



MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Marktstraße 21, 9584 Finkenstein

www.finkenstein.gv.at | finkenstein@ktn.gde.at

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 07.11.2024, Zahl: 030/GBP/1/DIKel/Tsch/2024, mit welcher für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See ein Genereller Bebauungsplan erlassen wird.

Aufgrund des §47 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021 wird verordnet:

§1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See 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 als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS §7 a (1) des Vermessungsgesetzes, idgF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt im

Bauland	Dorfgebiet Wohngebiet Kurgebiet Geschäftsgebiet Gemischtes Baugebiet	Sondergebiet Gewerbegebiet Industriegebiet
a) bei offener Bauweise	500 m ²	1000 m ²
b) bei halboffener Bauweise	350 m ²	850 m ²
c) bei geschlossener Bauweise	250 m ²	750 m ²

(3) Die im Abs. (2) festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 – 10 der Kärntner Bauvorschriften (idgF.) hinsichtlich der Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(4) Bei Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, welche die Flächenwidmung „Bauland“ aufweisen. Jene Grundstücksteile, welche die Flächenwidmung „Grünland“ aufweisen, können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und dadurch das durchschnittliche Ausmaß angrenzender Baugrundstücke nicht überschritten wird.

§3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstücks.

(2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien, Terrassenüberdachungen, Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze und ähnliches.

(3) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden Urgelände liegt. Die Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.

(4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne der K-BV idgF. gegeben sind. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 19.12.1986 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne GFZ – Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des

Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Objekten sind nicht in die GFZ einzurechnen.

- (5) Dachböden, das sind Räume, über der obersten Decke eines Hauptgeschosses, welche über eine Treppe (ausgenommen sind einklappbare Dachbodentreppe) nicht erreichbar sind, zählen nicht zur GFZ.
- (6) Bei der Berechnung der GFZ von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist nur ein Geschoss in die Berechnung einzubeziehen.
- (7) Die Geschossflächenzahl eines Baugrundstücks darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

Bauland	Dorfgebiet, Wohngebiet	Kurgebiet	Sondergebiet, Industriegebiet, Geschäftsgebiet, gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet
a) bei offener Bauweise	max. 0,60 *)	max. 0,60 **)	max. 0,80
b) bei halboffener Bauweise	max. 0,70	max. 0,70	max. 0,90
c) bei geschlossener Bauweise	max. 0,80	max. 0,80	max. 1,00

*) max. 0,8 bei Wohnobjekte mit mehr als acht Wohneinheiten, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gemäß Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 K-OBG 1990 vorliegt

***) max. 0,9 bei Gebäuden, die dem Fremdenverkehr dienen, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wie z.B.: Restaurants, Hotels, Gasthöfe, und eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gemäß Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 K-OBG 1990 vorliegt

- (8) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück, die im Abs. (7) festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschossflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.
- (9) Bei Baugrundstücken, welche als Bauland - Gewerbegebiet oder Bauland - Industriegebiet ausgewiesen sind, ist für Gebäude, welche eine Raumhöhe größer als 3,50 m aufweisen, die Baumassenzahl (BMZ) anstatt der Geschossflächenzahl (GFZ) maßgeblich. Die BMZ stellt das Verhältnis des Bruttorauminhaltes über dem angrenzenden Urgelände zur Größe des Baugrundstücks dar. Flugdächer (überdachte Flächen in Vertikalprojektion) sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.

(10) Die Baumassenzahl eines Baugrundstücks darf nachstehende Werte nicht überschreiten:

Bauland	Industriegebiet Gewerbegebiet
a) bei offener Bauweise	max. 6,50
b) bei halboffener Bauweise	max. 7,50
c) bei geschlossener Bauweise	max. 9,00

§4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- a) **Offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird,
 - b) **Halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar, auf mindestens 75% der Gesamtgebäuelänge, aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Halboffen kann gebaut werden, wenn an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude besteht oder, wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaute Gebäude errichtet werden sollen,
 - c) **Geschlossene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar, auf mindestens 75% der Gesamtgebäuelänge, angebaute Gebäude errichtet werden. Geschlossen kann gebaut werden, wenn an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude bestehen oder, wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaute Gebäude errichtet werden sollen.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis e K-BV iVm. §6 Abs. 9 und 10 dieser Verordnung außer Betracht.

