

Zahl: 0310-2/2019

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Rangersdorf vom 06. November 2019 mit der ein

= Textlicher Bebauungsplan =

für das Gemeindegebiet der Gemeinde RANGERSDORF neu verordnet bzw. erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 27 der K-GplG 1995 LGPI Nr. 23/1995 idgF., wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Rangersdorf, die im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rangersdorf gem. §3 K-GplG als Bauland festgelegt sind. Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.

§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt (unverändert):
 - a) bei offener Bauweise 350 m²
 - b) bei halboffener Bauweise 250 m²
 - c) bei geschlossener Bauweise 200 m²
- (2) Von Abs. (1) ausgenommen sind kleinere, bereits als Bauland festgelegte Flächen (Bestandsflächen). Auf diesen dürfen jedoch nur eingeschossige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen und ohne Aufenthaltsräume, wie Garagen, Carports, Werkzeughütten, Geräteschuppen oder Ähnliches errichtet werden.
- (3) Abweichend von Abs. (1) ist in begründeten Fällen bei Grundstücksteilungen für Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation etc.) eine Unterschreitung der Mindestgrößen gem. Abs. (1) zulässig.

§ 3 Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese wird durch das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes ausgedrückt. Die Bruttogesamtgeschoßfläche ist die Fläche aller Geschosse, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt (gemessen von den Außenkanten der Wandkonstruktion). Sollte es keine Umfassungswände geben (z.B. Parkdecks, etc.), so ist die äußerste Begrenzungslinie heranzuziehen (siehe Anhang 6).
- (2) Für die Berechnung der GFZ dürfen Nachbargrundstücke (auch wenn sie sich im Eigentum des Bauwerbers befinden) nicht herangezogen werden, außer sie werden vorher mit dem Baugrundstück grundbücherlich vereinigt.
- (3) Überdachte Stellplätze bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.
- (4) Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6 (2) lit. c K-BV LGBl Nr. 56/1985 idGF geregelten Wert nicht überschreiten. Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.
- (5) Die zulässige GFZ für Bauland darf nachstehende Werte nicht überschreiten:
 - a) im Dorf- und Wohngebiet ... 0,60
 - b) im Kurgebiet ... 0,70
 - c) im Gewerbegebiet ... 0,70
 - d) Sonstige ... 0,60
- (6) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die erlaubte GFZ bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen bzw. eine geringfügige Überschreitung der GFZ ist nur dann zulässig, wenn diese dem Ortsbild nicht widersprechen.
- (7) In den Siedlungszentren, das sind die Ortskerne, kann - zur Schließung von Baulücken - das Baugrundstück bis zum GFZ-Wert von maximal „1“ ausgenutzt werden, wenn dies dem Ortsbild nicht widerspricht.
- (8) Bei Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses, dessen Rohdeckenunterkante 1,50m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt, in die GFZ mit einzurechnen (siehe Skizze Anhang B1).
- (9) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Skizze Anhang B2), in die GFZ einzurechnen. Gemessen wird von Fertigfußbodenoberkante bis fertige Dachschräge. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche anzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,15 m beträgt, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Sparrenunterkante.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Definition
 - a) Geschlossene Bebauung:

Ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
 - b) Halboffene Bebauung:

Ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
 - c) Offene Bebauung:

Ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- (2) Halboffen kann gebaut werden, wenn an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebaute Gebäudeteil besteht oder wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.
- (3) Im Übrigen ist generell die offene Bebauung zulässig.
- (4) Eine geschlossene Bebauung ist in den Siedlungszentren/Ortskernen möglich.

§ 5 Geschossanzahl und –höhe

- (1) Die Geschossanzahl wird wie folgt festgelegt:
 - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2 Geschosse in Tallagen
 - b) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 3 Geschossen in Hanglagen, angepasst an das Ortsbild.
 - c) Für Mehrfamilienhäuser sowie sonstigen Objekten im Bauland bis 3 Geschossen in Tallagen
 - d) Für Mehrfamilienhäuser sowie sonstigen Objekten im Bauland bis 4 Geschossen in Hanglagen, jedoch angepasst an das umgebende Ortsbild

In allen anderen Fällen maximal 2 Geschosse.
- (2) Ein Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1,20m ist als Geschoss zu behandeln. Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen der Fußpfettenoberkante und der Rohdeckenoberkante.

