

Zahl: 610/92

## V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Feistritz im Rosental vom **21.12.1992**, Zahl **610/92** mit der ein textlicher allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Feistritz im Rosental erlassen wird.

Aufgrund der §§ 13, 14 und 15 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1982 LGBl 51/1982 in der geltenden Fassung wird verordnet:

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feistritz im Rosental als Bauland ausgewiesenen Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Baulandflächen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

### § 2

#### Größe von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:
  - a) bei offener Bebauung für Grundstücke, die als „Ferien- oder Wochenendhäuser“ gewidmet sind mit .....400 m<sup>2</sup>
  - b) bei offener Bebauung für Erst- (Haupt)wohnsitze mit dem Ausmaß von .....700 m<sup>2</sup>
  - c) bei halboffener Bebauung mit .....500 m<sup>2</sup>
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gem. Abs. 1 lit. a) bis c) festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.
- (3) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 und 2 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

- (4) Bei Grundstücken, die für Zwecke des Gruppenwohnbaues (§ 10 Abs. 1 lit. b des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/1992 Verwendung finden, kann die Mindestgröße von Grundstücken nach § 2 Abs. 1 lit. b) entsprechend reduziert werden, wobei eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf. Beim Gruppenwohnbau ist sowohl die offene, die halboffene, als auch die geschlossene Bebauung möglich.

### § 3

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- 1) Die maximale bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl GFZ = das Verhältnis der Summe der Brutto-Geschossflächen zur Grundstückgröße) der Baugrundstücke wird
- |  |     |
|--|-----|
| a) in Geschäftsgebieten mit der Ausnutzungszahl von  | 0,8 |
| b) in zentralen Wohngebieten mit der Ausnutzungszahl von   | 0,6 |
| c) in gemischten Baugebieten und Leichtindustrialgebieten mit der Ausnutzungszahl von              | 0,6 |
| d) in ländlichen Wohngebieten und in Dorfgebieten mit der Ausnutzungszahl von                      | 0,6 |
| e) in Kurgebieten mit der Sonderwidmung Hotel-Pension mit der Ausnutzungszahl von                  | 0,8 |
| f) in Kurgebieten im der Sonderwidmung Wochenendhäuser oder Feriendorf mit der Ausnutzungszahl von | 0,3 |
- festgelegt.
- 2) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschossflächenzahl GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzubeherrschenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
- 3) Die bauliche Höchstaussnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Baulinien und Grünanlagen im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

- 4) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, jedoch keinerlei Erweiterungen, zulässt.
- 5) Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten und dgl. sowie der ausgebaut Teil eines Dachgeschosses werden bei der baulichen Ausnutzung mitberechnet.

#### **§ 4**

##### **Bebauungsweise und Geschossanzahl**

- 1) Für alle als Bauland gewidmeten Flächen (mit Ausnahme jener Baulandflächen, welche für den Gruppenwohnbau bestimmt sind) wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- 2) Beim Gruppenwohnbau ist auch eine geschlossene Bebauung möglich.
- 3) Die zulässige Anzahl der Geschosse richtet sich nach
  - a) dem unmittelbar abgrenzenden dominierenden Objektbestand,
  - b) der Grundstücksgröße und somit der Ausnutzungszahl,
  - c) der Beurteilung des Ortsbildes,
  - d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsangliederung nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

#### **§ 5**

##### **Baulinien**

- 1) Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und bescheidmäßig vorzuschreiben, wobei
  - a) die Kriterien des Ortsbildes und
  - b) der umliegende Objektbestandzu berücksichtigen ist.
- 2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit dem Abstand von mindestens 4,00 Meter, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 6 festgelegten Grenzen, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen, wobei
  - a) die Kriterien des Ortsbildes und
  - b) der umliegende Objektbestandzu berücksichtigen ist.

- 3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen (Bauflichten) zu richten.
- 4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe und bei Errichtung des Giebels gegen die Nachbarschaftsgrundstücksgrenze mit einem Abstand welcher aus dem Mittel der Traufen- u. Giebelhöhe errechnet wird, jedoch mindestens 3 m bis zur Nachbarschaftsgrundstücksgrenze festgelegt. (Als Traufenhöhe ist die Verschneidung zwischen Außenmauer und Dachschräge anzunehmen. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung die Oberkante der Brüstung anzunehmen.)
- 5) Für Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern, einer maximalen Länge von 10,00 Meter und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 Meter über dem projektierten Gelände wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 Meter festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- 6) Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze und überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach, mit einer maximalen Länge von 10 Meter und einer maximalen Traufenhöhe von 3 Meter über dem angrenzenden projektierten Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- 7) Bei gemeinsamen Bauvorhaben zweier Grundstückseigentümer, bei welchen die gemeinsame Grundgrenze überbaut werden soll, sind die Absätze 4 bis 6 dann nicht anzuwenden, wenn derartige Objekte den Interessen des Ortsbildes, Landschaftsbildes, der Sicherheit und Gesundheit sowie des Lichteinfall es nicht widersprechen.
- 8) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit 5,50 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
- 9) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie herangerückt werden muss.