§5 Geschossanzahl und Bauhöhe

- (1) Der Geschossanzahl sind Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Ein Geschoss mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m zählt als zwei Geschosse. In Abstimmung mit der Baubehörde kann die Geschosshöhe zur Flexibilisierung der Erdgeschoßnutzung auf 4,00 m erhöht werden.

Die Geschossanzahl ist die Summe aller Geschosse und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

- a) Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2,0 Geschosse. In Hanglage, wo das Kellergeschoss als Geschoss anzurechnen ist, bis 2,5 Geschosse,
 - b) Mehrfamilienwohnhäuser, Gebäude die der Beherbergung von Touristen dienen und sonstige Gebäude, wie Geschäfts-, Büro-, Amts-, Betriebsgebäude, Schulen, etc., entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, bis 3,0 Geschosse sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gemäß Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 – K-OBG vorliegt.
- (2) Die unter Abs. (1) angegebene Geschossanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
- (3) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die
- a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände herausragen.
 - b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände herausragen,
 - c) Das oberste Dachgeschoss, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.
- (4)
- a) Als Halbgeschoss gilt ein (Dach-) Geschoß und ist der Geschossanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 4 kleiner als 75 % der darunterliegenden Brutto-Geschossfläche ist.
 - b) Aufbauten auf Flachdächern, mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Aufzugsschachtköpfen, gelten als Halbgeschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
 - c) Bei Bebauung in Hanglage für Gebäude nach Abs. 1 lit a), wenn das Kellergeschoss kleiner oder gleich 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände liegt, gilt dies als Halbgeschoss.
- (5) Bei einem rechtmäßig bestehenden Gebäude ist das oberste Geschoß (Dachgeschoß) nicht anzurechnen, wenn im Zuge eines Ausbaues die Außenhülle des Gebäudes nicht verändert wird. Als Änderung der Außenhülle gilt der Einbau von Dachflächenfenstern oder Dachgauben

dann nicht, wenn es sich um untergeordnete Vorhaben und Bauteile, welche den Interessen des Ortsbildschutzes, der Sicherheit, des Lichteinfallendes und der Gesundheit nicht entgegenstehen.

- (6) Die maximale Bauhöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe) bei Gebäuden, welche unter § 3 Abs. 10 fallen, wird mit 14,00 m über dem angrenzenden Urgelände festgelegt.

§6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971 idgF., im Kärntner Straßengesetz 2017 idgF., oder im Abs. 3 bis 6 dieser Verordnung, andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 4,00 m von der Straßengrundgrenze.
- (3) Bei einer nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein. Analog ist diese Bestimmung für Zufahrtstore zu sehen.
- (4) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützwände, u. ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen vom angrenzende Urgelände sind in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von 1,00 m zur Straßengrundgrenze zu errichten.
- (5)
- a) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gemessen vom angrenzende Urgelände in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden.
- b) Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m gemessen vom angrenzende Urgelände unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Bestimmungen des § 10 der K-BV idgF. erfüllt werden. Erforderliche Absturzsicherungen müssen transparent ausgeführt werden und dürfen max. 1,50 m hoch sein.
- c) Auf Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer Höhe von max. 3,50 m gemessen vom angrenzende Urgelände in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze zulässig.
- (6) Sollte es aus Gründen des Ortsbildschutzes erforderlich sein, kann seitens der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zur Straßengrundgrenze festgelegt werden.
- (7) Von den gemäß Abs. (2) bis (6) festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.

- (8) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,80 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Vordachkonstruktionen dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.
- (9) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom angrenzenden Urgelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis 1,0 m an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,00 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (10) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die nicht höher sind als 3,50 m, gemessen vom angrenzenden Urgelände bis auf 2,00 m (Dachflucht) an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen. Bauliche Anlage wie z. B. überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc. in der Höhe wie oben definiert, können bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (11) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung.

