



Marktgemeinde Obervellach
Politischer Bezirk: Spittal an der Drau
Obervellach 21, 9821 Obervellach
Tel: 04782/2211, Fax: 04782/2211-24
e-Mail: obervellach@ktn.gde.at

Marktgemeinde Obervellach, A-9821 Obervellach 21

Zahl: 55/2001, 175/2008, 132-1/2013

10. Juli 2014

Textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Obervellach

konsolidierte Fassung – Stand Juli 2014

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Marktgemeinde Obervellach vom 17. Mai 2001, Zl. 55/2001, in der Fassung der Verordnungen des Gemeinderates der Marktgemeinde Obervellach vom 28. Mai 2009, Zl. 175/2008, sowie vom 25. März 2014, Zl. 132-1/2013, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Obervellach erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. 23/1995, in der derzeit geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen. Ausgenommen davon sind jene Baulandflächen, für die Teilbebauungspläne in Geltung sind.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - a. bei offener Verbauung 400 m²,
 - b. bei halboffener Verbauung 350 m² und
 - c. bei geschlossener Verbauung 250 m²zu betragen.
- (2) Die demselben Eigentümer gehörenden und mit dem Baugrundstück in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen können bei der Berechnung der Baugrundstücksgröße mitberücksichtigt werden.
- (3) Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits bebaut sind und deren Ausmaß die Mindestgröße laut Abs. 1 unterschreitet, sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.
Unbebaute Grundstücke, deren Mindestgröße dem Abs. 1 nicht entsprechen, können unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen mit Garagen und Nebengebäuden bebaut werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Bruttogrundstücksgröße) der Baugrundstücke darf
 - a. im Bauland – Wohngebiet und Bauland – Dorfgebiet bei offener Bebauung 0,5
 - b. im übrigen Bauland sowie bei halboffener und geschlossener Bebauung 0,6 nicht überschreiten.
- (2) Bei bereits 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.
- (3) Die bauliche Ausnutzung im Ortskern (entsprechend der dieser Verordnung als integrierender Bestandteil beiliegenden zeichnerischen Darstellung) ist von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen. Es darf dabei jedoch die bauliche Ausnutzung von 2,5 nicht überschritten werden.
- (4) Die bauliche Ausnutzung in den Gebieten laut Beilagen 2.1. bis 2.3. - ausgenommen der Ortskern laut Abs. (3) - ist von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen und darf 1,0 nicht überschreiten.

§ 4

Bebauungsweise

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

§ 5

Anzahl der Geschosse

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat
 - a. im Bauland – Wohngebiet und Bauland – Dorfgebiet maximal 2 Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss, bei Hanglage maximal 3 Geschosse,
 - b. im übrigen Bauland maximal 3 Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss zu betragen.
- (2) Das Kellergeschoss ist als Vollgeschoss zu rechnen, wenn es an drei Seiten mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt. Bei Kniestockhöhen über 1,20 m ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu rechnen.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens ein Pkw-Parkplatz vorzusehen, bei mehr als drei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Parkplätze nachzuweisen.
- (2) Auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe ist
 - a. für Gaststättenbetriebe je 10 m² Gastraumfläche ein Pkw-Abstellplatz

- b. für sonstige gewerbliche Betriebsstätten eine den Anforderungen entsprechende Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen vorzusehen.
- (2 a) Der Ortskern (entsprechend der dieser Verordnung als integrierender Bestandteil beiliegenden zeichnerischen Darstellung) ist von den Bestimmungen der Abs. (1) und (2) ausgenommen. Im vorgenannten Ortskern sind
 - a 1. je Wohneinheit auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens 0,5 Pkw-Stellplätze, insgesamt zumindest ein Pkw-Stellplatz, nachzuweisen.
 - a 2. für gewerbliche Betriebsstätten eine den Anforderungen entsprechende und unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze erforderliche Anzahl an Fahrzeugabstellplätzen vorzusehen.
- (3) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von
 - a. max. 5 Baugrundstücken mind. 5,0 m und
 - b. mehr als 5 Baugrundstücken mind. 6,0 mzu betragen.
- (4) Die Bestimmung des Abs. 3 bezieht sich nicht auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehende Erschließungsstraßen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im amtlichen Verkündungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Obervellach vom 16. August 1993, Zl. 76/1993 in der Fassung der Ergänzung vom 9. November 1994, Zl: 151/1994 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Wilhelm Pacher

Bebauungsplan - Abänderung



Konsolidierte Fassung der ERLÄUTERUNGEN Stand Juli 2014

Allgemeines

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBI. 23/1995, in der Fassung LGBI. 134/1997.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 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. Für Kurgemeinden ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismus und der Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren Bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Geschossanzahl oder die Bauhöhe und das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen nach § 14 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung, 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 § 14 Abs. 1 und 2 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagenfrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer

Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt werden oder
- c) sonst gesetzwidrig ist.

