



Zahl:031-2/2006

ERLÄUTERUNGEN

zum

„Textlichen Bebauungsplan“

1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GpIG 1995, LGBI. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBI. 88/2005.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Ist es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich, können im textlichen Bebauungsplan noch weitere Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, wenn deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist. Im textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Moosburg sind dies die Baulinien und Grünanlagen.

Für das Verfahren betreffend den textlichen Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrochenen 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 Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft (3-fach) und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen 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.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GpIG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, 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, einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. c).

2 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Die Grundlagenforschung wurde im Zuge der Erarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes vorgenommen. Aufbauend auf die Bestandserhebungen und Analysen wurden allgemeine Zielsetzungen für die bauliche und gestalterische Entwicklung der Gemeinde festgelegt, die im vorliegenden allgemeinen textlichen Bebauungsplan mitberücksichtigt werden.

3 ZIELSETZUNGEN

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Moosburg zu verstehen. Beabsichtigt ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sowie zugleich eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung des Baulandes. Besonders Bedacht genommen werden soll auf bestehende Baustrukturen, vor allem, wenn diese vom räumlichen Zusammenhang her als Ensembles gesehen werden müssen.

Es soll aber auch erreicht werden, dass bei der Schaffung neuer Bausubstanz ohne unmittelbaren Bezug zu einer vorhandenen Bebauung eine landschaftsbezogene Bebauung Platz greift, wobei dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion Rechnung zu tragen ist.

Der Inhalt mehrerer Paragraphen ist als Anreiz zu verstehen, Maßnahmen zur verdichteten Wohnform zu treffen und dadurch eine bessere Nutzung des Baulandes zu erreichen.

Erreicht werden soll auch, dass eine kontinuierliche und auf die bestehende Bausubstanz Bedacht nehmende bauliche Ausnutzung der Baulandflächen realisiert wird. Angestrebt wird nicht die Vereinheitlichung einzelner Ortsteile, sondern vielmehr eine Zunahme der formalen Qualität der Einzelobjekte, welche auf die unmittelbar anliegende Bebauung Bezug nehmen müssen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

§ 1 - Wirkungsbereich

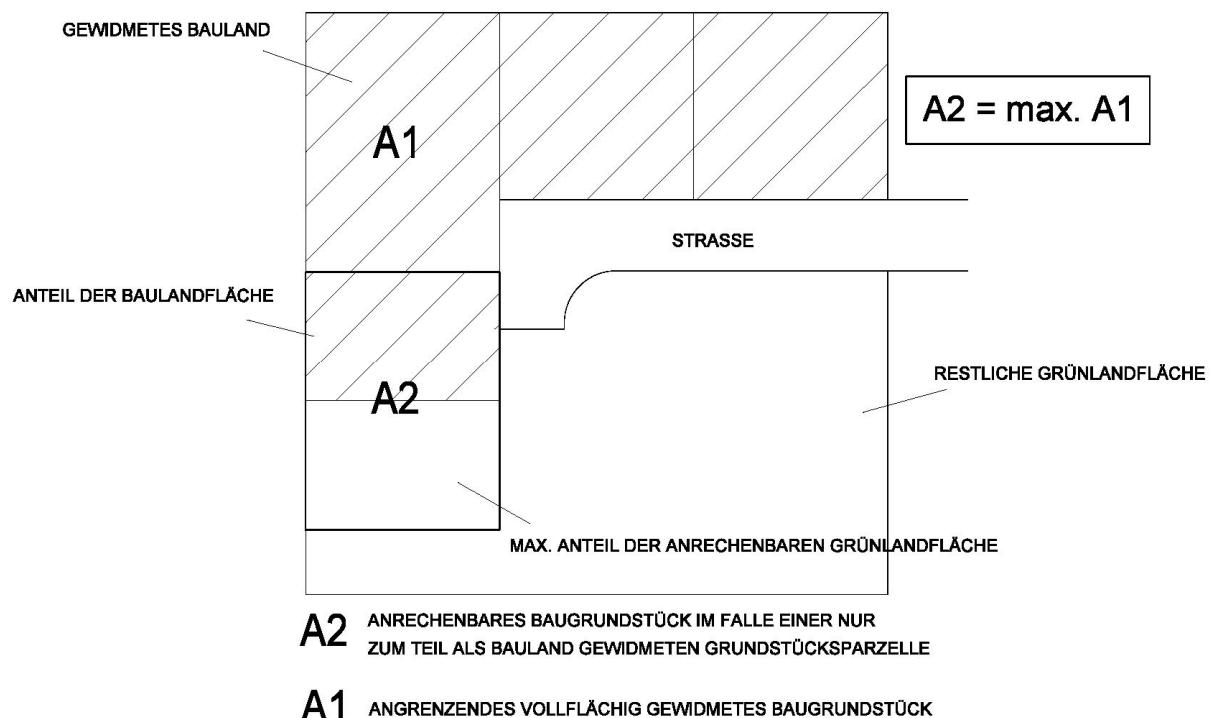
Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne - Teilbebauungspläne - bestehen. Hier kommt der generelle Plan nur subsidiär zur Anwendung.

