Moosburg
Macht Munter

Zahnl: 031-2/2006

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg vom 16.10.2006, Zahl 031-2/2006, mit der ein

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet der Marktgemeinde Moosburg erlassen wird.

Gemäß der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995, in der geltenden Fassung des Gesetzes 88/2005 wird verordnet:

1
Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg als Bauland ausgewiesenen Flächen.

(2) Von der Bestimmung des Absatz 1 ausgenommen sind jene Bereiche der Marktgemeinde Moosburg, für die bereits rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen. Sollten solche Teilbebauungspläne durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung. Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtswirksam werden, ersetzen diese die Bestimmungen der Verordnung.

2

Mindestgröße von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:

lit	*Bauweise*	*Gebäudenutzung*	*Fläche*
a)	Offene Bauweise	Hauptwohnsitze	600 m²
b)	Offene Bauweise	Hauptwohnsitze im Rahmen des Gruppenwohnbaus gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz und Freizeitwohnsitze	400 m²
c)	Halboffene Bauweise	Alle Nutzungsarten	350 m²
d)	Geschlossene Bauweise	Alle Nutzungsarten	250 m²

(2) Die gemäß Abs. 1 lit. a) erforderliche Mindestgröße eines Baugrundstückes setzt darüber hinaus eine entsprechende Konfiguration desselben voraus. Insbesondere darf die durchschnittliche Mindestbreite von 16,0 m nicht unterschritten werden.

(3) In Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gemäß Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.

(4) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die öffentlichen Interessen dienen, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindeverwaltung, Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Feuerwehr oder Ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 sind bei Teilung bereits bebauter Grundstücke nicht anzuwenden, wenn eine offensichtliche Umgehung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundstücksgröße zu erwarten ist.

(6) Bei der Berechnung der Größe von Grundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Als Grünland festgelegte Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und wenn dadurch das durchschnittliche Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht überschritten wird.

3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) festgelegt, wobei die Baumassenzahl ausschließlich für Flächen, die als Bauland Gewerbegebiet oder Bauland Industriegebiet ausgewiesen sind, zur Anwendung gelangt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßfläche (BGF) zur Baugrundstücksgröße, die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Bei Keller- und Tiefgeschoßen sind jene Räume in die Geschoßflächenzahl (GFZ) einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

(3) Bei Dachräumen, unabhängig davon ob diese ausgebaut sind oder nicht, ist jener Teil der Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.

(4) Die Baumassenzahl ergibt sich aus dem oberirdisch umbauten Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

(5) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Geschoßflächenzahlen (GFZ) nicht überschritten werden:

	Dorfgebiet Wohngebiet Kurgebiet	Kurgebiet rein	Geschäftsgebiet Zone I	Geschäftsgebiet Zone II	Gemischtes Baugebiet
offene Bauweise	0,60	1,00	3,00	0,80	0,60
halboffene Bauweise	0,80	1,00	3,00	1,00	1,00
geschlossene Bauweise	1,00	1,00	3,00	1,50	1,50

(6) Auf Baugrundstücken, welche als Bauland Gewerbegebiet oder Bauland Industriegebiet ausgewiesen sind, darf eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 nicht überschritten werden.

(7) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke des selben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

(8) Die bauliche Höchstausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmung über die Baulinien und Grünanlagen im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

(9) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleinflächige Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, zulässig.

4

Bebauungsweise

(1) Für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg als Bauland ausgewiesenen Flächen wird die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.

5

Geschoßanzahl, Gebäudehöhe

(1) Die zulässige Anzahl der Geschoße richtet sich

a) nach dem unmittelbar angrenzenden dominierenden Objektbestand,
b) nach der Grundstücksgröße und der Geschoßflächenzahl,
c) nach der Beurteilung des Ortsbildes,
d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbaren Siedlungsanschluss nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion,

und beträgt in allen Fällen maximal 3,0 Geschoße.

(2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die

a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen,
b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen,
c) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig (in Entsprechung des § 48 Abs. 1 erster und zweiter Satz K-BV idgF) für Aufenthaltsräume ein ausreichendes Maß von Licht gewährleisten.

(3) Als Dachgeschoß gilt und ist der Geschosszahl anzurechnen, wenn der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante mehr als 0,8 m beträgt.

(4) Im Gewerbe- und Industriegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht berührt werden.

6

Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat den jeweiligen Verkehrserfordernissen zu entsprechen, darf jedoch nicht weniger als 6,0 m zuzüglich der erforderlichen Böschungen, Seitengräben und Nebenflächen betragen. Erschließungsstraßen sind in einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,0 m zu befestigen.

(2) Bei besonders gelagerten Fällen (topografische Verhältnisse, Einschätzung eines geringeren Verkehrsaufkommens, Privatstraße etc.) können die im Abs. 1 vorgeschriebenen Mindestbreiten verringert werden.

(3) Am Ende von Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 25,0 m sind, sind funktionsfähige Umkehrplätze von mindestens 150,0 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.

