

# *Textlicher Bebauungsplan 2015*

Verordnung  
Zahl: 031/MA/Wu.-/2015  
Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2015  
Rechtswirksam seit 19.02.2016

**MARKTGEMEINDE SANKT JAKOB IM ROSENTAL**

# Marktgemeinde St. Jakob im Rosental

Gz.: 031/MA/Wu.-

Datum: 19.02.2016

Auskünfte: AL Mag. Muschet

DW: 12

## Textlicher Bebauungsplan 2015

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob i. Ros. vom 17.12.2015, Zahl: 031/MA/Wu.-, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde St. Jakob i. Ros. erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl.Nr. 23/1995 idGF., wird verordnet:

#### § 1

##### Geltungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i. Ros. als Bauland festgelegten Flächen.
- 2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

#### § 2

##### Größe von Baugrundstücken

- 1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iSd § 7a(1) des Vermessungsgesetzes, LGBl. Nr. 306/68 idGF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
- 2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
  - a) bei offener Verbauung 600 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Verbauung 400 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Verbauung 250 m<sup>2</sup>zu betragen.
- 3) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen 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 der Größe des Baugrundstückes und der Ausnutzung des Baugrundstückes bis zu einem Gesamtausmaß von zusammen 1.000 m<sup>2</sup> dazugeschlagen werden (gilt sinngemäß auch für Punktwidmungen). 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 gemäß § 6 dieser Verordnung erforderlichen Breite) notwendigen Flächen sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.

- 4) Die im Absatz 2) vorgeschriebenen Mindestgrundstückgrößen beziehen sich nur auf durch Teilung neugebildete Grundstücke.
- 5) Die im Absatz 2) vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgrößen können für die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden, Garten- und Gerätehäuser, welche nicht gewerblichen Zwecken dienen, sowie für landwirtschaftliche Objekte unterschritten werden, sofern die Bestimmungen des § 7 dieser Verordnung und die Abstandsflächenregelungen gemäß den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften idgF. eingehalten werden.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- 1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.  
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- 2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußersten 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 Wärmedämmung bei bestehenden baubewilligten Objekten ist nicht in die GFZ einzurechnen.
- 3) Bei Keller- und Tiefgeschoßen, Garagen und Nebengebäuden ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem/der die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.  
Diese Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.
- 4) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Geschoßfläche hinzuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- 5) Garage und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

6) Die Geschoßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

a) im Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| aa) bei offener Bauweise       | max. 0,60 |
| bb) bei halboffener Bauweise   | max. 0,70 |
| cc) bei geschlossener Bauweise | max. 0,80 |

b) im Geschäftsgebiet, Gewerbegebiet:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| aa) bei offener Bauweise       | max. 0,80 |
| bb) bei halboffener Bauweise   | max. 0,90 |
| cc) bei geschlossener Bauweise | max. 1,00 |

c) bei Bauvorhaben von Bauträgern mit einer Anzahl ab 8 Wohneinheiten je Gebäude max. 0,80

7) Für die Berechnung der Mindestgeschoßflächenzahl sind die im § 2 Abs. 1 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen heranzuziehen.

8) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Absatz 6) festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschoßflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

#### **§ 4**

#### **Bebauungsweise**

1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.

2 a) Offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen, allseitig freistehend errichtet werden.

b) Halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

c) Geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

3) Bei Beurteilung der Bebauung bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a – d der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 62/1996 idgF. außer Betracht.

## § 5 Geschoßanzahl

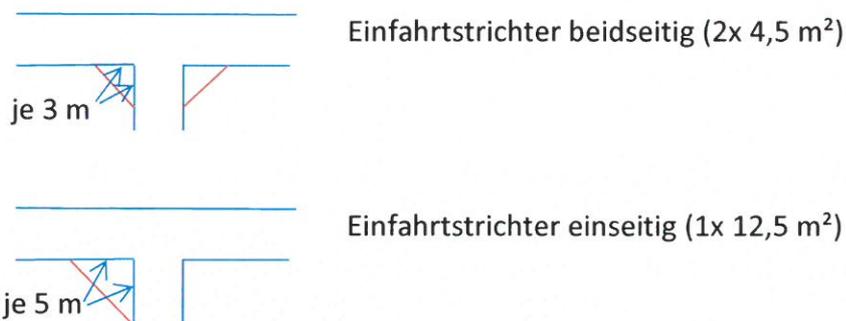
- 1) Die Geschoßanzahl wird wie folgt festgelegt:
  - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2,5 Geschoße;
  - b) für Mehrfamilienhäuser entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bis zu drei Geschoßen
  - c) für Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bis zu drei Geschoßen
  - d) für sonstige Gebäude, die nicht unter lit. a – c fallen, z.B. Geschäfts-, Büro-, Amts- und Betriebsgebäude, Schulen etc., entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bis zu 3,5 Geschoßen.
  
