



# Gemeinde Feld am See

9544 Feld am See, Rathausstraße Nr. 25

Tel.: +43 (4246) 2280, Fax: +43 (4246) 2280-78

E-mail: feld-am-see@ktn.gde.at

Homepage: www.feld-am-see.at

UID ATU 59364315

---

GZ.: 031/3/2010/Mo.

Feld am See, am 23. 03. 2011

## **Erläuterungsbericht** **zum textlichen Bebauungsplan** **der Gemeinde Feld am See** **vom 23. 03. 2011, GZ: 031/3/2010/Mo.**

### **ALLGEMEINES**

Gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG. 1995, LGBl. Nr. 23/1995, i.d.F. LGBl. Nr. 88/2005, hat der Gemeinderat für die als Bauland und spezifisches Grünland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Für das gesamte Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen.

Mit Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See vom 23. 03. 2011, Zl.: 031/3/2010/Mo., genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach vom 29. 08. 2011, GZ.: VL3-BAU-299/2011 (004/2011) wurde ein textlicher Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erlassen.

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 – 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes – K-GplG 1995 – LGBl Nr. 23/1995, in der Fassung LGBl. Nr. 88/2005.

Nach § 24, Abs. 1 leg. cit. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmete Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO-§1)

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.

Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Nach § 24, Abs. 3, leg. cit. kann der Gemeinderat für einzelne Grundflächen oder zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Nach § 24, Abs. 4, leg. cit. ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24, Abs. 3, leg. cit. jedenfalls zu erlassen:

- für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Grundfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vor dem Beginn deren Bebauung,
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist,
- vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a, Abs. 1, leg. cit.

- für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> und
- für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> oder mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m<sup>3</sup>, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2)
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (VO § 3)
- die Bebauungsweise (VO § 4)
- die Geschossanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5)
- das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 6).

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25, Abs. 2 leg. cit. dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- der Verlauf der Verkehrsflächen,
- die Begrenzung der Baugrundstücke,
- die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (VO § 7),
- die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
- die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,

- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.),
- die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.,
- die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u. ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung,
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Für das Verfahren betreffend die Verordnung eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten 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. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Verfahrensnormen. 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 zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

Beabsichtigt sind eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Versorgung und Entsorgung des Baulandes sowie dessen verkehrsmäßige Erschließung, wobei besonders Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

## **Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes**

### **Zu § 1**

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland und spezifisches Grünland gemäß § 5, Abs. 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (Hofstellen, Jagd- und Schutzhütten, etc.) festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle grafische Teilbebauungspläne bestehen. Hier kommt der textliche Bebauungsplan nur subsidiär zur Anwendung.

Mit Teilbebauungsplänen soll im Einzelnen besser auf die örtliche Gegebenheit reagiert werden können.

### **Zu § 2**

Abs. 1: Die Mindestgrundstücksgröße ergibt sich aus einer Mindestbaukörperdimension und jenen Abständen, die dieser Baukörper von den Grenzen der Nachbar- bzw. Straßengrundstücke einzuhalten hat. Insofern reduzieren sich die Mindestgrundstücksgrößen für die offene Bauungsweise.

Mit der Reduktion der Mindestgrundstücksgröße auf 600 m<sup>2</sup> wurde dem Trend zu einer baulichen Verdichtung und bodensparenden Bebauung Rechnung getragen.

Abs. 2: Als Baugrundstück gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundbuchkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland und spezifisch als Grünland festgelegt sind.

Abs. 4: Eine Ausnahmeregelung für Bauverfahren sind Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Trafo- und Pumpstationen usw., die in der Regel nur kleine Baukörper sind.

### **Zu § 3**

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (=Ausnutzungszahl). Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschossfläche). Das Ausmaß von Carports, überdachten Zugängen, Balkonen bis zu einer max. Tiefe von 1,3 m, Terrassen und Sonnenschutzdächern werden in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschosses, welcher über die Hälfte aus dem vergleichbaren Gelände ragt und eine natürliche Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen.

Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung der Geschossflächen einbezogen, jedoch nur die nutzbaren Flächen (mind. 2,40 m Raumhöhe). Es sind daher seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschossfläche herauszunehmen.

Bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl) wurde auf die besondere Situation in allen Ortskernen, Tourismusgebieten, Gewerbebereichen und Alm- und Seengebieten Bedacht genommen.

Zonenbereich Reines Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet:

Dabei handelt es sich um Verbauungen in den derzeit schon besiedelten Bereichen.

Zonenbereich Almen:

Dabei handelt es sich um eine Verbauung zu Wohnzwecken auf als Bauland gewidmeten Flächen im Almenbereich. Um eine zu starke Ausnutzung der Grundstücke und zu massive Verbauung im sensiblen Almenbereich hintanzuhalten, wird die Ausnutzung reduziert.

Zonenbereich Geschäftsgebiet:

Dabei handelt es sich ausschließlich um einen rein gewerblich genutzten Bereich. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Widmung.

Zonenbereich See:

Dabei handelt es sich um alle baulichen Anlagen, die im Seengebiet, Widmungskategorie Grünland, errichtet werden sollen.

Für touristische Zwecke und für Gebäude im öffentlichen Interesse werden durch Erstellung von Teilbebauungsplänen andere Bauungsmöglichkeiten zugelassen, damit eine mehrgeschossige Verbauung und größere Ausnutzung von Grundstücken möglich wird.

#### **Zu § 4**

Die Bauungsweise wurde in 3 Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise) eingeteilt. Dies ermöglicht auch in Entsprechung des § 2 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke.

Um den Gleichheitsgrundsatz zu gewährleisten und das Konsensprinzip sicherzustellen, ist eine halboffene oder geschlossene Bauweise nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglich.

#### **Zu § 5**

Die Geschosszahl ist für die jeweilige Baulandwidmungskategorie geregelt, wobei eine Anhebung der Geschosszahl in Bereichen für touristische Zwecke, für soziale Einrichtungen und bei Gewerbewidmung angehoben werden kann, wenn nicht Interessen des Ortsbildes entgegenstehen.

Die Geschosszahl bei Grünland-Widmung wurde insofern geregelt, dass eine Verbauung durch Kabinen und Bootshütten im Seengebiet nur 1 Geschoss aufweisen darf, um die derzeitige Struktur nicht zu verändern.

Die Almenlandschaft darf in ihrer Struktur nicht verändert werden, daher ist eine max. Verbauung von 1 ½ Geschossen vorgesehen.

#### **Zu § 6**

Als Verkehrsflächen gelten Straßen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

### **Zu § 7**

Die Vorgabe der Baulinien weist auf die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuelle Neuplanung hin. Es wird versucht, Einfriedungen in Konstruktion und Höhe einer Regelung zuzuführen. Weiters wird versucht, auf bereits bestehende Räumlichkeiten im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie Verkehr einzugehen.

Für Nebengebäude, Garagen und/oder Carports wurde gegenüber den Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften eine Ausnahmeregelung getroffen. Gebäude mit einer Länge von 7 m und einer Höhe von 3 m (max. Firsthöhe 3,50 m) können bei offener Bauweise mit einem Abstand von 1 m (zur Instandhaltung auf Eigengrund) zur Grundstücksgrenze gebaut werden, damit eine bessere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Bei einer Mindestbreite der Sammelstraßen von 6 m hat der Abstand der Einfriedung oder ähnliches von der bestehenden Straßenachse (Straßenmitte) 3 m zu betragen. Bei der Mindestbreite der Anliegerstraßen von 5 m hat der Abstand der Einfriedung oder ähnliches von der Straßenachse (Straßenmitte) 2,5 m zu betragen.

### **Zu § 8**

Es sind alle Dachformen zulässig, jedoch ist im Hinblick auf Pult- und Flachdächer auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.