



## V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain vom 29. Mai 2013, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Maria Rain erlassen wird (**textlicher Bebauungsplan 2013**).

Gemäß §§ 24 bis 26 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995 LGBl. Nr. 23/1995 i.d.g.F. LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

### § 1

#### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene als Bauland festgelegten Flächen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird. Soweit jedoch in Teilbebauungsplänen Regelungen nach § 25 Abs. 1 Gemeindeplanungsgesetzes nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung

### § 2

#### Begriffsbestimmungen

- (1) **Baugrundstücke:** Grundstücke, die aufgrund einer kompletten, teilweisen oder punktförmigen Festlegung als Bauland im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain, für eine Bebauung vorgesehen sind. Die Größe ist im Grundbuch bzw. bei Teilflächen im Flächenwidmungsplan definiert.
- (2) **Gebäude:** Überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports ) und Ähnliches gelten nicht als Gebäude.
- (3) **Offene Bebauung:** Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude)
- (4) **Halboffene Bebauung:** Hauptgebäude, die einseitig mit mindestens 2/3 der, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude). Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports ) und Ähnliches gelten nicht als Verbindung von Gebäuden.
- (5) **Bruttogeschossfläche:** Summe aller Flächen eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer, einschließlich der innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen ergibt. Überdachte Terrassen, Sonnenschutzdächer und Balkone welche an mindestens drei Seiten offen sind, sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (6) **Geschossflächenzahl (GFZ):** Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes, errechnet aus dem Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksgröße.
- (7) **anschließend projektiertes Gelände:** Jenes Gelände, das sich nach Fertigstellung des Vorhabens im unmittelbaren Anschluss an das aufgehende Mauerwerk befindet, nicht das Gelände auf einem Nachbargrundstück.
- (8) **Regelgeschosshöhe, Vollgeschoß:** Die Regelgeschosshöhe beträgt 3,00 m, gemessen von der fertigen Oberkante des Geschosfußbodens bis zur Oberkante des unmittelbar darüber liegenden, fertigen Geschosfußbodens. Ausgebaute Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die Fußpfettenoberkante über 1,40 m, gemessen von der fertigen Dachgeschosfußbodenoberkante, zu liegen kommt.

- (9) **Baulinie(n):** Linie, innerhalb der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden dürfen.
- (10) **Traufenhöhe/Schattenpunkte:** Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließend projektierten Gelände. Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante bzw. bei einer eventuellen Brüstung oder einem Geländer die Oberkante der Brüstung oder des Geländers für die Berechnung heranzuziehen.
- (11) **Abstandsfläche(n):** Fläche(n) die durch Verbindung der Schattenpunkte dargestellt wird
- (12) **Straßengrundgrenze:** mappenmäßige Parzellengrenze der Wegparzelle, üblicherweise gemeinsame Grundgrenze zwischen Bau- und Straßengrundstück
- (13) **Wegachse:** Linie in Längsrichtung der Mitte des Straßengrundes.

### § 3

#### Größe von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird
  - a) bei offener Verbauung mit ..... 700 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Verbauung mit ..... 500 m<sup>2</sup>
 festgelegt.
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine geringfügige Unterschreitung der nach Abs. (1) festgelegten Mindestgrößen um maximal 15% möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. Die generelle Verringerung der Mindestgrößen ist nicht zulässig.
- (3) Die Bestimmungen des 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 bestehenden unbebauten Baugrundstücken, die kleiner als die unter Abs. (1) angeführten Mindestgrößen sind, ist eine Bebauung zulässig, soweit sie dem Ortsbild nicht abträglich ist und durch das geplante Bauvorhaben baurechtliche Bestimmungen und die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.
- (5) Wenn es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes für notwendig erachtet wird, ist die Mindestgröße der neu zu bildenden Grundstücke entsprechend zu erhöhen.

