



Gemeindeamt Dellach

9635 Dellach im Gailtal
Telefon 04718-301 Fax 04718-301-16

Zahl: 610-1/2003
Betr.: Bebauungsplan 2003

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Dellach vom 22.12.2003, Zahl: 610-1/2003, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Dellach erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl.Nr. 23/1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dellach als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in Teilbebauungsplänen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat im Bauland

- a) bei offener Bauweise 600 m²,
- b) bei halboffener Bauweise 420 m² und
- c) bei geschlossener Bauweise 250 m² zu betragen.

Die erforderliche Mindestgröße eines Baugrundstückes setzt darüber hinaus eine entsprechende Konfiguration desselben voraus; insbesondere darf die durchschnittliche Breite von 18 m nicht unterschritten werden. In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung dieser Mindestmaße möglich, wenn trotzdem eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die bauliche Ausnutzung, d.i. das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen, gemessen von Gebäudeaußenkante zu Gebäudeaußenkante, zur Grundstücksgröße, wird im Wohngebiet und Dorfgebiet sowie bei Wohnhausbauten im gemischten Baugebiet bei offener Bauweise mit max. 0,5 festgelegt. Bei der Situierung der Objekte ist auf die künftige Bebauungsmöglichkeit Bedacht zu nehmen. Für die übrigen als Bauland gewidmeten Flächen wird die Ausnutzungsziffer durch die Abstandsregelung laut

den Kärntner Bauvorschriften bestimmt. Es ist jedoch im Zuge des Bauverfahrens darauf zu achten, daß auf dem Baugrundstück ausreichend Raum für die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs frei bleibt. Die Schaffung der erforderlichen Abstellplätze für betriebseigene Fahrzeuge, Kundenfahrzeuge und Kraftfahrzeuge für Betriebsangehörige ist zu berücksichtigen und die ungehinderte Zufahrt von Einsatzfahrzeugen sowie Zulieferungsfahrzeugen zu gewährleisten. Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 7 und 8 dieser Verordnung erfüllt werden.

2. Ausbaufähige Dachgeschosse sind insoweit in die Geschossfläche einzurechnen, deren Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.
3. Keller- und Tiefgeschosse sind insoweit in die Geschossfläche einzurechnen, als deren Deckenoberkante mehr als 1 m über dem angrenzenden geplanten Gelände liegt.
4. Garagen, Wintergärten und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl grundsätzlich einzubeziehen. Ausgenommen sind jene Nebengebäude, deren Dächer humusiert bzw. gärtnerisch gestaltet und begehbar sind und diese gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über das anschließende geplante Gelände ragt.
5. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen (nur dann in die Berechnung mit einzubeziehen), wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. 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 Z. 6 Straßengesetz 1991) getrennt
6. Bei bebauten Grundstücken, bei denen die baulichen Ausnutzung nach Abs. 1 bereits unterschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird, bzw. die örtlichen Gegebenheiten eine weitere Ausnutzung zulassen.

§ 4

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig. Die örtlich bestehende Bebauungsweise ist zu berücksichtigen.

§ 5

Anzahl der Geschoße

Die zulässige Anzahl der Vollgeschoße (ausgenommen Keller- und Dachgeschoss) richtet sich grundsätzlich nach

- a) dem unmittelbar angrenzenden, dominierenden Objektbestand
- b) der Grundstücksgröße und somit nach der Ausnutzungszahl (§ 3)
- c) dem vorherrschenden Ortsbild

und wird darüber hinaus für alle Gebäude mit max. 3 Vollgeschoßen festgelegt.

Wenn ein Kellergeschoss an mindesten einer Seite mehr als 1 m vom angrenzenden Naturgelände herausragt, ist es in die Berechnung miteinzubeziehen.

Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fusspfettenoberkante, größer als 60 cm ist.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

1. Je Einfamilienwohnhaus sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens 2 PKW-Parkplätze vorzusehen.
2. Für Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohnanlagen ist pro Wohneinheit mindestens 1 PKW-Parkplatz vorzusehen. Weitere Parkplätze für Besucher usw. sind im Einzelfall festzulegen.
3. Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.
4. Die Breite der Aufschließungsstraße (Fahrbahn mit Banketten) hat mindestens 5,5 m zu betragen. Eventuell erforderliche Böschungen, Gehsteige und Ausweichen sind der Straßenbreite hinzuzurechnen. Aufschließungsstraßen sind tunlichst als Ringverkehr anzulegen, andernfalls sind Umkehrplätze und erforderliche Ausweichen lt. Anlage 1 (zeichnerische Darstellung) einzubauen.
5. Die Breite von Stichwegen, die nicht mehr als fünf Baugrundstücke aufschließen, hat mindestens 4,5 m zu betragen und diese sind mit einem Umkehrplatz lt. Anlage 1 zu versehen.

Bei der Festlegung der Breite von Verkehrsflächen 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 und nachträglich erschlossen werden müssen.

§ 7

Baulinien

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
2. Der Begriff des Straßenrandes wird durch § 3 des Kärntner Straßengesetzes 1991 bestimmt.
3. Bei jenen Garagen, deren Aus- bzw. Einfahrt im rechten Winkel oder schräg zur Straße angeordnet wird, ist die Baulinie mit einem Abstand von mindestens 5,5 m (Stauraum) zum Straßenrand hin festgelegt.
4. In Ortsgebieten darf bei der Herstellung von Einfriedungen, Sockelmauerwerk und Stützmauern die Entfernung von einem Meter vom Straßenrand (Abs 2) nicht unterschritten werden. In berücksichtigungswürdigen Fällen darf die Straßenbehörde eine geringere Entfernung zulassen, soweit dadurch Rücksichten der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung (z.B. Schneeräumung) nicht beeinträchtigt werden; der Straßenrand im Sinne des Abs 2 darf jedenfalls nicht unterschritten werden. In die Ausnahmegenehmigung dürfen die erforderlichen Bedingungen und Auflagen zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung aufgenommen werden.

Wenn trotz Einhaltung eines Abstandes von einem Meter keine ordnungsgemäße Schneeräumung gewährleistet ist, hat die Behörde eine Entfernung von zwei Metern aufzutragen.

Für Einfriedungen (Zäune etc.), die neben den im § 6 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden sollen, wird, sofern diese Straßen die geforderte Breite aufweisen, die Straßenbegrenzungslinie (Grenze) als Baulinie festgesetzt bzw. festgelegt. Weisen die angrenzenden Verkehrsflächen die geforderten Breiten nicht auf, so ist die Baulinie so festzulegen, daß zwischen Straßenachse und Einfriedung die Hälfte der im § 6 geforderten Breite gegeben ist. Erfordern öffentliche Interessen einen größeren bzw. kleineren Abstand, so ist dieser unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse baubehördlich festzusetzen.

5. Lebende Einfriedungen und Zäune sind so anzuordnen, dass ein Mindestabstand zum Straßenrand von 1 m eingehalten wird. Dieser Abstand ist durch entsprechende Pflege einzuhalten.
Wenn es aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, hat die Behörde im Einzelfall die maximale Höhe von lebenden Einfriedungen und Zäunen dem Erfordernis entsprechend festzulegen.
6. Wenn es aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, hat die Behörde im Einzelfall den Abstand zum Straßenrand hin dem Erfordernis entsprechend größer festzulegen.
7. Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985, über die Abstandsflächen in der jeweils geltenden Fassung.

§ 8 Grünanlagen

Bei Wohnbauten sind mindestens 30 Prozent der Baugrundstücksflächen als Grünanlagen zu gestalten.