§7 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Bei den Verkehrsflächen werden folgende Arten unterschieden:
 - a) Straßen – Mindestparzellenbreite 6,00 m
 - b) Parkstreifen, Parkplätze – Mindestbreite lt. OIB Richtlinie 4 idgF.
- (2) Gemäß § 18 Abs. (5) der Kärntner Bauordnung hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen haben sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:

- a) Die Anzahl der notwendigen Standplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds und ähnliches) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

- c) Für Sonderfälle (Festveranstaltungen, einmalige Sportveranstaltungen und ähnliches) ist der Bedarf an Stellplätzen jeweils unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtwerte zu ermitteln.
- d) Befinden sich Bauten, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden, auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert. Befinden sich derartige Bauten auf verschiedenen Grundstücken, so kann eine Reduzierung der Stellflächen nur vorgenommen werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage hergestellt werden und ihre gegenseitige Benutzbarkeit grundbücherlich gewährleistet wird.
- e) Die dafür vorgesehenen Stellplätze nach Nutzung gegliedert, sind in den Erläuterungen aufgeschlüsselt.

§8 Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze auf Rasen und Grünstreifen unter 3,00 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:

	% der Bruttogesamtgeschoßfläche
a) Schulen, Kindergärten, Horte und ähnliches	15
b) Wohnbauten, Hotels, Pensionen und ähnliches	25
c) Wohn- und Pflegeheime und ähnliches	30
d) Industrie- und Gewerbebetriebe	20

- (3) Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Bauvorhaben auf bereits dicht bebauten Grundstücken, welche vor Inkrafttreten dieser Verordnung rechtmäßigen Bestand aufweisen.

§9
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Finkenstein am Faaker See in Kraft.

- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 24.04.2008, Zahl: 605/3-Ing.Li/Sa/2008, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 09.06.2008, Zahl: VL3-BAU-167/2008, zuletzt geändert am 15.11.2013, Zahl: 605/4-Ing.Li/Schn/2013, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 25.03.2014, Zahl: VL4-BAU-16/2014 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

(Christian Poglitsch)

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

ERLÄUTERUNGEN

1. Vorwort

Der Gemeinderat hat, gemäß § 47 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 idgF. – K-ROG 2021, in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Grundlage dieser Verordnung bildet der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 24.04.2008, Zahl: 605/3-Ing.Li/Sa/2008, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 09.06.2008, Zahl: VL3-BAU-167/2008 sowie die Änderung vom 15.11.2013, Zahl: 605/4/Ing.Li/Sch/2013, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 25.03.2014, Zahl: VL4-BAU-16/2014.

Durch den § 47 Abs. 6 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2), deren bauliche Ausnutzung (VO § 3), die Geschossanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5) und das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 7).

2. Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes

- Sicherstellung einer geordneten bodensparenden Verbauung
- Sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet (Gemeindegebiet)
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird

Ziel der gegenständlichen Revision ist es auf die neuen gesetzlichen Vorgaben zu reagieren. Laut den Übergangsbestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021) haben die Gemeinden die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Die Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See ist einem großem Siedlungsdruck ausgesetzt und aufgrund der dynamischen Entwicklung im Bauwesen ist es das Ziel den generellen Bebauungsplan zu optimieren. So wurden vor allem jene Bestimmungen adaptiert, bei denen sich in der praktischen Umsetzung ein Nachbesserungsbedarf herausgestellt hat.

Die Begriffsbestimmung der Bauungsweise wurde nachgeschärft, um eine genauere Abgrenzung zu ermöglichen. Die Gruppenbauweise wird generell als Bauform, aufgrund der unklaren Definition des Begriffs und dem Umstand das sich gezeigt hat, dass diese in der Praxis nicht zur Anwendung kommt, nicht mehr aufgegriffen.