### § 4

#### Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ausgedrückt in der Geschosßflächenzahl (GFZ), wird
  - a) im Bauland-Industrie- und Gewerbegebiet .....0,8
  - b) im Bauland-Geschäftsgebiet .....0,8
  - c) im übrigen Bauland.....0,6
 festgelegt.
- (2) Bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem mit zu berücksichtigenden 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) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes, welcher mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist und der ausgebaut Teil eines Dachgeschosses, welcher höher als, oder gleich hoch wie 1,80 m (Raumhöhe) ist, wird in die Summe mit einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (4) Die maximale bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 5, bis 9 erfüllt werden können.
- (5) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die maximale bauliche Ausnutzung nach den Bestimmungen des Abs. (1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

Ausgenommen ist das Anbringen eines Vollwärmeschutzes.

- (6) Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung nicht berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 handelt.

Wir die, im § 7 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 festgelegte Größe des jeweiligen Objekts überschritten, so ist die gesamte Fläche dieses Objekts in die Bruttogeschoßfläche gem. § 2 Abs. (5) einzurechnen.

- (7) Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen werden nicht berücksichtigt.

## § 5

### Bebauungsweise und Geschoßanzahl

- (1) Als Bebauung ist die **offene und halboffene** Bebauung zulässig.
- (2) Die maximal zulässige Anzahl der Geschoße richtet sich nach
  - a) dem unmittelbar angrenzenden, dominierenden Objektbestand oder,
  - b) der Grundstücksgröße und somit der Geschossflächenzahl (GFZ) oder,
  - c) der Beurteilung des Ortsbildes oder,
  - d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsangliederung, nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

## § 6

### Abstandsregelungen (Baulinien)

- (1) Die Baulinien entlang von Erschließungsstraßen sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und richten sich nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 1991 – K-StrG.
- (2) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie (Bauflucht) herangerückt werden muss.
- (3) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu ermitteln und ist mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe festgelegt und bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit einem Abstand welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird.

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern.

- (4) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs 2 lit a bis d Kärntner Bauvorschriften – K-BV nicht zu berücksichtigen.

Übersteigen Vorbauten und Bauteile das, im § 6 Abs. 2 lit. c Kärntner Bauvorschriften – K-BV angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen,

die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird.

- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten.
- (6) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern (mehr als 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (7) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze und überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach (bis zu max. 5 % Neigung) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (8) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den in § 7 Abs. (1) bis (3) angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden – sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund, festgelegt.
- (10) Gemauerte oder betonierte Sockelausmauerungen dürfen entlang der in § 7 Abs. (1) bis (3) angeführten Verkehrsflächen eine Sichthöhe von 50 cm nicht überschreiten. Aufbauelemente sind aus Holz, Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel plus Aufbauelemente) von 2,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen,
  - a) die Sicherheitsinteressen bei öffentlichen Gebäuden (Kasernen etc.) dienen
  - b) für Sportanlagen (z.B. Tennisanlagen) und ähnliche Einrichtungen.

Die Höhe dieser Einfriedungen ist anlässlich der Bauverhandlung (der jeweiligen Funktion entsprechend) festzulegen.

- (11) Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe von Sockel inklusive Aufbauelemente von 2,00 m nicht überschreiten. Diese Höhe ergibt sich aus der Summe der Sockelmauerung bis 50 cm und der Höhe eines Standardzaunes von 1,50 m. Bei bogenartigen Aufbauten bzw. Mauerpfeilern dürfen diese die maximale Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- (12) Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Festlegung nach § 7 Abs. (1) bis (3) entspricht.
- (13) Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (14) Neu zu errichtende bzw. zu ändernde, bestehende Einfahrtstore sind so zu situieren bzw. zurück zu versetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz vor dem Einfahrtstor (Mindestlänge wie im § 8 Abs. (5) festgelegt) angeordnet werden kann.

Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt. § 6 Abs. (9), (12) und (13) gelten sinngemäß.

