkreten Bauantrag Interessen des Landschaftsschutzes, des Ortsbildschutzes bzw. der Sicherheit entgegenstehen (§ 11 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung LGB1. Nr. 64/1992). Trifft der Bauanwalt eine entsprechende Feststellung, so hat die Baubehörde gem. § 13 leg.cit. den Antrag bescheidmäßig abzuweisen.

Es bleibt also Raum genug, um im Einzelfall ein Bauvorhaben nur mit einer geringeren Ausnutzungsziffer zu bewilligen.

Durch Abs. 8 wird klargestellt, daß eine Überschreitung der GFZ bei vorhandenem Baubestand bzw. eine zusätzliche Überschreitung nicht zulässig ist.

Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer bleiben unberücksichtigt.

zu § 5

Kellergeschoße sollen in dieser Berechnung insofern einbezogen werden, als sie an drei Seiten mindestens zur Hälfte über dem Naturniveau zu liegen kommen.

Dachgeschoße werden in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Auch hier wird auf die Ausführungen zu § 3 und die dort geschilderten Möglichkeiten des Bauanwaltes und der Baubehörde im konkreten Einzelfall verwiesen.

zu § 6

Die Breite von Erschließungsstraßen entspricht den Erfahrungswerten. Bedacht genommen wurde insbesondere auf die Erfordernisse der Schneeräumung.

Der Begriff der Straße (§ 6) bestimmt sich nach § 4 des Kärntner Straßengesetzes, LGB1. Nr. 72/1978, jeweils geltende Fassung.

Als erforderlich wurde die Bestimmung im Abs. 1 erkannt, die es ermöglicht, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenverwaltung eine Anhebung der Straßenbreite zu fordern (Böschungen, Gräben,...) bzw. eine Reduzierung dort zu genehmigen, wo dies auf Grund der örtlichen Situation (vorhandene Bebauung) oder der topographischen Beschaffenheit erforderlich erscheint.

Die Regelung der Parkflächen stellen Minimalerfordernisse dar und wurden den Erfahrungswerten angepaßt.