Bezüglich der Geschossanzahl wurde eine Konkretisierung der Definition vorgenommen. Ziel ist es in den Erdgeschoßzonen eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen. So kann nun im Zuge einer positiven Beurteilung durch die Baubehörde die Höhe des Erdgeschosses auf 4,0 m ausgedehnt werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) kann bei Wohnobjekten mit mehr als 8 Wohneinheiten und bei Gebäuden, die dem Fremdenverkehr dienen, auf 0,8 bzw. 0,9 erhöht werden. Neu ist dabei, dass bei solchen Bauvorhaben generell eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission erforderlich ist. Finkenstein ist einer großen Investitionsdynamik und einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Ziel ist es potentiell negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren und dabei für die Bauherrenschaft die genauen Verfahrensabläufe bereits zu Beginn offenzulegen. Weggefallen ist die Möglichkeit einer Anhebung der GFZ auf den Mittelwert der umgebenden Grundstücke aufgrund der Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtshofes und damit einhergehend rechtlicher Bedenken. Gefordert wird eine eindeutige Regelung zur baulichen Ausnutzung, wie sie in ggst. Verordnung gegeben ist.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks eingeführt, um vor allem bei Hallenbauten ohne Geschoßunterteilung auf eine geeignete Regelung zurückgreifen zu können. Der maximale Wert orientiert sich dabei an den Werten vergleichbarer Genereller Bebauungspläne, wenngleich der Grenzwert mit 9,0 etwas niedriger angesetzt wurde. Analog dazu wird für Hallenbauten eine maximale Bauhöhe von 14,0 m neu eingeführt.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports muss nun eine Abstandsfläche von 1 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Bisher konnten diese Objekte mit einer Gesamtlänge von maximal 13 m bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Dieser abweichende Schritt zu § 6 der K-BV wird mit einer Qualitätsverbesserung begründet, in der Praxis zeigte sich, dass zur Vermeidung von Konflikten ein Abstand für Wartungsarbeiten bzw. als Versickerungsfläche notwendig ist. Dafür ist weiterhin keine Begrenzung der maximalen Grundfläche für Nebengebäude in den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 2 K-BV enthalten. Hier gibt es bewusst keine Änderung, da sich diese Vorgehensweise in der Praxis bewährt hat.

Nachgeschärft werden außerdem die Abstände von Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Lärmschutzwänden u. ä. zur Straßengrundgrenze. Diese betragen nun generell 1,0 m. Die Ausnahmeregelung, bei berücksichtigungswürdigen Fällen den Abstand auf 50 cm zu verringern, wird als nicht sinnvoll erachtet und somit entfernt. Grund dafür sind Haftungsfragen (bisher musste vom Bauwerbenden eine Verzichtserklärung unterschrieben werden) und der damit einhergehende zusätzliche Verwaltungsaufwand.

Neu eingeführt werden die Bestimmungen zu den Grünflächen. Es ist das generelle Ziel die Flächenversiegelung zu reduzieren und den Grünflächenanteil zu erhöhen. Bisher waren im textlichen Bebauungsplan keine Vorgaben diesbezüglich vorzufinden. Um für zukünftige Bauvorhaben ein klares Regulatorik zur Verfügung zu haben, werden dementsprechend Mindestanforderungen formuliert. Bei den festgelegten Grenzwerten orientiert man sich dabei an vorhandenen Regelungen anderer vergleichbarer Genereller Bebauungspläne.

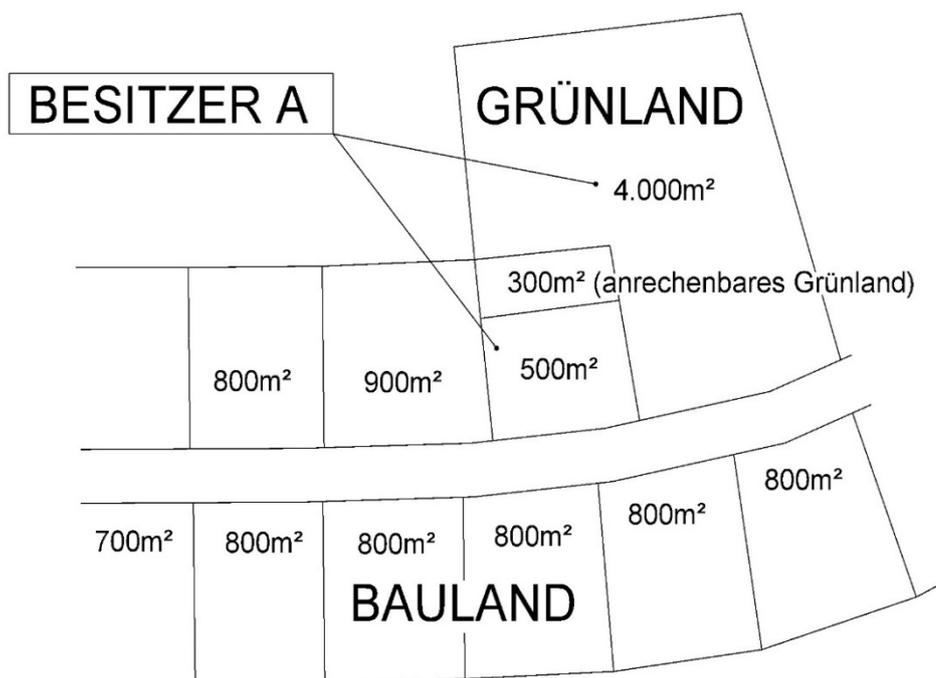
Beim Ausmaß der Verkehrsflächen wird eine Vereinfachung durchgeführt. So wird etwa für Straßen generell eine Mindestbreite von 6,0 m festgelegt. Die Unterscheidung zwischen Haupt-, Sammel-, und Anliegerstraßen entfällt. Zudem werden die Regelungen für die Rad-, Fuß- und Gehwege entnommen, da diese für die Praxis nicht relevant waren.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes

zu § 2: Größe von Baugrundstücken

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, werden Mindestgrößen von Baugrundstücken für die jeweilige Bauweise festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine vernünftige Bebauung (Ortsbild, Belichtung) sichergestellt wird. Bei Abweichungen von der vorgegebenen Norm ist der Nachweis der Ortsverträglichkeit und der Belichtung zu erbringen.

Erläuterungen zur Berechnung der anrechenbaren Baugrundstücksgröße bei Parzellen mit teilflächigen Baulandwidmungen:

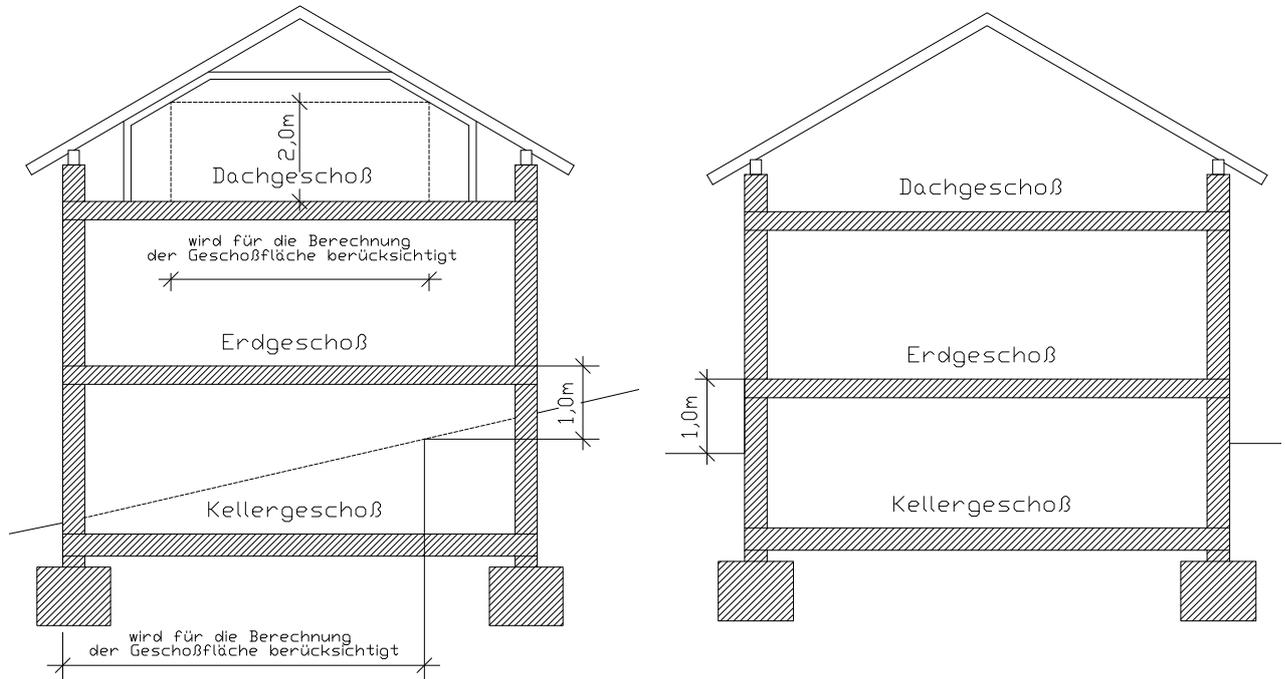


Obwohl Besitzer A neben dem Bauland (500 m²) noch 4.000 m² Grünland besitzt, darf für die Berechnung der Größe des Baugrundstücks nur jener Teil des Grünlandes berücksichtigt werden, der zur Größe der umschließenden Baugrundstücke fehlt:

Beispiel: 500 m² gewidmet als Bauland
300 m² gewidmet als Grünland
800 m² anrechenbare Größe des Baugrundstücks

Die anrechenbare Größe des Baugrundstücks entspricht der durchschnittlichen Größe der umliegenden Baugrundstücke von ca. 800 m².