- (15) Erfordern öffentliche Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtli-

chen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

## § 7

### Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung von 1,50 m ist in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen fallweise zu berücksichtigen.
- (2) Bei besonders gelagerten Fällen (Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, topographische Verhältnisse, Privatstraßen etc.) kann die im Abs. (1) angeführte Mindestbreite verringert werden.
- (3) Die Breite von Gehwegen wird mit mindestens 1,20 m festgelegt. Sollte die Errichtung eines Gehweges, Radweges etc. beabsichtigt sein, ist die unter Abs. (1) und (2) angeführte Mindestbreite entsprechend zu erhöhen.
- (4) Am Ende von Sackstraßen bzw. –gassen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen.
- (5) Bei bereits bestehenden Erschließungsstraßen kann eine Unterschreitung der in Abs. (1) angeführten Mindestbreite dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Parkplätze und Abstellflächen

- (1) Festlegung der Mindestanzahl von PKW-Abstellplätzen für:
  - a) **Wohnungen** bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> **ein** PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m<sup>2</sup> **zwei** PKW-Abstellplätze. Bei Wohnhäusern oder Wohnanlagen mit mehr als vier Wohnungen ist ab vier Wohnungen je ein zusätzlicher Besucherparkplatz je angefangene vier Wohnungen vorzusehen.
  - b) **Beherbergungs- und Hotelbetriebe** pro Fremdenzimmer **ein** PKW-Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze,
  - c) **Gaststätten, Restaurants, Café's usw.** pro 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche, bei Sitzterrassen und Gastgärten pro 15 m<sup>2</sup> Fläche **ein** PKW-Abstellplatz,
  - d) **Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben** bis 100 m<sup>2</sup> **drei** PKW-Abstellplätze, jedoch ein PKW-Abstellplatz pro Geschäftslokal,
- (2) Alle PKW-Abstellplätze müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.
- (3) Die festgelegte Mindestanzahl von PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, wenn dadurch eine Erhöhung der Mindestanzahl von PKW-Abstellplätzen erforderlich wird.
- (4) Bei Bauvorhaben für gemischt geführte Betriebe oder die speziellen gewerblichen und anderen, hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen (wie z.B. Sportplätze, Großeinkaufsmärkte etc.), muss die Mindestanzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (5) Die Mindestbreite der einzelnen PKW-Abstellplätze wird mit 2,50 m festgelegt, die Mindestlänge hat bei Parkplätzen, welche der Länge nach, parallel zum Straßenverlauf situiert sind, 6,00 m sonst 5,00 m zu betragen.

## § 9

### Ausmaß von Grünflächen

- (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 Mög-

lichkeit zu erhalten.

- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird wie folgt im Ausmaß von Hundert (v.H.) der Gesamtfläche des Baugrundstückes festgelegt:
- a) Wohnbauten, Hotels, Pensionen, Heime für Schüler, Lehrlinge, Altersheime, Schulen, Kindergärten, Horte ..... 30 v.H.
  - b) Büros- Verwaltungsgebäude, Gaststätten, Restaurants ..... 15 v.H.
  - c) Industrie- und Gewerbebetriebe..... 10 v.H.

## **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 28. Dez. 1992 Zl. 004-1/003/1/1993 in der Fassung der Verordnung vom 08. März 1195, Zl. 004-1/1/00002/1995 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Franz *RAGGER*

# Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Maria Rain vom 29. Mai 2013, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Maria Rain erlassen wird (**textlicher Bebauungsplan 2013**).

## Allgemeines:

Die bestehende Verordnung wurde 1992 in ihrer Stammfassung erlassen und im Jahre 1995 im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung abgeändert. Im Jahre 1996 gab es eine grundlegende Novellierung der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften, welche ihren Niederschlag in der nun vorliegenden Verordnung finden soll.

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Maria Rain zu verstehen, welcher durch die Bezeichnung als „textlicher Bebauungsplan 2013“ auch aus verwaltungstechnischen Gründen eine klare Abgrenzung gegenüber dem alten Bebauungsplan erreicht. Es ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden und zugleich eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung des Baulandes beabsichtigt. Besonders Bedacht genommen werden soll auf bestehende Baustrukturen, vor allem, wenn diese von räumlichen Zusammenhang her als Ensembles gesehen werden müssen, wobei jedoch keinesfalls massive Einschränkungen der Baufreiheit herbeigebührt werden sollen.

