



Bezirkshauptmannschaft

Dieser Bescheid liegt dem ha. Bescheide
vom ... 26.06.2012 Zl. N3-BAH-282/2011
(004/2012)
zugrunde.
26.06.2012
Villach, am Für den Bezirkshauptmann:

Marktgemeinde Paternion

9711 Paternion – Hauptstraße 83
DVR:000418 UID: ATU26014602
www.paternion.at

Textlicher Bebauungsplan

Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2012
Zahl: 610/1/2012/Ing. M/C

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom 26.03.2012, Zahl 610/1/2012/Ing. M/C, mit welcher für die als Bauland gewidmeten Flächen ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24, 25, 26 und 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt
 - a) bei offener Bauungsweise 500 m²
 - b) bei halboffener Bauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bauungsweise 250 m²
- (3) Die im Abs (2) festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung, unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/2008, über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie mit der Baulandparzelle in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes dazugeschlagen werden. Das Ausmaß eines solchen Zuschlages darf die Größendifferenz zum durchschnittlichen Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht übersteigen. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.
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.
- (5) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (6) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Objekten sind nicht in die Geschossflächenzahl einzurechnen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt. Die Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.
- (6) Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u.ä.
- (7) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

- (8) Die Geschossflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

Bauland	Dorfgebiet Wohngebiet	Kurgebiet Gewerbegebiet Geschäftsgebiet Industriegebiet Sondergebiet
a) bei offener Bauungsweise	max. 0,6	max. 0,8
b) bei halboffener Bauungsweise	max. 0,7	max. 0,9
c) bei geschlossener Bauungsweise	max. 0,8	max. 1,0

- (9) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs (8) festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschossflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.
- (10) Weisen die Bauungen auf den anrainenden Baugrundstücken bereits höhere als im Abs (8) festgelegte Werte auf, so ist die Anhebung der Geschossflächenzahl bis auf den Mittelwert dieser Nachbargrundstücke zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

§ 4 Bauungsweise

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauungsweise zu erfolgen.
- a) Offene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
- b) Halboffene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
- c) Geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.
- (2) Für die Beurteilung der Bauungsweise bleiben Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs 2 lit. a) bis d) der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/2008, außer Betracht.

§ 5 Geschossanzahl

- (1) Der Geschossanzahl sind Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,5 m zugrunde gelegt. Die Geschossanzahl ist die Summe aller Geschosse und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:
 - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2,5 Geschosse. In Hanglage, wo das Keller- oder Tiefgeschoss als Geschoss anzurechnen ist, bis 3 Geschosse
 - b) für Mehrfamilienwohnhäuser, für Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen und für sonstige Gebäude und bauliche Anlagen (z.B. Geschäfts-, Büro-, Amts-, Betriebsgebäude, Schulen, etc.) bis 3,5 Geschosse
- (2)
 - a) Die unter Abs (1) angegebene Geschossanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
 - b) Eine Erhöhung der Geschossanzahl über das im Abs (1) festgelegte Ausmaß ist zulässig bzw. kann auferlegt werden, wenn die vorhandene Bausubstanz im Interesse des Ortsbildes dies rechtfertigt.
- (3) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die
 - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände herausragen
 - b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände herausragen
 - c) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig für Aufenthaltsräume ein ausreichendes Maß von Licht gewährleisten
- (4)
 - a) Als Halbgeschoss gilt ein Dachgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, maximal 1,5 m beträgt.
 - b) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als Halbgeschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestbreite der Verkehrsflächen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Die Mindestbreite von Aufschließungsstraßen hat grundsätzlich 7,5 m zu betragen.
 - b) Stichstraßen für die Aufschließung von maximal 5 Baugrundstücken und von einer maximalen Grundstücksfläche von 2.500 m² haben eine Mindestbreite von 6 m aufzuweisen. Bei 3 oder mehr aufzuschließenden Baugrundstücken ist am Ende der Stichstraße ein Umkehrplatz entsprechend der RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) herzustellen.
- (2) Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen 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 Örtliches Entwicklungskonzept).
- (3) Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Straßenverwaltung bei Erfordernis eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder in durch eine bereits vorhandene Bebauung gegebenen Ausnahmefällen eine Reduzierung genehmigen.
- (4) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (5) Gemäß § 18 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 16/2009, hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 6 lit a) bis c) die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen 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) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
- b) 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.
- c) Befinden sich Bauten, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden, auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert. Befinden sich derartige Bauten auf verschiedenen Grundstücken, so kann eine Reduzierung der Stellplätze nur vorgenommen werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage hergestellt werden und ihre gegenseitige Benutzbarkeit grundbücherlich gewährleistet wird.
- d) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke		Mindeststellplätze (mind. 1 Stellplatz auf angefangene)
1.	Wohnbauten	
	a) Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser	60 m ² Nutzfläche (mind. jedoch 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit)
	b) Besucherparkplätze bei Mehrfamilienwohnhäusern	6 Wohneinheiten
2.	Alterswohnungen, Altersheime	80 m ² Nutzfläche
3.	Heime für Schüler und Lehrlinge	80 m ² Nutzfläche
4.	Ladengeschäfte (bis 600 m ² Verkaufsfläche)	30 m ² Verkaufsfläche (mind. jedoch 1 Stellplatz pro Laden)
5.	Einkaufszentren (über 600 m ² Verkaufsfläche)	20 m ² Verkaufsfläche
6.	Büro- und Verwaltungsgebäude	30 m ² Nutzfläche
7.	Industrie- und Gewerbebetriebe	60 m ² Nutzfläche
8.	Lagerhäuser	100 m ² Nutzfläche
9.	Gaststätten	10 m ² Nutzfläche
10.	Hotels und Pensionen (bei dazugehörigen Restaurationsbetrieb ist ein Zuschlag nach Pkt. 9 erforderlich)	1 Gästezimmer