- 10) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie (zur Gänze am eigenen Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderung des § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- 11) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Autoabstellplatz vor dem Einfahrtstor angeordnet werden kann. In besonders gelagerten Fällen oder bei Errichtung einer elektrischen Toranlage kann von einer Zurückversetzung des Einfahrtstores Abstand genommen werden.
- 12) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u. ä. in einem Höchstmaß von 1,30 Meter vorragen.
- 13) Unterirdische Überschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- 14) Bei Altbeständen, bei denen die Baulinien bereits überschritten sind, sind Um- und Zubauten nur zulässig, wenn Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.
- 15) Bei Grundstücksteilungen von bereits bebauten Grundstücken können die vorgenannten Mindestabstände und Mindestgrößen unterschritten werden, sofern Interessen der Sicherheit oder sonstiger öffentlicher Interessen einer solchen Maßnahme nicht entgegenstehen.

## § 6

### Verkehrsflächen

- 1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat den jeweiligen Verkehrserfordernissen zu entsprechen, darf jedoch nicht weniger als 7,00 Meter betragen.
- 2) Bei besonders gelagerten Fällen (topographische Verhältnisse, Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, Privatstraße etc. ) kann die im Absatz (1) vorgeschriebene Mindestbreite verringert werden, muss jedoch mindestens 4,00 m betragen.

- 3) Sollte die Errichtung eines Geh- oder Radfahrweges beabsichtigt werden, ist die im Abs. 1 angeführte Mindestbreite entsprechend zu erhöhen ist.
- 4) Am Ende von Sackstraße bzw. -gassen bei Schaffung von neuen Grundstücken (Grundstücksteilung) sind Umkehrplätze von mindestens 150 m<sup>2</sup> welche der jeweiligen Grundstückskonfigurationen anzupassen sind, vorzusehen.
- 5) Bei bereits bestehenden Verkehrsflächen (Aufschließungsstraßen bzw. -wegen) kann eine Unterschreitung der in Abs. 1 angeführten Straßenbreite bei Grundstücksteilungen dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 7**

### **Parkplätze und Abstellflächen**

- 1) Bei Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> ein Abstellplatz
- 2) Bei Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> zwei Abstellplätze
- 3) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze.
- 4) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafes und dergleichen zusätzliche für 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein Abstellplatz.
- 5) Für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von Parkplätzen für je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche nicht gestellt.  
  
Sinngemäß wird bei gemischt geführten Betrieben die Forderung nach Parkplätzen nur anteilmäßig erhoben.
- 6) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben bis 100 m<sup>2</sup> mindestens 3 PKW Abstellplätze, jedoch mindestens 1 PKW Abstellplatz pro Geschäftslokal
- 7) Die in dieser Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
- 8) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.

- 9) Für Bauvorhaben, die speziellen gewerblichen und anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen (wie z.B. Sportplätze, Großeinkaufsmärkte etc.) muss die Anzahl der Parkplätze gesondert errechnet werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.

## **§ 8**

### **Dachform und Dachfarbe**

- 1) Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten den umliegenden Bestand tunlichst anzugleichen.
- 2) In besonders gelagerten Fällen, wie bei Gemeinschaftswohnanlagen, bei Errichtung von Gebäuden ausnahmslos für Zwecke des Fremdenverkehrs, bei Hallen, Türmen und kleinen Anbauten, können Ausnahmen gestattet werden, sofern nicht Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.

## **§ 9**

### **Grundflächen**

- 1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Ist ein Bestand von Bäumen und Sträuchern vorhanden, so ist dieser nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:
- a) Wohnbauten, Hotels, Pensionen, Heime für Schüler, Lehrlinge, Altersheime, Schulen, Kindergärten, Horte etc. ....30 % des Baugrundstückes.
  - b) Büros, Veranstaltungsgebäude, Gaststätten, Restaurants ..... 15% des Baugrundstückes
  - c) Industrie- Gewerbebetriebe, Tankstellen etc. .... 10 % des Baugrundstückes
- 3) Entlang von Verkehrsflächen und Gehwegen dürfen Einfriedungen (Zäune, lebende Zäune etc.) nur eine Maximalhöhe von 1,20 Meter aufweisen.