Es soll aber auch erreicht werden, dass bei der Schaffung neuer Bausubstanzen ohne unmittelbaren Bestandsbezug zu einer vorhandenen Bebauung, eine landschaftsbezogene Bebauung Platz greift. Im Hinblick auf die, durch den Trend zu energiesparenden bzw. Passiv-Häusern, der damit verbundenen Bestrebungen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und einhergehenden Änderung des Baustils bzw. der Gestaltung von Baukörpern, soll diesem nachhaltigen Trend ebenfalls Rechnung getragen bzw. eine Realisierung von Baulichkeiten die nicht einer „althergebrachten“ Bauweise entsprechen, nicht entgegengewirkt werden.

Beim Ausarbeiten hat Herr Ing. Josef *LIENDL* und Herr Ing. Ferdinand *SPIELBERGER* von der Verwaltungsgemeinschaft mitgearbeitet und ihre praktischen Erfahrungen aus anderen Gemeinden eingebaut bzw. berücksichtigt.

Einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes:

## § 1

### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Rain als Bauland im Sinne des „Gemeindeplanungsgesetzes“ festgelegten Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) gelten. Hier kommt der vorliegende Bebauungsplan nur subsidiär (also für jene Teile die nicht im Teilbebauungsplan geregelt sind) zur Anwendung.

## § 2

### Begriffsbestimmungen

Um den Vollzug der Bestimmungen und unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten entgegen zu wirken, wurden Begriffsbestimmungen eingeführt, aus welchen klar ersichtlich ist, wie die einzelnen Fachausdrücke zu behandeln sind bzw. was sie genau bedeuten.

Grundlage hierfür waren Anfragen, die vielfach durch BauwerberInnen an die Gemeinde gestellt wurden, wenn diese den Bebauungsplan benutzen wollten. Auch sind Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes und ÖNORMEN eingeflossen oder wurden Erklärungen aus anderen Bebauungsplänen in den vorliegenden übernommen.

## § 3

### Mindestgröße der Baugrundstücke

Hier werden die Mindestgrößen als unterste Grenzwerte festgelegt. Nur in besonders berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen dürfen diese um höchstens 15 % un-

terschritten werden. Durch die Festlegung, dass eine generelle Verringerung nicht zulässig ist, soll verhindert werden, dass bei Teilungen von größeren Parzellen in mehrere kleine, die Verringerung so erfolgt, dass bei einer Verringerung der Mindestparzellengröße von 15 % „zusätzliche“ Parzellen geschaffen werden können, die bei Einhaltung der Mindestgröße nicht errichtet werden können. Mit dieser Festlegung wird nicht direkt in das Teilungsverfahren eingegriffen, die Teilungen müssen jedoch den Bebauungsbestimmungen entsprechen.

Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wurde auch den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung sowie der infrastrukturellen Erfordernisse anstrebt, Rechnung getragen.

**Offene Bebauung:** Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude)

Bei offener Bebauung von 700 m<sup>2</sup> wurde auf die Erfahrungen der Vergangenheit Rücksicht genommen, dass bei fast jedem Wohnhaus zumindest ein Carport oder PKW-Abstellplatz mit ~ 25m<sup>2</sup>, ein Gartengerätehaus sowie großzügige Terrassen errichtet werden. Auch für die Begrünung und Beschattung durch Bäume und Sträucher wird bei der Gartengestaltung gesorgt. Hier würden kleinteiligere Parzellen binnen kurzer Zeit auch zu Konfliktpunkten mit Nachbargrundstücken führen.

**Halboffene Bebauung:** Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude)

Bei halboffener Bebauung ist die Mindestgröße mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt, wobei dadurch eine vermeintlich großzügigere Freifläche nutzbar bleibt, da die Bauungsweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringen.

Nicht beabsichtigt ist, dass eine Halboffene bereits realisiert ist, wenn als Verbindung von Gebäuden überdachte Abstellplätze (z.B. Carports) und Ähnliches errichtet werden. Diese gelten nicht als Gebäude (siehe hierzu auch VwGH-Erkenntnis vom 17. April 1967, Zl. 1529/65).

Es muss auch bewusst sein, dass bei einer Teilung mit einer Mindestgröße für eine halboffene Bebauung, nur mehr diese Art der Bebauung zulässig ist. Nachdem bereits ein Objekt an der Grundgrenze errichtet wurde, hat sich der Eigentümer des zweiten, evtl. unbebauten Grundstückes an die bereits bestehende Bebauung zu halten und kann nicht eine offene Bebauung ausführen. Genausowenig ist eine Abteilung für die halboffene Bebauung möglich, wenn bereits ein Objekt in offener Bauweise errichtet wurde.

