



Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach

9135 Bad Eisenkappel, Bezirk Völkermarkt, Telefon 04238-8311, Fax 04238-8311-31

E-Mail: eisenkappel@ktn.gde.at Homepage: www.eisenkappel.at

Zahl: 1659-7/2004

Bad Eisenkappel, am 29.7.2004

Auskünfte: Koschlak Christian

Durchwahl: 51

VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach vom 16.7.2004, Zahl: 1659-0/2004, mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach erlassen wird.

Auf Grund des §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23 (Wiederverlautbarung) idFd LGBl. Nr. 1997/134, 2000/3, 2001/69 und 71/2002, wird verordnet:

§ 1 WIRKUNGSBEREICH

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach als „Bauland“ gewidmeten Flächen.
- 2) Von der Bestimmung des Abs. 1 sind jene Baulandflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

§ 2 ANWENDUNGS- UND BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- 1) Die Bebauungsdichte ist jene Verhältniszahl (auch „Geschossflächenzahl“, GFZ genannt), die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Grundstücksfläche (Nettobauland) ergibt.
- 2) Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer ergibt, wobei Vorhaben nach § 7 Abs. 1 K-BO i.d.g.F., Terrassen, Balkone, sowie an drei Seiten offene Vordächer u.ä. nicht in die Berechnung einbezogen werden. Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt, ist in die BGF-Berechnung aufzunehmen.
- 3) Das Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare, zusammenhängende, als Bauland gewidmete und demselben Grundeigentümer gehörige Grundstücksfläche. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben Eigentümers auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine untergeordnete Verkehrsfläche getrennt sind. Bei der Berechnung der baulichen

Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers jedoch nur dann in die Berechnung mit einzubeziehen, wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt, wobei bereits bestehende Baulichkeiten in die Bruttogeschossfläche einzurechnen sind.

- 4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten
 - a) bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien udgl).
 - b) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird gänzlich in die BGF einbezogen. Bei Dachräumen ist jener Teil in die Berechnung einzubeziehen, der eine Raumhöhe von mehr als 2,00 m aufweist.
 - c) Ab einer Geschosshöhe von 5,0 m wird die BGF doppelt berechnet.
 - d) Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt ist in die Berechnung aufzunehmen.(siehe Erläuterungen).

§ 3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat bei Neuteilungen
 - a) bei offener und halboffener Bauweise 400 m²,
 - b) bei geschlossener Bauweise 300 m² zu betragen.

Bei Grundstücken, welche bereits bebaut deren Größen geringer als die oben angeführten sind, im Ausmaß der bestehenden Größe .

- 2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes (Abs. 1) kann bei Erfordernis für einen geförderten Gruppenwohnbau im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unterschritten werden (= verdichtete Bauweise).

§ 4 BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 1) Für nachstehende Baugebiete nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 i.d.g.F. werden folgende Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte (GFZ) bestimmt:

a) Dorfgebiet	0,1 – 0,6
b) Wohngebiet	0,1 – 0,5
c) Kurgebiet	0,1 – 0,5
d) Gemischtes Baugebiet	0,3 – 1,5
e) Geschäftsgebiet	0,2 – 0,6
f) Gewerbegebiet	0,3 – 1,5
g) Gebiete mit Sonderwidmungen	0,3 – 0,5
h) Sondergebiete	0,3 – 1,5
i) Industriegebiete	0,3 – 2,0

- 2) Für den festgelegten Ortskern von Bad Eisenkappel wird die Bebauungsdichte mit max. 2,0 festgelegt. Die Fläche des Ortskernes ist in der Anlage A, Lageplan 1:2500 zeichnerisch dargestellt.
- 3) Die bauliche Ausnutzung in Baugebieten mit geschlossener Bauweise wird mit dem Ausnutzungsfaktor max. 1,5 festgelegt.
- 4) Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung durch die nachträgliche Anbringung von energiesparendem Wärmeschutz udgl. ist zulässig.
- 5) Bei Objektflächenwidmungen (= Punktwidmungen) wird die bauliche Ausnutzung mit max. 3,0 von der gewidmeten Fläche festgelegt. Die bauliche Ausnutzung darf im Verhältnis zur Gesamtgröße des Grundstückes jedoch 0,50 nicht übersteigen.
- 6) Eine Unterschreitung der im § 4 Abs. 1 festgelegten Mindestwerte ist nur für bewilligungsfreie Bauvorhaben nach § 7 Abs. 1 der K-BO idgF. oder nach Einholung eines Gutachtens eines amtlichen Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung oder Architektur zulässig, wenn dem Vorhaben städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.
- 7) In Fällen, bei denen die maximal zulässige Geschossflächenzahl bei bebauten Baugrundstücken bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, ohne dass eine Verringerung der bestehenden Geschossflächenzahl inklusive ausbaufähiger Dachräume zu erfolgen hat, zulässig.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

- 1) Oberirdische Gebäude sind grundsätzlich in offener Bauweise innerhalb der im § 8 angeführten Baulinien zu errichten.
- 2) Die halboffene oder geschlossene Bauweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.
- 3) Ist in einem Bestand eine halboffene oder geschlossene Bauweise bereits verwirklicht, so kann bei Wiedererrichtung, im gleichen Ausmaß oder eine geringfügige Erweiterung des Bestandes auch ohne Zustimmung erfolgen.
- 4) Im Ortskern von Bad Eisenkappel wird im Bereich der bestehenden geschlossenen Bauweise auch für zukünftige Bauvorhaben eine geschlossene Bauweise in der jeweiligen Trakttiefe festgelegt.