§ 9 Objekt und Dachform

1. Hauptgebäude sowie freistehende Nebengebäude, ausgenommen in gewidmeten Industriegebiet, sind strukturell und raumgestalterisch an den gewachsenen Siedlungsraum anzubinden.
2. Ein Krüppelwalm oder der Kärntner Schopf darf nur bei steilen Dächern mit mind. 38 Grad Dachneigung ausgebildet werden. Im Bereich der alten Ortskerne mit Schopfdächern sind bei Neu- und Umbauten wiederum solche Dächer zu errichten. Sollten Zu- und Umbauten durch Verlängerung des Hauptdaches überdacht werden, so hat die Dachabschleppung möglichst knicklos zu erfolgen. Vorhandene Vollwalmdächer sind nach Möglichkeit zu belassen. Es muß besonders darauf Bedacht genommen werden, daß der First parallel zur längeren Seite des Hauses zu verlaufen hat.
3. Die Dimensionierung sichtbarer Holzteile, wie Pfettenköpfe, Dachverzüge und dergl. hat angepaßt an den Gebäudecharakter und den Dachtyp zu erfolgen und ist so gering wie möglich zu halten.
4. Die Dacheindeckung ist an den in der Umgebung vorgegebenen Baubestand anzupassen. Zubauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude entsprechend angeglichen einzudecken. Blechsäume sind nur in erforderlichen Ausmaß zu verwenden und in der Farbe der Dacheindeckung zu streichen.
5. Dachgaupen und andere Dacheinbauten dürfen nur insofern errichtet werden, als sie dem Dachtyp entsprechen und die Proportionen des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

6. Sollten Sonnenkollektoren aufgebaut werden, so ist der Kollektor möglichst niveaugleich in die anschließende Dacheindeckung zu integrieren und hinsichtlich der Einblechung an die Dachhaut anzupassen.
7. Die farbliche Fassadengestaltung hat sich nach dem umliegenden Baubestand zu orientieren und ist im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen und auszuführen..
8. Auf Dachflächen und Hausfassaden montierte Parabolantennen sind nach Möglichkeit in Nischen, hinter Brüstungen oder an sonstigen unauffälligen Orten anzubringen. Die Farbe der sichtbaren Teile ist an die dahinterliegende Dacheindeckung, bzw. die Fassadenfarbe anzugleichen.
9. Bei unterschiedlicher Beurteilung des Bauvorhabens von Baubehörde und Bauwerber kann vor Anrufung der Ortsbildpflegekommission ein sachverständige Stellungnahme des Baubezirksamtes eingeholt werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides in der Kärntner Landeszeitung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten tritt die Verordnung vom 29. Juli 1993, Zahl: 610-1/1993 außer Kraft.

Dellach, am 23.12.2003
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

gez. Christoph Zerza eh.

Zl.: 610/2003
Betreff: Erläuterungen

Erläuterungen

zum Bebauungsplan der Gemeinde Dellach, der vom Gemeinderat in der Sitzung am 22. Dezember 2003 beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan ist in Textform mit einem zeichnerischen Beiblatt erstellt worden. Er stützt sich auf den einstimmigen Gemeinderatsbeschluss, den vorausgegangenen Beratungen und auf den geltenden Flächenwidmungsplan.

Der in der Verordnung festgesetzte Rahmen für Bauart, Größe, Höhe, Erschließung etc. beruht auf dem bestehenden Ortscharakter und der Bausubstanz. Die Verordnung gliedert sich im Wesentlichen nach § 14 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes und umschreibt die darin enthaltenen Merkmale.

Bei der Anlage des Verordnungsentwurfes wurde das Bezirksbauamt Hermagor zur Beratung beigezogen.

Der Entwurf der Verordnung wurde bestimmungsgemäß in ausreichender Frist zur Einsichtnahme aufgelegt und es erfolgten keine Einwendungen. Die Vorberatung und Antragstellung an den Gemeinderat erfolgte durch den Gemeindevorstand einstimmig. Ebenso die Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Dellach, am 23. Dezember 2003

Der Bürgermeister

gez. Christoph Zerza eh.