## § 4

### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die neue Regelung erfährt eine Deregulierung und Anpassung an die derzeitigen Bedürfnisse.

Durch die Vereinheitlichung der GFZ generell auf 0,6, mit Ausnahme der beiden angeführten Widmungskategorien (0,8), soll eine größtmögliche Ausnutzung des vorhandenen Baulandes und somit auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Durch die Ausnutzungsziffer ist es auch möglich, auf den Flächen mit Mindestparzellengrößen neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zu errichten, welche in den begünstigten Kreis der Vorhaben nach § 24 K-BO fallen.

Bewilligungsfreie Vorhaben nach § 7 Kärntner Bauordnung 1996 sollen nicht in die Ausnutzungsziffer mit einberechnet werden. Sollten derartige Objekte bereits in den Einreichunterlagen eines baubewilligungspflichtigen Vorhabens aufgenommen sein, so sind diese bei der Berechnung der GFZ ebenfalls außer Acht zu lassen.

## § 5

### Bebauungsweise und Geschoßanzahl

Als Bauweisen ist die offene und die halboffene Bebauung zulässig. Eine geschlossene Bebauung ist nicht erwünscht.

Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschoßzahlen ist aufgrund der äußerst unterschiedlich gegebenen, topographischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es muss sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einfügen. Deshalb muss in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden.



Im Übrigen ist die Geschößzahl auch durch die Abstandsregelungen begrenzt.

Als Vollgeschoße gelten jene Geschoße, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das angrenzende Gelände zu liegen kommen. Das Geschoß eines Gebäudes (Keller) welches über die Hälfte aus dem angrenzenden Gelände hervorragt und eine normale Belichtung aufweist, wird zur Gänze in der Geschößzahl mitgezählt, sofern die Verwendung bzw. Widmung der Räume nicht ausgesprochenen Kellerräumen entsprechen; ebenso als Vollgeschoße werden ausgebaute Dachgeschoße, wenn die Fußpfettenoberkante mehr 1,40 m über der fertigen Geschößfußbodenoberkante zu liegen kommt.

Bei größeren Objekten kann auch Anstelle eines ausgebauten Dachgeschoßes ein zurückversetztes Vollgeschoß (z.B. Penthouse-Wohnung) errichtet werden, wenn sich der Baukörper innerhalb einer gedachten Silhouette eines Walmdaches mit 35° Dachneigung, gemessen von der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschoßes, befindet. Diese gilt dann ebenfalls als ausgebautes Dachgeschoß und nicht als Vollgeschoß.

## **§ 6 Baulinien**

Hier wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Betreuung der Straßen vor allem im Winter nicht durch heranrückende Zäune erschwert wird. Durch die Regelungen wird versucht, Lagerflächen für Schnee zu schaffen und gleichzeitig die Beschädigung von Zäunen durch die Winterbetreuung hintan zu halten.

Die Baulinienregelung im Bebauungsplan besteht unverändert zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 und soll im Hinblick auf eine kontinuierliche Verordnungsgebung und Gleichbehandlung von Grundeigentümern auch keine Verschärfung dahingehend erfahren, dass die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften (6/10 Regelung) übernommen werden.

Lediglich die Regelungen für Nebengebäude wurden konkretisiert und ausgeweitet. Aufgrund der immer größer und höher werdenden Fahrzeuge ist hier auch eine Anpassung erfolgt. Die Länge wurde von 8,00m auf 10,00 m ausgeweitet, damit zwei Regelparkplätze hintereinander in Längsrichtung angeordnet werden können. Die Höhe der Nebengebäude wurde von 2,50 m bzw. 2,80 m auf 3,00 m vereinheitlicht. Die Erhöhung auf 3,00 m ist vor allem deshalb nötig, da aufgrund der verschärften Schneelastbedingungen die freie Raumhöhe durch die verstärkten Dachkonstruktionen abgenommen hat, viele Fahrzeuge jedoch eine größere Höhe aufweisen als vor 20 Jahren.

