



Erläuterungsbericht

zum textlichen Bebauungsplan
der Marktgemeinde Paternion vom 26.03.2012, Zahl 610/1/2012/Ing. M/C

1. ALLGEMEINES

Das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, sowie die dynamische Entwicklung im Bauwesen veranlassten die Gemeindevertretung, den bestehenden textlichen Bebauungsplan an die neuen gesetzlichen Bestimmungen sowie die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Weiters wurde die Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes notwendig, weil mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 26.07.2004, Zahl: 3Ro-87-1/3-2004 ein neuer Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet genehmigt worden ist.

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

Nach § 24 Abs 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Gemäß § 24 Abs 2 ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen (VO § 1).

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

Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen

- a) für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn deren Bebauung,
- b) 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,
- c) vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m².

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

Im Sinne des § 24 Abs 5 darf der Bebauungsplan 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 Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a Abs 1

- a) für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m² und
- b) für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 2.500 m² oder mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m³, 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.

Der Gemeinderat hat mit Verordnung gemäß § 31a Abs 1a

- a) für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum und
- b) für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m²

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

Im Rahmen einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jedem textlichen Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies

- die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2),
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (VO § 3),
- die Bauweise (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 Bauungsbedingungen nach § 25 Abs 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25 Abs 2 dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bauungsbedingungen 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, Gemeinschaftsräume 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 Bauung (Bauungszonen).

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

Gemäß § 26 gelten für die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes und für die dagegen erhobenen Einwendungen die Bestimmungen des § 13 Abs 1 bis 3 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 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 Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 27 die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 16/2009, zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

2. ZIELSETZUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES

- Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Sicherstellung einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden
- Schaffung einer räumlichen Verdichtung der Bebauung
- Schaffung einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet
- Sorgfältiger Umgang mit dem attraktiven Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES

zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen.

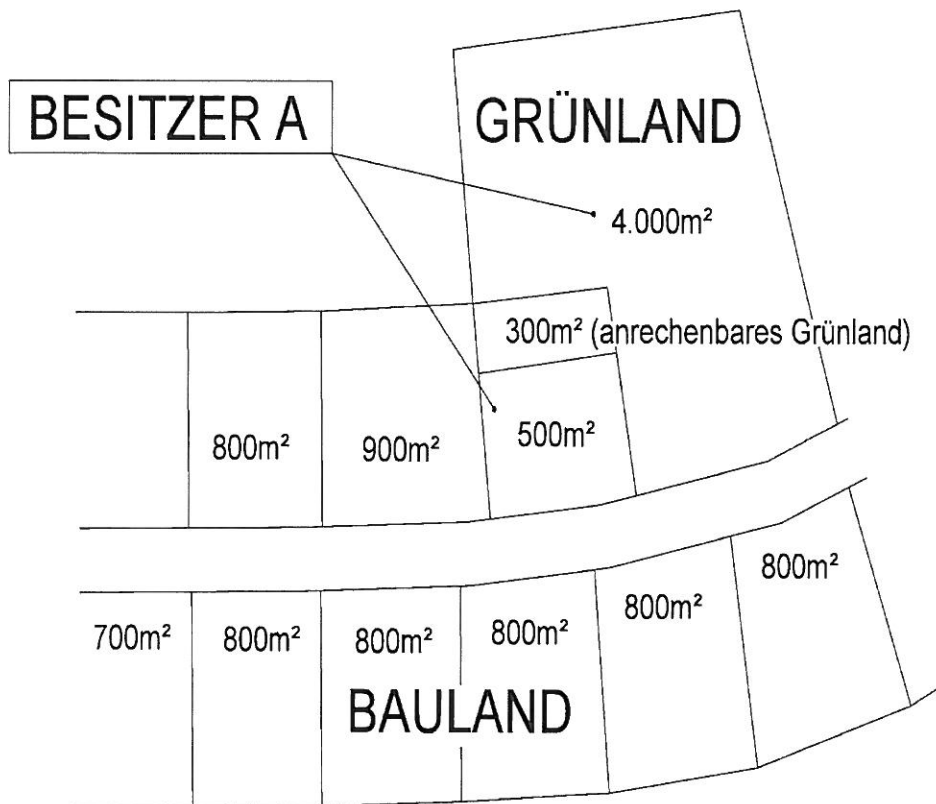
Neben diesem textlichen Bebauungsplan werden im Einzelfall oder bei Baulandflächen über 10.000 m² graphische Teilbebauungspläne ausgearbeitet, um besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen zu können.

zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für die jeweilige Bauungsweise festgelegt. Damit soll gewährleistet werden, dass eine vernünftige Bebauung (Ortsbild, Belichtung) sichergestellt wird.

Bei Abweichungen von der vorgegebenen Norm ist der Nachweis der Ortsverträglichkeit und einer ausreichenden Belichtung zu erbringen.

Nachfolgend wird die anrechenbare Baugrundstücksgröße nach Abs 4 bei Parzellen erläutert, die nur teilweise als Bauland gewidmet sind:



Obwohl Besitzer A neben dem Bauland (500 m^2) noch 4.000 m^2 Grünland besitzt, darf für die Berechnung der Größe des Baugrundstückes nur jener Teil des Grünlandes berücksichtigt werden, der zur Größe der umschließenden Baugrundstücke fehlt:

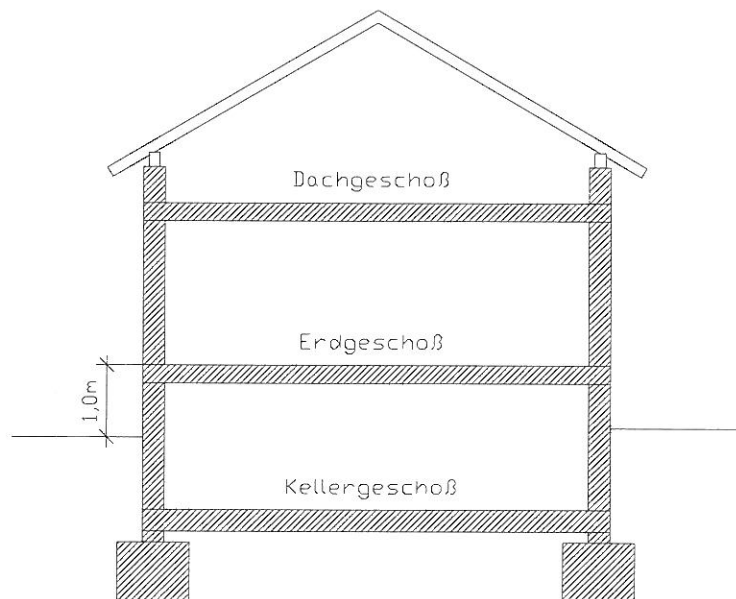
Beispiel: 500 m^2 gewidmet als Bauland
 300 m^2 gewidmet als Grünland
 800 m^2 anrechenbare Größe des Baugrundstückes

Die anrechenbare Größe des Baugrundstückes entspricht der durchschnittlichen Größe der umliegenden Baugrundstücke von 800 m^2 .

zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

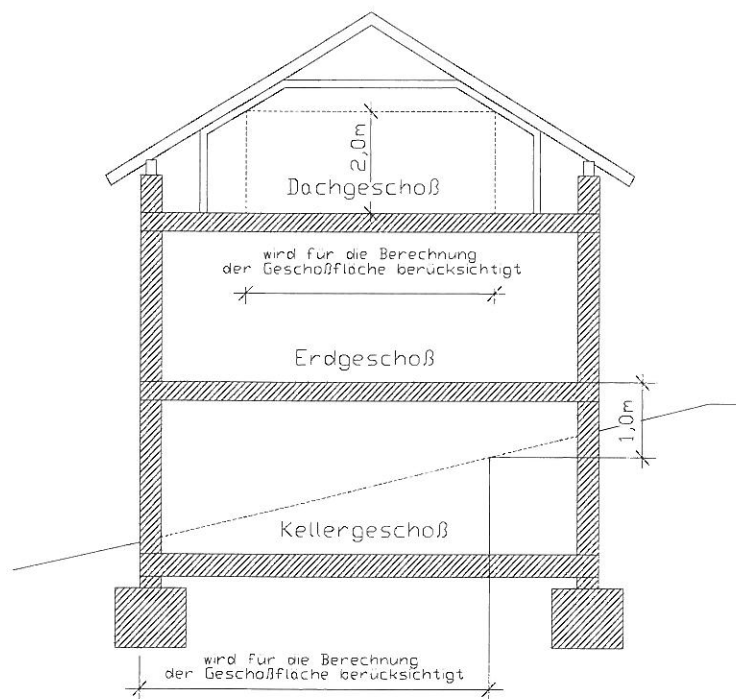
Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke für die einzelnen Baugebiete ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich.

Das Keller- oder Tiefgeschoss wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl berücksichtigt, wenn die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden Gelände liegt. Das anschließende Gelände entspricht dem ursprünglich vorhandenen Geländeverlauf.



Bei Keller- oder Tiefgeschossen wird nach Abs 3 nur jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.

Bei Dachgeschossen wird nach Abs 4 nur jener Teil in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.



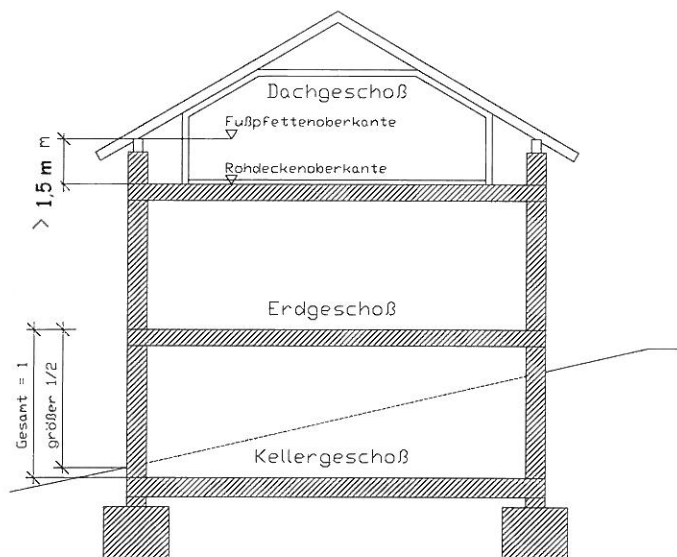
zu § 4: Bauungsweise

Die Bauungsweise wird in 3 Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bauungsweise) unterteilt.

Eine halboffene oder geschlossene Bauung ist nur im Einvernehmen mit den Grundstücksanrainern möglich.

zu § 5: Geschossanzahl

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschossanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden.



Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe größer als 1,5 m ist.

Das Keller- oder Tiefgeschoss wird für die Geschossanzahl berücksichtigt, wenn mehr als die Hälfte des Geschosses aus dem angrenzenden natürlichen Gelände herausragt.

zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen

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

Die Festlegung von Mindestbreiten ist im Interesse der Sicherheit sowie einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig.

Begriffserklärung für alle Straßen:



Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als Minimum anzusehen.

zu § 7: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird ein entsprechender Mindestabstand zu den öffentlichen Straßen und Nachbargrundstücken festgelegt.

zu § 8: Inkrafttreten

Im § 8 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.