- (3) Tiefgeschosse gelten als Geschoss, wenn ihre Rohdeckenunterkante an einer Stelle mehr als 1,50m über das projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten, Kelleraußenstiegen und Vergleichbares.
- (4) Sofern ein positives Gutachten der Ortsbildpflegekommission gem. K-OBG 1990 idgF. vorliegt, können die Anzahl der Geschosse um eines bis zu 3,50m erhöht werden.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) PKW-Abstellplätze sind primär auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In Ausnahmefällen können sie auch auf angrenzenden Grundstücken, welche sich auch im Eigentum des Bauwerbers befinden müssen, nachgewiesen werden. Die Zufahrt muss verkehrstechnisch sicher und möglich sein.
- (2) Mit Zustimmung des Gemeinderats können auch öffentliche Abstellplätze, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, für die Berechnung herangezogen werden. Diese müssen sich in der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens befinden.
- (3) Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 x 5,00 m festgelegt.
- (4) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind folgende:

| | | |
|----|---------------------------------|---|
| a) | Ein- und Zweifamilienwohnhäuser | 2,0 pro Wohneinheit |
| b) | Bei mehr als drei Wohneinheiten | 1,5 pro Wohneinheit |
| c) | Gaststättenbetrieben | 1,0 pro 10m ² Gastraumfläche |
| d) | Geschäften | 1,0 pro 35m ² Nutzfläche |
| e) | Büro- und Verwaltungsgebäude | 1,0 pro 35m ² Nutzfläche |
| f) | Gewerbebetrieb | 1,0 pro 60m ² Nutzfläche |
- (5) Bei Wohnanlagen, bei denen 10 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um mindestens 10% für Besucherparkplätze zu erhöhen.
- (6) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen neuen Erschließung von Baugrundstücken eine Breite von 6,00m aufzuweisen. Bereits bestehende Erschließungsstraßen sind von dieser Regelung ausgenommen.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen. Die Bestimmungen des K-StrG 1991 LGBl Nr. 72/1991 idgF gelten sinngemäß.

- (2) Bei Garagen ist zwischen Garagentor und dem nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. Gehsteigrand) eine Staufläche von mindestens 5,0 x 3,0m einzuplanen. Werden Garagen errichtet, in denen mehrere Kraftfahrzeuge nebeneinander abgestellt werden können, so ist für jedes Kraftfahrzeug eine entsprechende Staufläche (in der Zufahrtsachse des Abstellplatzes) einzuplanen. Der Mindestabstand vom Garagentor bis zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. Gehsteigrand), gemessen in der Zufahrtsachse, darf 5,0m nicht unterschreiten.
- (3) Ist davon auszugehen, dass Kraftfahrzeuge mit Längen von mehr als 5,0m einfahren werden (z.B.: Gewerbebetriebe, Zulieferungen, etc.), ist die Größe der Staufläche der Größe der Kraftfahrzeuge anzupassen.
- (4) Die Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß auch für Einfahrtstore bei Einfriedungen.
- (5) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.
- (6) Sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden, dass keine Gefahr für den fließenden Verkehr besteht, oder es werden Tore mit Funkfernbedienung vorgeschrieben, so können die Mindestabstände der Abs. 2 bis 5 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verringert werden.
- (7) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1 bis 6) gelten die Bestimmungen der §§4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften LGBl Nr. 56/1985 idgF.

§ 8 Grünanlage

- (1) Mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten (ausgenommen Siedlungszentren).
- (2) Bei Zu-, Um- und Ausbauten von bereits bestehenden Bauwerken kann von den Regelungen der Abs. 1 bis 2 abgewichen werden. Das Ausmaß der Grünflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzuschreiben. Im Zuge dessen ist danach zu trachten, den vorgeschriebenen Werten so nahe wie möglich zu kommen.

§ 9 Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Dachform, Dachfarbe und Fassadenfarbe bei Neu-, Zu- und Umbauten, sind der Umgebung des Betrachtungsbereiches anzupassen bzw. mit diesem abzustimmen.
- (2) Der Gemeinde ist vor Färbelung von Fassaden, Dächern, etc. ein Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen. Dies gilt auch für Bauvorhaben nach §7 K-BO 1996 LGBl Nr. 62/1996 idgF (bewilligungsfreie Bauvorhaben).

§ 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. §26 (5) K-GplG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idgF. am Tag nach der Kundmachung in Kraft.

§ 11 Außerkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Rangersdorf vom 26.04.1993, Zahl: 0310-2/1993, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

- ÖR *Franz Zlöbl* -

Kundmachungsvermerk:

Angeschlagen am: 08.11.2019

Abnahme am: 06.12.2019