Für Einfriedungen wurde eine maximale Gesamthöhe von Sockel inklusive Aufbauelemente von 2,00 m festgelegt. Diese Höhe ergibt sich aus der Summe der Sockelmauerung bis 50 cm und der Höhe eines Standardzaunes von 1,50 m. Bei bogenartigen Aufbauten bzw. Mauerpfeilern dürfen diese die maximale Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Werden Stützmauern errichtet, so können diese eine Maximalhöhe von 1,00 m haben und auf diese kann ein Zaun mit 1,50 m Maximalhöhe zusätzlich aufgebaut werden sodass die fertige Anlage eine Maximalhöhe von 2,50m aufweist.

Bei Zufahrtstoren wurde auf den Trend der ferngesteuerten Tore Rücksicht genommen. Die Situierung sowie die Höhe erfolgt jedoch analog zur Situierung von Einfriedungen. Zufahrtstore können entsprechend höher ausgeführt werden, wenn eine Abrückung von der Straßengrundgrenze wie bei manuell öffnbaren Toren, erfolgt,.

## **§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Breite von Verbindungsstraßen soll an die Breiten in den umliegenden Gemeinden angepasst werden. Durchwegs werden hier Maximalbreiten von 6,00 m vorgeschrieben. Auch wurde in der Vergangenheit im Gemeindegebiet von Maria Rain das Auslangen mit 6,00 m gefunden. Mit Ausnahme der Gölttschacher Landesstraße gilt in Maria Rain Tempo 30 km/h, dem wäre eine breitere Regelung der Straßenbreite abträglich.

Zusätzlich soll für neue Erschließungsstraßen auch eine Regelung hinsichtlich etwaiger Geh- und Radwege getroffen werden. Es soll hier dem Umstand Rechnung getragen werden, möglichst viel Verkehrsaufkommen vom PKW zum Fußgänger zu bringen um eine Aufwertung der Gemeinde als Wohngemeinde und somit eine Erhöhung der Luft- und Lebensqualität zu gewährleisten.

Der Ausbildung von Umkehrplätzen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass diese analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbau (RVS) geführt werden sollen. Die Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern. Aus den Ausführungen im ÖEK ergibt sich aber, dass Sackstraßen größtmöglich vermieden werden sollen. Die Größe der Umkehrfläche wird benötigt, da auch für verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegende Angelegenheiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz benötigt wird.

## **§ 8**

### **Parkplätze und Abstellflächen**

Hier soll die Regelung gleich bleiben wie bereits in der Verordnung von 1992.

Für Wohnhäuser und Wohnanlagen wurde die Regelung aufgenommen verpflichtend zumindest einen PKW-Abstellplatz für je 4 Wohnungen zusätzlich herzustellen.

Lediglich die Mindestbreite wurde auf 2,50 m, gegenüber den Kärntner Bauvorschriften welche die Fläche eines zweispurigen Fahrzeuges mit 2,30 m x 5,00 m festlegt, vergrößert. Durch diese Regelung soll der Problematik entgegengewirkt werden, dass die Fahrzeuge der neuen Generation immer größere Ausmaße annehmen und ein ungehindertes Ein- und Aussteigen somit unmöglich wird.

Durch die Neue Regelung soll keinesfalls auch die Möglichkeit geschaffen werden, die bereits rechtskräftig vorgeschriebene Mindestanzahl an bestehenden Parkplätze im Zuge von Umbauarbeiten (wie etwa der Zusammenlegung mehrerer Wohneinheiten) oder der Verwendungszweckänderung, zu verringern.

## **§ 9**

### **Ausmaß von Grünflächen**

Die Grünflächen sollen der Gemeinde als Wohngemeinde zuträglich sein. Es liegt im allgemeinen Interesse, eine großflächige Versiegelung des Bodens zu vermeiden um auch einen ländlichen Charakter des Gemeindegebietes aufrecht zu erhalten bzw. genügend Versickerungsflächen für den Regen bereit zu halten sowie für das Mikroklima wichtige Grünflächen zu erhalten.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle Verordnungen aus dem Jahre 1992 und 1995 betreffend dem textlichen Bebauungsplan außer Kraft.