(4) Bei bereits bestehenden Verkehrsflächen ist eine Unterschreitung der in Abs.1 vorgeschriebenen Mindestbreiten dann möglich, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

7

KFZ-Stellplätze und Grünanlagen

(1) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist wie folgt geregelt:

a) Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ein Pkw-Abstellplatz.
b) Für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche zwei Pkw-Abstellplätze.
c) Für Gaststättenbetriebe und sonstige Gebäude mit Veranstaltungsräumen je 10 m² Gastraum- Terrassen- oder Gastgartenfläche ein Pkw-Abstellplatz.
d) Für Beherbergungsbetriebe 1 Stellplatz je Gästezimmer.
e) Für Geschäftslokale 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche.
f) Für Büro- und Verwaltungsgebäude 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche.
g) Für Werkstätten, Produktionshallen, Ausstellungsräume u.ä. je 1 Stellplatz je 60 m² Nutzfläche.
h) Für Bauvorhaben, die speziellen gewerblichen Zwecken oder anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, sowie Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird, ist die Anzahl der Pkw-Abstellplätze gesondert zu berechnen und in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.

(2) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.

(3) Ist der Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück des Bauvorhabens nicht möglich, ist ein adäquater anderer Stellplatznachweis zu erbringen.

(4) Für Gestaltungsmaßnahmen (Schaffung von Platzräumen, Grüninseln, Kinderspielplätzen etc.) können im Zuge des Bauverfahrens Grünflächen von öffentlichen Interesse vorgeschrieben werden.

8
Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

(2) Der Verlauf der Baulinien entlang von Verkehrsflächen ist anlässlich des Bauverfahrens festzulegen.

(3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen zu richten.

(4) Bei Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer Verkehrsfläche aufweisen, verläuft die Baulinie in einem Abstand von zumindest 5,5 m vom Straßenrand im Sinne des Ktn. Straßengesetzes. Bei Garagen mit fernbedienbaren Toranlagen und offenen Carports kann dieser Abstand im Zuge der Bauverhandlung reduziert werden. Dies gilt ebenso für Garagen und Carports, deren Einfahrt parallel zur Straßenführung verläuft.

(5) Bei Grundstücksteilungen bereits bebauter Grundstücke können die in Abs. 4 genannten Mindestabstände unterschritten werden, sofern nicht Interessen der Sicherheit oder sonstige öffentliche Interessen entgegenstehen.

(6) Für Garagen- und Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 8,0 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,0 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5 m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

(7) Garagenobjekte und Nebengebäude mit Flachdach und einer maximalen Länge von 8,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m, können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden. Wenn nicht öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Objektes) dem Vorhaben entgegenstehen, können Garagenobjekte an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

(8) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten ausweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze am eigenen Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht aus, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

(9) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der K-BV 1985 i.d.g.F.

9
Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündblatt des Landes Kärnten in Kraft.

(2) Mit Wirksamkeit dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Moosburg vom 15.11.1995, Zahl 358/95-III, außer Kraft.