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 Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensformen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung nur zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

Der § 1 „Wirkungsbereich“ umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 2 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 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.

Zu § 2

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, 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 infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Zu § 3

Die bauliche Ausnutzung 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. Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer sollten unbe-

rücksichtigt bleiben, sofern die in § 4 lit. b der Bauvorschriften festgelegten Werte nicht überschritten werden.

Im Falle sogenannter „Punktwidmungen“ sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die dem selben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit einer Punktwidmung im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mit zu berücksichtigen.

Zu § 3 Abs (3) (lt. Erläuterung zur Abänderungsverordnung vom 28.05.2009)

Der Hauptplatz in der Ortschaft Obervellach ist in geschlossener Bauweise errichtet, und der Ortskern von Obervellach ist dicht verbaut. Die Grundstücke weisen im Verhältnis zur Verbauung großteils eine geringe Fläche auf.

Um Ausbauten und Erweiterungen sowie die Belebung des Ortskerns von Obervellach zu ermöglichen, ist die Erhöhung der baulichen Ausnutzung für den Ortskern von Obervellach von 1,3 auf 2,5 vorgesehen.

Zu § 3 Abs. 4 (lt. Erläuterung zur Abänderungsverordnung vom 25.03.2014)

Die zulässige bauliche Ausnutzung von 0,5 (Bauland – Wohngebiet und Bauland – Dorfgebiet) bzw. 0,6 (im übrigen Bauland sowie bei halboffener und geschlossener Bebauung) wird für das Bauland am Talboden ausgenommen und für diesen Bereich mit maximal 1,0 festgelegt.

Zu § 4

Als Bebauungsweise soll sowohl die offene als auch die halboffene und die geschlossene ermöglicht werden.

Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien 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. Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.

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.

Zu § 5 Abs. (1) a.;

(lt. Erläuterung zur Abänderungsverordnung vom 28.05.2009)

Die Anzahl der Geschosse hat derzeit im Bauland – Wohngebiet und Bauland – Dorfgebiet maximal 2 plus ausgebautes Dachgeschoss zu betragen. Das Kellergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es an drei Seiten mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt. Somit ergibt sich, dass in Hanglage – wenn das Kellergeschoss als Vollgeschoss gilt – lediglich die Errichtung eines zusätzlichen Erdgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist.

Die Bestimmung soll nun dahingehend abgeändert werden, dass im Bauland – Wohngebiet und Bauland – Dorfgebiet die Errichtung von 3 Geschossen zulässig ist. Somit kann das 1. Obergeschoss auch als Vollgeschoss ausgeführt werden.

Zu § 6 Abs. (1) und (2)

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

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

Zu § 6 Abs. (2 a);

(lt. Erläuterung zur Abänderungsverordnung vom 28.05.2009)

Die Anzahl der im Bebauungsplan vorgesehenen Mindeststellplätze im Zentrum der Ortschaft Obervellach ist aufgrund der dichten Verbauung und der im Verhältnis geringen Grundstücksgrößen nicht vorhanden. Der Hauptplatz in Obervellach ist in geschlossener Bauweise in Ost-West-Richtung errichtet und die Gebäude sowohl an der Nord- als auch an der Südseite des Hauptplatzes grenzen hauptplatzseitig direkt an die öffentliche Grundfläche an. Daher ist die Errichtung von privaten Stellflächen hauptplatzseitig auf Privatgrundstücken nicht möglich. Seitens der Marktgemeinde wird die Benützung und zusätzliche Belebung des Ortszentrums gefördert. Es wurden zusätzliche Parkplätze im Ortszentrum errichtet, welche den Bewohnern, den Arbeitnehmern, den Besuchern u.a. zur Verfügung stehen.

Daher soll die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 0,5 je Wohneinheit (zumindest ein Pkw-Stellplatz) reduziert werden. Für gewerbliche Betriebsstätten soll unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze eine den Anforderungen entsprechende Anzahl an Stellplätzen erforderlich sein.

Zu § 6 Abs. (3) und (4)

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.