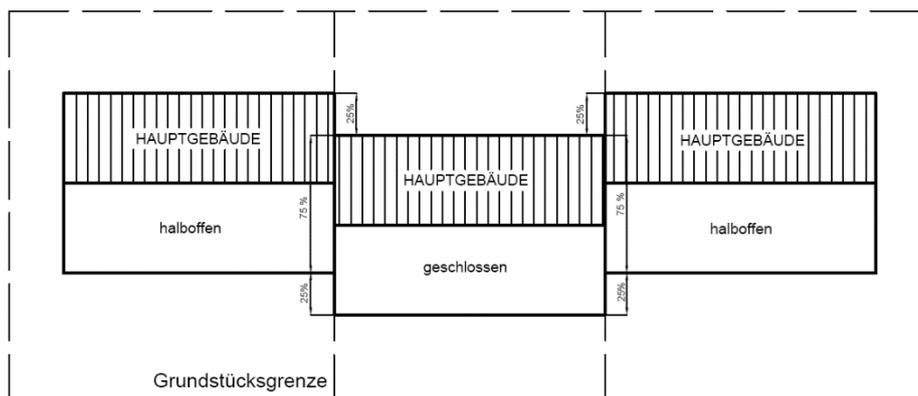
zu § 3: Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken



Das Kellergeschoß wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl berücksichtigt, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden Urgelände liegt.

zu § 4: Bebauungsweise

Skizze für halboffene und geschlossene Bebauungsweise:

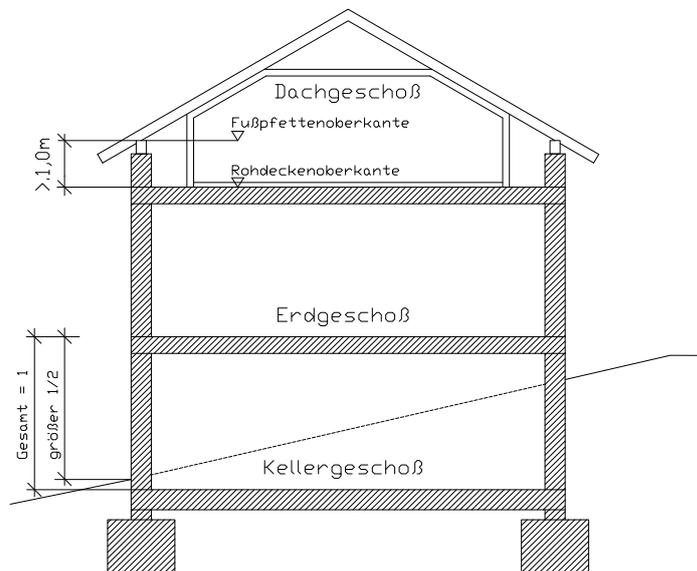


zu § 5: Geschossanzahl und Bauhöhe

Abs. 3

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschossanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Das Obergeschoß wird für die Geschossanzahl berücksichtigt, wenn der Kniestock höher als 1,0 m ist.

Das Kellergeschoß wird für die Geschosanzahl berücksichtigt, wenn mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden Urgelände herausragt. Die Baubehörde kann das projektierte Gelände als Referenzwert heranziehen, wenn entsprechende öffentliche Interessen, wie z.B. die des Ortsbildschutzes, dies erfordern.