Moosburg, am 16. 10. 2006

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Herbert Gaggl

Marktgemeindeamt Moosburg 6 Bez. Klagenfurt

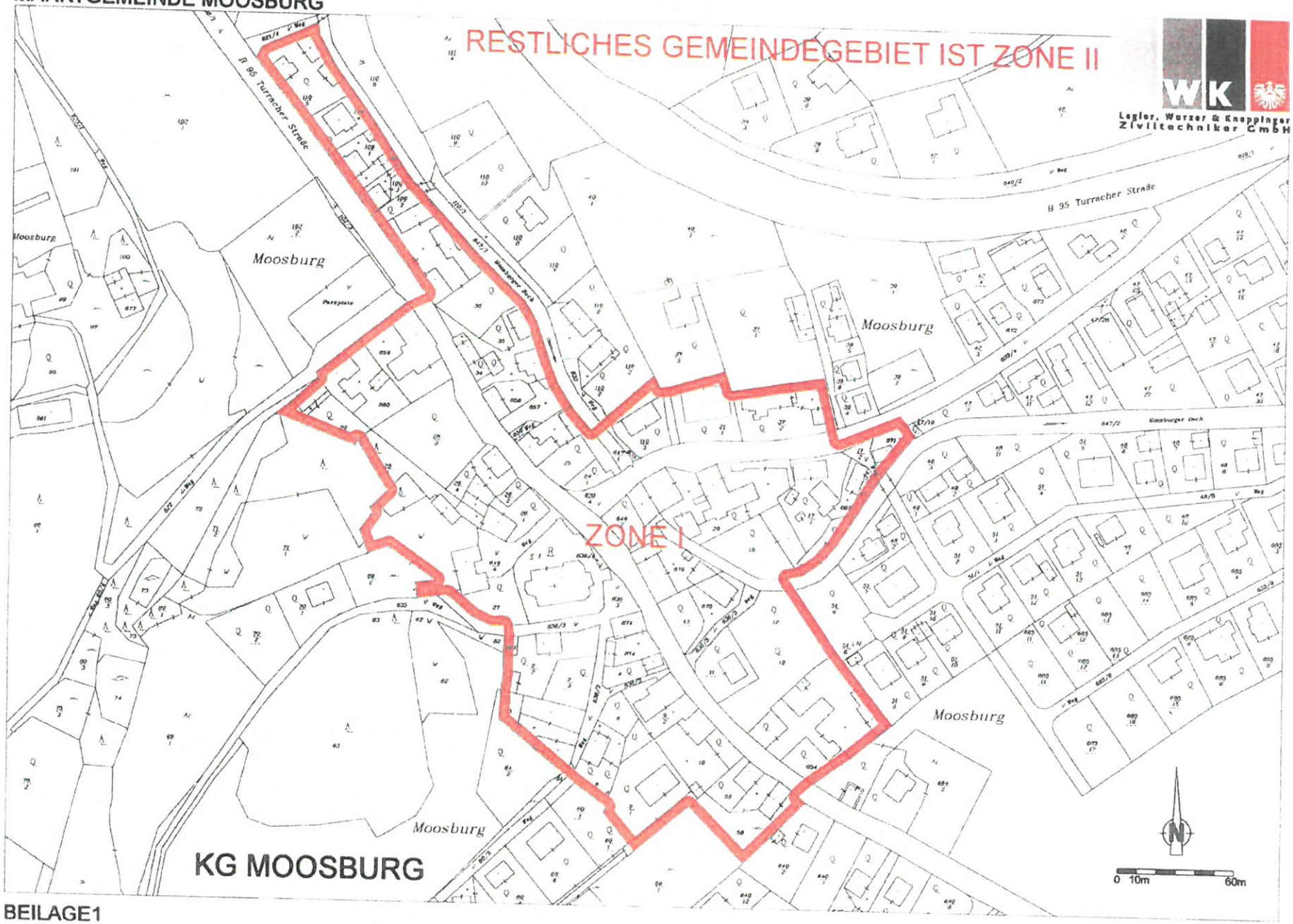
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt
9020 Klagenfurt, Völkermarkter Ring 19
Zahl: KL3 - BAU - 155/2006
Diese Urkunde bildet einen
wesentlichen Bestandteil des
Bescheides vom: 23. Okt. 06
obiger Zahl.

Klagenfurt, am

Für den Bezirkshauptmann

(SITTER)

MARKTGEMEINDE MOOSBURG



BEILAGE1

M 1:2500

Moosburg
Macht Munter

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-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 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 eingebrachten 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-GplG 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 mehrer 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

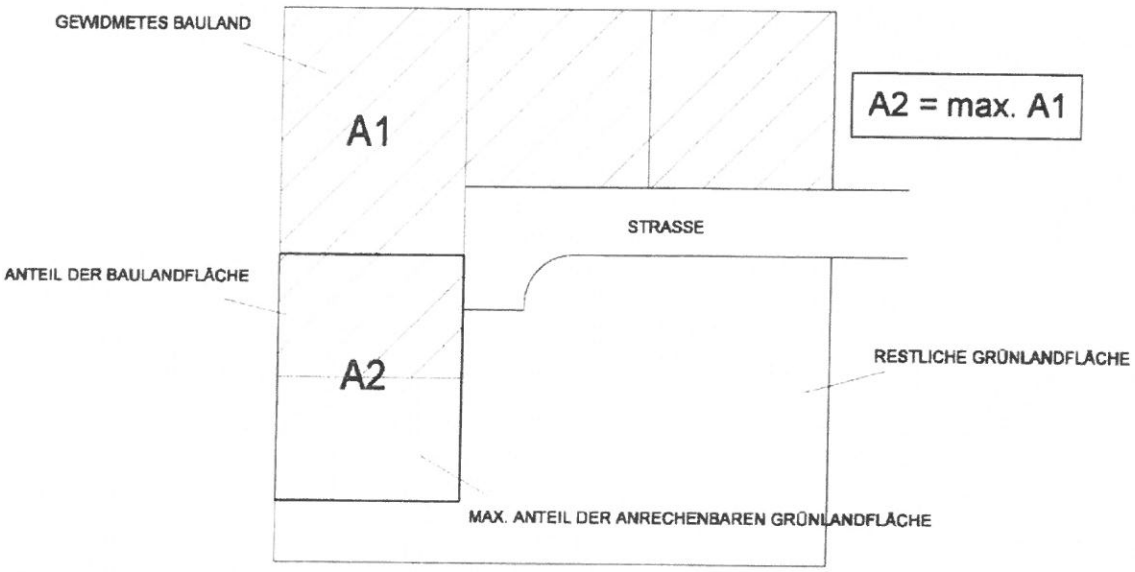
Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne - Teilbebauungspläne - bestehen. Hier kommt der generelle Plan nur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



A2 ANRECHENBARES BAUGRUNDSTÜCK IM FALLE EINER NUR ZUM TEIL ALS BAULAND GEWIDMETEN GRUNDSTÜCKSPARZELLE

A1 ANGRENZENDES VOLLFLÄCHIG GEWIDMETES BAUGRUNDSTÜCK

§ 3 - Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße 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 ausgebaute 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 begehbare, 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, Kinderspielflächen udgl. 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 udgl. 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.