§ 2 - Mindestgröße von Baugrundstücken

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben.

Die Festsetzung von Mindestgrößen der einzelnen Baugrundstücke für Wohnbedarf erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich. Das Ausmaß entspricht den gegenwärtigen Gegebenheiten. Dem Trend zu geringeren Gründstücksgrößen wurde Rechnung getragen.

Fallbeispiel für die anrechenbare Baugrundstücksgröße nach § 2 Abs 6



§ 3 - Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgroße verstanden (= Ausnutzungszahl). Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschoßes eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

Der ausgebauten Teil eines Dachgeschoßes wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschoßes erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Fläche zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbarer, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche herauszunehmen.

Die Festlegung der Ausnutzungszahlen für die einzelnen Baulandkategorien ist im Interesse der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung erforderlich.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung wurde auf die besondere Situation im historisch gewachsenen Ortskern (Zone I) - zum Teil gesamtes Grundstück überbaut - Bedacht genommen und die Dichtewerte erhöht.

Es muss sichergestellt sein, dass auf einem Baugrundstück die bauliche Höchstausnutzung nur erfolgen kann, wenn auch die übrigen Voraussetzungen, wie z.B. die Baulinien, Grünanlagen, Stellplätze, Kinderspielplätze usgl. erfüllt werden können. Dies sind wesentliche Punkte, auf die im Bewilligungsverfahren besonders zu achten ist.

Auf den als „Bauland Gewerbegebiet“ und „Bauland Industriegebiet“ gewidmeten Flächen wurde zur Ermittlung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes die Baumassenzahl gewählt.

§ 4 - Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene ermöglicht.

Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und auf den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien errichtet werden (z.B. Doppelhaus).

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser).

§ 5 - Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschoßzahlen ist auf Grund der gegebenen unterschiedlichen, geografischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es wird sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einzufügen haben. Es muss daher in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden.

Die maximale Geschoßanzahl wurde von 2,5 auf 3,0 Geschoße erhöht, da sich die geringere Geschoßanzahl bei Bebauungen in Hanglage und im Ortszentrum nicht bewährt hat.

In allen Fällen wurde jedoch eine Ausführung von max. 3,0 Geschoßen festgelegt.

Auf den als „Bauland Gewerbegebiet“ und „Bauland Industriegebiet“ gewidmeten Flächen wurde, anstelle der Geschoßangaben, die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen.

§ 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen gelten Straßen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Die Festlegung von Mindestbreiten von Aufschließungsstraßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig. Die Mindestbreite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten - Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung, sowie Schneeräumung - festgelegt und dürfen nur bei besonders gelagerten Fällen verringert werden.

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist auch zu prüfen, ob auf Grund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen könnten. Bei der Trassierung neuer Verkehrswege sind diese so zu planen und auszuführen, dass ein zusammenhängendes Verkehrsnetz geschaffen wird.

Sackgassen mit Umkehrplätzen sind möglichst zu vermeiden.

Im Einzelfall können besondere Gestaltungsmöglichkeiten - Schaffung von Platzräumen, Grüninseln, Kinderspielflächen usw. im Zuge des Bauverfahrens festgelegt werden.

§ 7 - KFZ-Stellplätze und Grünanlagen

Die Belastung von öffentlichen Verkehrsflächen muss möglichst verhindert werden. Es sind daher für jedes Bauvorhaben eine Mindestanzahl von Abstellflächen auf Eigengrund festzulegen. In besonderen Fällen (öffentliches Interesse) können durch die Schaffung von Ersatzparkplätzen in einer akzeptablen Entfernung oder durch Zahlung einer Ausgleichsabgabe Ausnahmen vorgenommen werden.

§ 8 - Baulinien

Als Baulinien werden jene Linien angesehen, welche durch bauliche Anlagen nicht überbaut werden dürfen. Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die örtlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten Bedacht genommen.