Nutzung der Bauwerke		Mindeststellplätze (mind. 1 Stellplatz auf angefangene)
11.	Versammlungsstätten	10 m ² Nutzfläche
12.	Kirchen und Bethäuser	10 m ² Nutzfläche
13.	Friedhöfe	750 m ²
14.	Sportanlagen	5 m ² Tribünennutzfläche für Besucher
15.	Freibäder	50 m ² Nutzfläche
16.	Tennisplätze	¼ Tennisplatz
17.	Pflichtschulen (Volks-, Haupt-, Sonderschulen)	1 Klasse (zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr)
18.	Kindergärten und Horte	½ Gruppenraum (zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr)
19.	Reitställe	2 Boxen
20.	Eisstock-, Kegel- und Bowlingbahnen	½ Bahn

- (6) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen im Sinne des Abs (5) auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetzes, K-PStG, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 75/2011, und der Ausgleichsabgabeverordnung der Marktgemeinde Paternion zu finden.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, BStG 1971, zuletzt in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 62/2011, im Kärntner Straßengesetz 1991, K-StrG, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 2/2011, oder im § 7, Abs 3 bis 7 dieser Verordnung andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 4 m von der Straßengrundgrenze.
- (3) Bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden darf die Baulinie bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt. Solche Objekte dürfen in einem Abstand von 1 m von der Straßengrundgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände, befinden.
- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (5) Bei Einfriedungen im Ortsbereich ist ein Abstand von 1 m zur Straßengrundgrenze vorzusehen. Wenn eine Straßenbreite von 7,5 m vorhanden ist, kann die Errichtung direkt an der Straßengrundgrenze erfolgen.
Die maximale Einfriedungshöhe darf entlang öffentlicher Straßen 1,2 m nicht überschreiten (einschließlich Sockelkonstruktion und sonstiger Konstruktionsteile).
- (6) Von den gemäß Abs (2) bis (5) festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.
- (7) Wenn es aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zur Straßengrundgrenze festzulegen.

- (8) Nebengebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, Garagen und Carports dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige bewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3 m zur Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge zu berücksichtigen.
Solche Objekte dürfen an der Nachbargrundstücksgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände, befinden.
- (9) Wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind, dürfen Objekte nach Abs (8) mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn eine maximale Höhe von 5,5 m aufweisen (auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
- (10) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/2008, über die Abstandsflächen.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Paternion vom 23.10.1991, Zahl: 610/1/91/Ing.M/H, zuletzt in der Fassung vom 21.11.1994, Zahl: 610/1/94/P/E außer Kraft.

Der Bürgermeister




(Ing. Alfons ARNOLD)

Angeschlagen am: 27.03.2012

Abgenommen am: 11.04.2012