§ 6 ANZAHL DER GESCHOSSE

- 1) Im gesamten Gemeindegebiet hat sich die Geschosszahl am Gebietscharakter (d.h. Baustruktur und -typologie der umgebenden Bauweise) zu orientieren. Allgemein gilt die ein- bis zweigeschossige Bauweise.

- 2) Im Ortskern von Bad Eisenkappel ist die dreigeschossige Bebauung zulässig, wenn Interessen des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.
- 3) In Ausnahmefällen (z.B. Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Einrichtungen, sozialer Wohnbau, Gast- und Beherbergungsbetriebe, u.ä.) ist eine Erhöhung der Geschosshöhe zulässig, wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.
- 4) In Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung des Bauplatzes darf die Geschosshöhe talseitig gesehen um ein Geschoss erhöht werden.
- 5) Ein Unter- oder Kellergeschoss, das auch nur an einer Seite des Hauses über die Hälfte aus dem Urgelände hervorsticht, ist als Vollgeschoss zu werten.
- 6) Ein Dachgeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Rohdeckenoberkante (FOK) bis zur Oberkante der Fußpfette (Mauerbank) eine Höhe von 120 cm übersteigt.
- 7) Baulichkeiten (z.B. Hallen), die ohne Geschossunterteilung eine lichte Höhe von mehr als 5,00 m aufweisen, gelten als zweigeschossig.

§ 7 VERKEHRSFLÄCHEN

- 1) Die Breite von Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
 - a) bis zu zwei Baugrundstücken mind. 5,0 m,
 - b) bis zu zehn Baugrundstücken mindestens 6,0 m und bei
 - c) mehr als zehn Baugrundstücken mindestens 7,5 m
 zu betragen.
- 2) Die Trassierung (Grundstücksteilung) der Straßen hat unter Beachtung der allgemeinen Verkehrserfordernisse laut RVS und der öffentlichen Interessen zu erfolgen. Grundsätzlich sind Hauptaufschließungs- und Verbindungsstraßen als Ringstraßen auszubilden. Bei ungeteilten Baugrundstücken über 2.000 m² Größe ist bei der Ermittlung der Anzahl der Baugrundstücke von einer fiktiven Grundstücksfläche von 600 m² auszugehen.
- 3) Am Ende von Sackgassen, bei einer möglichen Erschließung von mehr als zwei Baugrundstücken, sind verkehrsgerechte Umkehrplätze vorzusehen.
- 4) Soweit in einem Altbestand bereits Wegbreiten gegeben sind die unter den im Abs. 1 angegebenen Breiten liegen, so gilt dies als Mindestbreite, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5) Die Anzahl der notwendigen Pkw-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.

Die Anzahl der zumindest notwendigen Stellplätze wird wie folgt berechnet:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Einfamilienwohnhäuser	2 Stellplätze
Zweifamilienwohnhäuser	3 Stellplätze
Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60,0 m ² Wohnnutzfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60,0 m ² Wohnnutzfläche
Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz für 80,0 m ² Wohnnutzfläche. Für das Personal ist für je drei Beschäftigte zusätzlich 1 Stellplatz auszuweisen.
Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Heime für Schüler oder Lehrlinge	1 Stellplatz für 80,0 m ² Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze
Ladengeschäfte bis 600,0 m² Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 30,0 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
Einkaufszentren über 600,0 m² Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 25,0 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche
Möbelhäuser, Baumärkte o.ä.	1 Stellplatz für 50,0 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche
Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.	1 Stellplatz für 35,0 m ² Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte
Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz für 60,0 m ² Produktions-, Büro- bzw. Werkstättenfläche oder für je 3 Beschäftigte
Lagerhäuser bzw. -flächen	1 Stellplatz für 200,0 m ² Nutzfläche
Gaststätten	1 Stellplatz für 10,0 m ² Gastraumfläche oder für je 4 Sitzplätze
Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei angeschlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich
Versammlungsstätten (Kultur-, Gasthaussäle udgl.)	1 Stellplatz für 20,0 m ² Saalnutzfläche oder für je 10 Sitzplätze
Schulen (Volks-, Haupt-, Sonderschulen)	1 Stellplatz pro Klasse zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Kindergärten und Horte	3 Stellplätze je Gruppenraum zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Sportanlagen wie Fußball-, Eishockeyplätze o.ä.	1 Stellplatz für 10,0 m ² Zuseher- oder Tribünnennutzfläche oder für je 10 Besucherplätze; zuzüglich 10 Parkplätze für die Spieler
Tennisplätze	2 Stellplätze pro Platz
Badeanstalten	1 Stellplatz für 20,0 m ² Steg-, Liegewiesenfläche o.ä.