- 2)
  - a) Die unter Absatz 1) angegebene Geschoßanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern dies Interessen des Orts- und Landschaftsbildes erfordert.
  - b) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das im Absatz 1) festgelegte Ausmaß kann auferlegt werden, wenn die vorhandene Bebauung ein Auffüllen der Baulücke rechtfertigt, damit sich das geplante Bauvorhaben voll in die schon bestehende Bebauung einfügt.
  
- 3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a) mehr als 1,00 m ihrer Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke, über das anschließende geplante Gelände hinausragen.
  - b) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das im Abs. 1) festgelegte Ausmaß ist zulässig bei einer Hangbebauung – wenn die Geländeneigung der zu überbauende Fläche über 20 % liegt – auf maximal 3,0 Geschoße oder wenn die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist.
  
- 4) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, gelten als ein halbes Geschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 45 Grad Dachneigung, gemessen ab Rohdeckenoberkante, liegen.
  
- 5) Zum Ausbau gedachte Dachgeschoße gelten bis zu einer maximalen Kniestockhöhe von 1,50 m, gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante Fußpfette, als Halbgeschoß.

## § 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- 1)
  - a) Die Verkehrsflächen haben eine Breite von 6,00 m aufzuweisen.  
Verkehrsflächen im Sinne des § 6 sind öffentliche oder private Verkehrsflächen, sowie grundbücherlich eingetragene Servitute.
  - b) Die (Bau)-Behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung aufgrund örtlicher Erfordernisse eine Anhebung der Straßenbreite fordern, oder in, durch eine bereits vorhandene Bebauung, bedingt durch außerordentliche

Geländebeschaffenheit oder aufgrund durch Planungsziele gegebenen eingeschränkten Aufschließungen (Aufschließungen von max. fünf Bauparzellen) bedingte Ausnahmefälle, eine Reduzierung auf 5,00 m vornehmen bzw. die Reduzierung den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

- 2 a) Bei der Schaffung von neuen Grundstücken (Teilungen) mit einer neuen Erschließung sind bei Stichstraßen (Sackgassen) Umkehrplätze, sowie auch Einfahrtstrichter, welche der jeweiligen Grundstückskonfiguration angepasst sind, herzustellen. Die Einfahrtstrichter sind in Form eines rechtwinkligen Dreiecks, wobei die Schenkellänge mindestens 3 m betragen muss, beidseitig an die rechteckige Anbindung der Straße auszuführen. Sollte aufgrund örtlicher Gegebenheiten nur ein einseitiger Einfahrtstrichter möglich sein, so hat die Schenkellänge des rechtwinkligen Dreiecks mindestens 5 m zu betragen.



Bei Schaffung von neuen Grundstücken (Teilungen) mit bereits vorhandener Erschließung können diese Flächen (Umkehrplatz, Einfahrtstrichter) im Einvernehmen mit der Straßenverwaltung (§ 61 Kärntner Straßengesetz 1991, LGBl.Nr. 72/1991 idgF.) reduziert werden oder entfallen.

- b) Die (Bau-)Behörde kann im Einvernehmen mit der Straßenverwaltung (§ 61 Kärntner Straßengesetz 1991, LGBl.Nr. 72/1991 idgF.) eine Reduzierung des Ausmaßes des Umkehrplatzes genehmigen oder bei Zutreffen der im Absatz 1) lit. b genannten Gegebenheiten den Wegfall dieses Erfordernisses (Umkehrplatz) zulassen, wenn im Rahmen örtlich zu bestimmender Wende- und Umkehrmöglichkeiten insbesondere für öffentliche Dienstleistungsfahrzeuge auf privatrechtlicher Ebene Regelungen erwirkt und diese durch Einverständniserklärungen schriftlich deponiert werden.
- 3) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite (ab einer Straßenbreite von 5,00m) hinzuzurechnen.

