



Marktgemeinde St.Jakob im Rosental

A-9184 St.Jakob i.Ros., Bez.Villach-Land, Kärnten

Tel.(042 53) 2295 Fax. 042 53 / 2295-5

e-mail: st-jakob-ros@ktn.gde.at

Homepage: www.st-jakob-rosental.gv.at

Gz.: 031/MA/Wu.-

St. Jakob i. Ros., am 17.12.2015

Erläuterungsbericht zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i. Ros. vom 17.12.2015, Gz.: 031/MA/Wu.-

ALLGEMEINES

Gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG. 1995, LGBl.Nr. 23/1995 idgF. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmete Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Für das gesamte Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen.

Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental vom 17.12.2015, Zl.: 031/MA/Wu.-, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Villach-Land, Bescheid vom 10.02.2016, Zahl: VL3-BAU-378(2016 (004/2016) wurde ein textlicher Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet erlassen (rechtswirksam mit 19.02.2016).

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 – 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes – K-GplG 1995 – LGBl NR. 23/1995 idgF.

Nach § 24 Abs. 1 leg. cit. hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmete Fläche mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO-§1)

Der Bebauungsplan darf 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 Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

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

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

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 24 Abs. 3, leg. cit. jedenfalls zu erlassen:

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

Der Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a, Abs. 1, leg. cit.

- für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m² und
- für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 2500 m² oder mit einer Baumasse von mehr als 7500 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.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies:

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

Gemäß § 25 Abs. 2 leg. cit. dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende Bebauungsbedingungen 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, Geschäftsräume 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 Bebauung (Bebauungszonen).

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

Für das Verfahren betreffend die Verordnung eines Bebauungsplans gelten die Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplans durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. 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 Bebauungsplans ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

Beabsichtigt sind eine geordnete Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Versorgung und Entsorgung des Baulandes sowie dessen verkehrsmäßige Erschließung, wobei besonders Bedacht auf die bestehende Baustruktur genommen wird.

Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

Zu § 1

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne bestehen (wie z.B. der Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gewerbezone St. Jakob i. Ros.)

Mit Teilbebauungsplänen soll im Einzelnen besser auf die örtliche Gegebenheit reagiert werden können.

Zu § 2

Als Baugrundstück gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundbuchkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

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 m² 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 vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf neu zu teilende Grundstücke.

Die 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 Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 idgF. eingehalten werden.

Zu § 3

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (Geschoßflächenzahl). Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschossfläche).

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. Bei Keller- und Tiefgeschoßen, Garagen und Nebengebäuden ist jener Teil des Geschoßes in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem/der die Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt. Diese Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.

Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Geschossfläche hinzuzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.

Garage und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen.

Durch die Erstellung von Teilbebauungsplänen werden andere Bebauungsmöglichkeiten zugelassen, damit eine mehrgeschossige Verbauung und größere Ausnutzung von Grundstücken möglich wird.

Zu § 4

Die Bebauungsweise wurde in 3 Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise) eingeteilt. Dies ermöglicht auch in Entsprechung des § 2 eine bessere Ausnutzung der Grundstücke.

Um den Gleichheitsgrundsatz zu gewährleisten und das Konsensprinzip sicherzustellen, ist eine halboffene oder geschlossene Bauweise nur im Einvernehmen mit den Grundstücksanrainern möglich.

Zu § 5

Die unter Absatz 1) angegebene Geschoßanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern dies Interessen des Orts- und Landschaftsbildes erfordert.

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.

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.

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.

Zum Ausbau gedachte Dachgeschoße gelten bis zu einer maximalen Kniestockhöhe von 1,50 m, gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante Fußpfette, als Halbgoschoß.

Zu § 6

Als eine Verkehrsfläche im Sinne des § 6 wird eine öffentliche oder private Verkehrsfläche, sowie grundbücherlich eingetragene Servitute verstanden.

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.

Bei der Schaffung von neuen Grundstücken (Teilungen) mit/oder einer neuen Erschließung sind bei Stichstraßen (Sackgassen) Umkehrplätze welche der jeweiligen Grundstückskonfiguration angepasst sind, herzustellen.

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.

Für die Anforderungen des Winterdienstes, sowie auch der Müllabfuhr, ist es jedoch notwendig, dass bei neuen Erschließungen des weiteren Einfahrtstrichter beidseitig der rechtwinkligen Anbindung geschaffen werden. Sollte es aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich sein einen beidseitigen Einfahrtstrichter herzustellen, so ist ein einseitiger in vergrößertem Ausmaß notwendig. Eine Reduzierung bzw. Entfall dieser ist bei bereits vorhandenen Erschließungen im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung möglich.

Privatstraßen mit öffentlichem Verkehrscharakter sind sinngemäß zu behandeln.

Die erforderliche Anzahl der Behindertenstellplätze ist im Anlassfall durch die Baubehörde festzulegen.

Zu § 7

Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

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.