- 6) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetzes in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit der jeweils geltenden Verordnung des

Gemeinderates der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach zu finden. Garagen, Tiefgaragenplätze o.ä. werden bei der Stellplatzberechnung berücksichtigt.

- 7) In Wohn- und Kurgebieten sind Abstellplätze und Garagen nur für PKW und gleichwertige Lieferwagen zulässig.
- 8) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds und dgl.) und Fahrräder nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind ab 10 Parkplätzen zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

§ 8 BAULINIEN

- 1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen haben sich grundsätzlich an der bestehenden Bauflucht zu orientieren. Der Mindestabstand von Gebäuden zur Straßengrundgrenze beträgt 3,0 m. In berücksichtigungswürdigen Fällen kann im Ortsgebiet dieser Abstand auf bis zu 2,0 m reduziert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2) Die übrigen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude mit einem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch mit 3,0 m zur Nachbargrundstücksgrenze, festgelegt. Im Bereich der Stirn- oder Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich ein Viertel der Giebeldreieckshöhe betragen. Bei Hanglagen oder Schrägstellungen ist der Grenzabstand sinngemäß linear zu ermitteln.
- 3) Für Garagen-, Nebengebäude, untergeordnete selbständige Anbauten udgl. ohne Aufenthaltsräume mit einer max. Dachlänge bis 13,00 m und einer max. Verschneidungshöhe von 3,50 m wird der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze mit mind. 1,50 m festgelegt. Im Bereich der Stirn- oder Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich ein Viertel der First- bzw. Giebeldreieckshöhe betragen. Bei Hanglagen oder Schrägstellungen ist der Grenzabstand sinngemäß linear zu ermitteln.
- 4) Kleinere Nebengebäude, Garagen, Carports gemäß § 7 Abs. 1 K-BO können auch bis an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt, die der Nachbarseite zugewandte Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt und keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen.
- 5) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in die Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m zu betragen.
- 6) Über die Baulinie dürfen Überdächer, Balkone, Erker udgl. bis zu einer Ausladung von 0,80 m vorragen. Außerdem können kleinere Anbauten wie ein Windfang o.ä. bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Verschneidungshöhe von max. 2,80 m bis max. 0,80 m über die Baulinie vorstehen.
- 7) Wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den vorangeführten Bestimmungen abweichen, so gelten diese als Mindestabstände. Eine weitere Verringerung der Abstandfläche darf nur unter den in § 9 der K-BV i.d.g.F. angeführten Kriterien erfolgen.

- 8) Im Bereich der geschlossenen und halboffenen Bauweise gelten die vorstehenden Bestimmungen für die nicht an die Nachbarschaftsgrenze heranzubauenden Gebäudeteile sinngemäß.
- 9) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit dem Gebäude an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Bau(flucht)linie herangerückt werden muss.
- 10) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0 m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann (Parkbucht). Im übrigen ist der Grenzabstand von baulichen Anlagen oder Gebäuden gegenüber öffentlichen Wegen unter Beachtung der Bestimmungen des § 7 „Verkehrsflächen“ und der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i.d.g.F. festzulegen bzw. geregelt.

§ 9 DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG

- 1) Die Dachform von Gebäuden ist der dominierenden „Dachlandschaft“ der bestehenden, umliegenden Bebauung („Gebietscharakter“) anzupassen. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion zulassen.
- 2) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.
- 3) Die Gesamtlänge der Gaupen, Dacherker o.ä. darf nur max. 50 % der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- 4) Die Farbe der Dacheindeckung darf den Interessen des Schutzes des Orts- bzw. Landschaftsbildes nicht entgegenstehen und ist der umliegenden Bebauung anzupassen.
- 5) Im Ortskern von Bad Eisenkappel hat sich bei geschlossener Bebauung die First- und Traufenhöhe höhenmäßig an den Nachbarbestand zu orientieren.

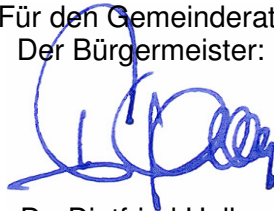
§ 10 GRÜNLAND UND INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Gemäß § 18 K-BO idgF. können je nach Lage, Art und Größe des Vorhabens Grünanlagen, Kinderspielplätze, Gemeinschaftseinrichtungen, Müllsammelstellen, Parkanlagen, Infrastruktureinrichtungen o.ä. soweit dafür öffentliche Interessen gegeben sind, von der Baubehörde als Projektsauflagen vorgeschrieben werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- 1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes in Kraft.
- 2) Mit Wirkungsbeginn dieser Verordnung tritt die textliche Bebauungsplanverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eisenkappel vom 24.3.1972, geändert mit Verordnung vom 16.4.191984, Zl. 1191-0/84, Verordnung vom 26.5.1992, Zl. 2397-0/92, Verordnung vom 15.4.1994, Zl. 1860-0/94 und Verordnung vom 2. Oktober 1997, Zl. 3256-7/97, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Dr. Dietfried Haller

Beilagen:

Anlage A) – Lageplan, M.: 1 : 2.500 – Ortskern Eisenkappel

Erläuterungen