4) Die Anzahl der KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
<p>1. <i>Wohnbauten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhaus</li> <li>- Zwei- und Mehrfamilienhaus</li> <li>- Altenheime</li> </ul>	<p>2 je Einfamilienhaus            1 je angefangene 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,            1 je 4 Betten</p>
<p>2. <i>Gastbetriebe, Hotels und Pensionen, Apartments</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartment</li> <li>- Gaststätten</li> </ul> <p>zusätzlich für Personal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotels und Pensionen</li> </ul> <p>zusätzlich für Personal</p>	<p>1 je Apartment            1 je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder            1 je 4 Sitzplätze            1,0 je Arbeitnehmer</p> <p>1 je Gästezimmer oder Hotelsuite            1 je 5 Gästezimmer oder 5 Hotelsuiten</p>
<p>3. <i>Gewerbebetriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal</li> <li>- Besucher</li> <li>- Lagerhalle</li> </ul>	<p>0,8 je Arbeitsplatz            0,1 je Arbeitsplatz            1 je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p>
<p>4. <i>Dienstleistungsbetriebe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal</li> <li>- Besucher</li> </ul>	<p>0,8 je Arbeitsplatz            0,2 je Arbeitsplatz</p>
<p>5. <i>Ordination</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal</li> <li>- Besucher</li> </ul>	<p>0,8 je Arbeitsplatz            1 je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p>
<p>6. <i>Verkaufsgeschäft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal</li> <li>- Kunden</li> </ul>	<p>1 je 0,8 Arbeitsplatz            1 je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p>

<p>7. <i>Veranstaltungsstätte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versammlungssaal</li> </ul>	<p>1 je 4 Sitzplätze oder 1 je 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p>
<p>8. <i>Öffentliche Bauten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten/Hort</li> <li>- Schule Besucher</li> <li>- Kirche (Bethaus, Tempel, usw.)</li> </ul>	<p>2 je Gruppenraum oder 0,8 je Arbeitnehmer 1 je 0,8 Arbeitnehmer 0,2 je Klasse</p> <p>je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder 10 Sitzplätze</p>
<p>9. <i>Sport- und Grünanlage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwimmbad</li> <li>- Tennisanlage</li> <li>- Fitnesscenter</li> <li>- Bootshaus</li> <li>- Stadion</li> <li>- Sportanlage sonstiges</li> <li>- Friedhof</li> </ul>	<p>1 je 4 Schwimmbadbesucher 2 je Tennisplatz 1 je 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 je Standplatz 1 je 4 Zuschauerplätze 1 je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 je 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p>

## § 7 Baulinie

- 1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- 2) Baulinien sind entsprechend den Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985, idgF. einzuhalten.
  - a) Entlang von Grundgrenzen zum öffentlichen Gut verläuft die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m, gemessen vom äußersten Gebäudeteil zur Straßen-Grundgrenze.
  - b) Bei Garagen und Einfahrtstoren von Einfriedungen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßen-Grundgrenze zur Außenkante Tor bzw. Außenkante Mauerwerk.
  - c) Entspricht die Wegbreite nicht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (vgl. § 6 Abs. 1 dieser Verordnung) wird die Straßengrundgrenze jeweils 3,0 m links und rechts der vorhandenen Wegachse festgelegt.

- d) Bei Straßenbreiten von 6,00 m kann die Einfriedung an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- e) Bei einer Straßenbreite von weniger als 6,00 m ist die Einfriedung soweit zurückversetzt zu errichten, dass, gemessen von der Straßenachse, ein Abstand von 3,00 m eingehalten wird.
- f) Entlang von allen übrigen Grundgrenzen verläuft die Baulinie, wenn das Gebäude eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreitet, in einem Abstand von 1,00 m, gemessen von der Grundgrenze zur Außenkante fertiges Mauerwerk. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie auf Eigengrund überragen.
- g) Von den gemäß Absatz 2 festgelegten Baulinien darf insoferne abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und/oder Interessen der Sicherheit, insbesondere Interessen der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes nicht entgegenstehen (gilt nicht für Einfriedungen).
- h) Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zur Grundgrenze festzulegen.

## § 8 Inkrafttreten

- 1) Die Verordnung tritt gemäß § 26 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG. 1995 idGF., nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach-Land mit Ablauf des Tages der Verlautbarung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- 2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23.06.1998, Zahl: 031/Z/M.-, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Reg.Rat Heinrich Kattnig)