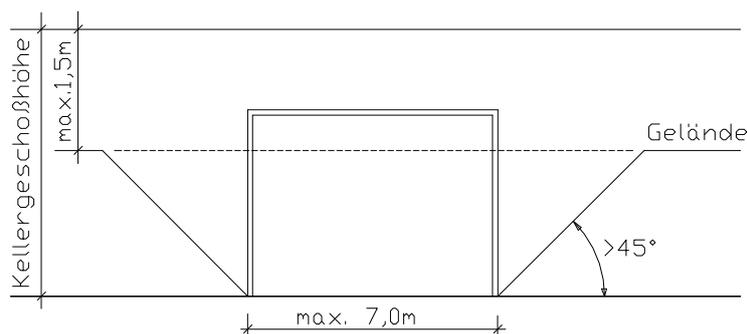


Bei Gebäuden in Hanglage besteht die Möglichkeit die Garage im Kellergeschoß unterzubringen. Damit die Garagenräume befahren werden können, ist es erforderlich, dass das Kellergeschoß bei der Garageneinfahrt zur Gänze über das angrenzenden Urgelände ragt.

Zeichnerisch soll dokumentiert werden, welcher Bereich des Kellergeschosses über dem angrenzenden Urgelände liegen kann.

Die erforderlichen baulichen Anlagen zur Sicherung des angrenzenden projektierten Geländes sind nicht Gegenstand der Geschosdefinition.

Garagenzufahrt in Hanglage:



Das Urgelände ist jenes Gelände, welches rechtmäßig vor der Bauausführung am Baugrundstück besteht. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Baubehörde entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und wenn die entsprechenden öffentlichen Interessen wie z. B. die des Ortsbildschutzes nicht verletzt werden, das projektierte Gelände als Referenzwert herangezogen werden.

Für gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschosanzahlen. Es wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m über dem angrenzenden Urgelände den abschätzbaren Bedarf von ca. 95 % potentieller Betriebe abdeckt.

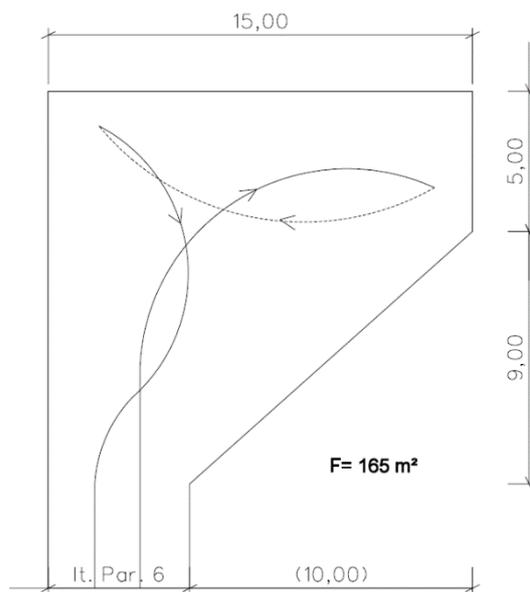
zu § 7: Ausmaß der Verkehrsflächen

Begriffserklärung für alle Straßen:

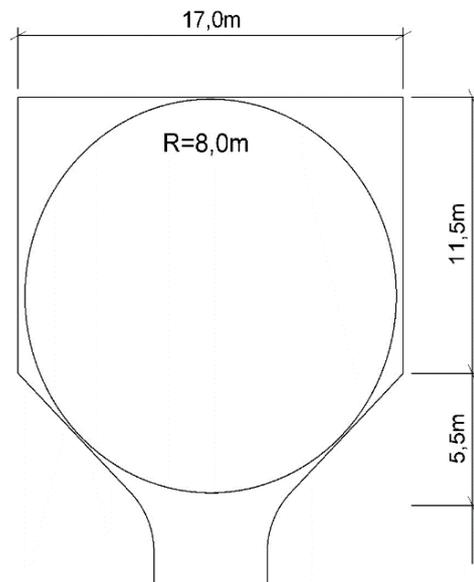
Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können z.B. Erweiterungspotential Örtliches Entwicklungskonzept.

Begriffserklärung für Wendehämmer:

Asymmetrischer Wendehammer für PKW



Symmetrischer Wendehammer für 10m LKW mit Wendekreis für PKW



zu § 7 Abs. 2 lit. e

Detaillierte Angaben der Anzahl der Stellplätze nach Nutzung der Bauwerke aufgeschlüsselt:

Nutzung der Bauwerke		Anzahl der Stellplätze
1.	Wohnbauten	
	a) mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen	1
	b) mit drei und mehr Aufenthaltsräumen	1,5
	c) Einfamilienwohnhäuser	2
	d) Wochenendhäuser	1
	e) zusätzliche Besucherparkplätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 – 6 Wohnungen mit 6 bis 12 Wohnungen	1 2
2.	Alterswohnungen, Altersheime	Mindestens 1 Stellplatz auf
	(Bei Bedarf sind für das Personal zusätzliche Stellplätze auszuweisen)	80 m ² Nutzfläche
3.	Heime	
	a) für Schüler und Lehrlinge b) für Ledige und Studenten c) Garconniere	80 m ² Nutzfläche (oder 8 Heimplätze) 20 m ² Nutzfläche (oder 2 Heimplätze) siehe Pkt. 1
4.	Ladengeschäfte	35 m ² Nutzfläche (mindestens jedoch 1 Einstellplatz je Laden)
5.	Einkaufszentren	30 m ² Nutzfläche in Sonderfällen bis zu 12 m ²
6.	Büro- und Verwaltungsgebäude	35 m ² Nutzfläche
7.	Industrie- und Gewerbebetriebe	60 m ² Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte)
8.	Lagerhäuser	100 m ² Nutzfläche (oder 5 Beschäftigte)
9.	Gaststätten	
	a) für den örtlichen Bedarf	10 m ² Nutzfläche (oder 5 Sitzplätze)
10	Hotels und Pensionen (bei zugehörigem Restaurationsbetrieb ist ein Zuschlag nach Pkt. 9a erforderlich)	1 Fremdenzimmer
11.	Versammlungsstätten	
	a) von örtlicher Bedeutung (Gasthaussäle, Dorfkino udgl.)	10 m ² Nutzfläche (oder 10 Sitzplätze)
	b) von überörtlicher Bedeutung (Theater, Konzerthäuser, Erstaufführungskinos udgl.)	3 – 5 m ² Saalnutzfläche (oder 3-5 Sitzplätze)
12.	Kirchen und Bethäuser	10 – 20 m ² Nutzfläche (oder 10 – 20 Sitzplätze)
13.	Friedhöfe	750 m ²
14.	Sportanlagen	
	a) von örtlicher Bedeutung	10 m ² Tribünennutzfläche für Besucher (oder 20 Plätze)
	b) von überörtlicher Bedeutung	15 m ² Tribünennutzfläche für Besucher (oder 25 Plätze)
15.	Badeanstalten	
	a) Hallenbäder	10 – 20 m ² Nutzfläche (oder 5 – 10 Besucher)
	b) Freibäder (Badebecken mit Liegeflächen, Strandbäder)	100 m ² Nutzfläche (oder 10 – 20 Besucher)
16.	Tennisplätze ohne Zuschauerplätze	¼ Tennisplatz
17.	Schulen	
	a) Pflichtschulen (Volks-, Hauptschulen, o.ä.)	1 Klasse (zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr)
	b) mittlere Schulen (techn. und gewerbl. Fachschule, Handelsschule)	1/2 Klasse
	c) höhere Schulen (Gymnasium, HTL, Handelsakademie)	1/3 Klasse
	d) Akademien, Hochschulen, Universitäten	5 m ² Hörsaalfläche (oder 5 Hörer)

Nutzung der Bauwerke		Mindestens 1 Stellplatz auf
18.	Krankenanstalten a) Akutkrankenanstalten b) Langzeitkrankenanstalten (Pflegeheime)	1 Krankenzimmer (oder 3 Betten) 2 Krankenzimmer (oder 6 Betten)
19.	Kindergärten	1 Gruppenraum (oder 30 Kinder, zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr)
20.	Horte	½ Gruppenraum oder (15 Jugendliche)
21.	Kasernen	5 m ² Nutzfläche der Unterkünfte (oder 5 angehörige des Bundesheeres)
22.	Reitställe	2 Boxen
23.	Eisstock-, Kegel- und Bowlingbahnen	½ Bahn
24.	Lifтанlagen	Die Anzahl der Stellplätze ist für jeden Einzelfall zu ermitteln. Sie ist abhängig von a) der Leistung des Liftes (Anzahl der Personen je Stunde) b) der Lage des Liftes zum Einzugsbereich (Fußgeher oder PKW) c) der voraussichtlichen Aufenthaltsdauer bzw. Parkdauer je Tag