

# Gemeinde Baldramsdorf

9 8 0 5 Baldramsdorf

Tel. Nr. 04762 / 7114; 7270; FAX: 04762/7114-7

Baldramsdorf, 30. OKTOBER 2007

Zahl: 031-2/2007-1/Ge/Wa/GR

Sachbearbeiter: Günther WALTER, DW 12

E-Mail: guenther.walter@ktn.gde.at

Betr.: Textlicher BEBAUUNGSPLAN -  
ÄNDERUNG - NEUVERLAUTBARUNG  
2007.

## **VERORDNUNG**

des GEMEINDERATES der GEMEINDE BALDRAMSDORF vom 30.OKTOBER 2007, ZAHL:  
031-2/2007-1/Ge/Wa/GR, mit der ein

### **Textlicher Bebauungsplan**

für das Gebiet der GEMEINDE BALDRAMSDORF neu erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 27 des KÄRNTNER GEMEINDEPLANUNGSGESETZES 1995, K-GplG 1995,  
LGBL. Nr. 23/1995, idgFassung LGBL. Nr. 88/2005, wird verordnet:

#### **§ 1**

#### **Wirkungsbereich**

Diese VERORDNUNG gilt für alle im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN der GEMEINDE  
BALDRAMSDORF (= BESCHLUSS des GEMEINDERATES vom 23. MAI 2006, aufsichtsbehördlich  
genehmigt mit BESCHEID des Amtes der KäLaReg vom 14.08.2006, ZAHL: 3Ro-9-1/2-2006) als  
BAULAND und alle im GRÜNLAND gesondert festgelegten GRUNDFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 K-GplG  
1995), vorbehaltlich abweichender Feststellungen in TEILBEBAUUNGSPLÄNEN.

#### **§ 2**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße eines BAUGRUNDSTÜCKES hat

- a) bei offener Verbauung 400 m<sup>2</sup>,
- b) bei halboffener Verbauung 350 m<sup>2</sup> und
- c) bei geschlossener Verbauung 250 m<sup>2</sup>

zu betragen.

### **§ 3**

## **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung (= Verhältnis der Summe der Geschoßflächen, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf
  - a) im BAULAND-WOHNGEBIET und BAULAND-DORFGEBIET bei offener Bebauung 0,5 und
  - b) im übrigen BAULAND sowie bei halboffener und geschlossener Bebauung und sozialem Wohnbau 0,7

nicht überschreiten.

- (2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Abs. 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.
- (3) Bei der Schließung von vorhandenen Baulücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung) ist die Bebauung des Grundstückes in jenem Ausmaß (Ausnutzungsziffer, Geschoßanzahl), wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen, möglich.

### **§ 4**

## **Bebauungsweise**

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

### **§ 5**

## **Anzahl der Geschoße**

- (1) Die Anzahl der sichtbaren Geschoße hat
  - a) im BAULAND-REINES KURGEBIET und im BAULAND-WOHNGEBIET maximal drei zu betragen, wobei die Aufmauerung im DACHGESCHOSS 50,00 cm nicht überschreiten darf ;
  - b) im BAULAND-SONDERWIDMUNG FREIZEITWOHNSITZ: ERDGESCHOSS und ausgebautes DACHGESCHOSS mit einer KNIESTOCKHÖHE von maximal 1,20 m;
  - c) im übrigen Bauland maximal zwei zu betragen, wobei der Ausbau des DACHGESCHOSSES möglich ist, die KNIESTOCKHÖHE jedoch 1,20 m nicht überschritten werden darf;
  - d) im geeigneten Gelände bei HANGLAGE sind talseitig drei VOLLGESCHOSSE möglich.
  - e) Ein ausgebautes DACHGESCHOSS mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1,20 m ist als ein Geschoß zu behandeln.

## **§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe ein PKW-Parkplatz vorzusehen. Bei mehr als drei Wohneinheiten sind mindestens 1,5 PKW-Parkplätze nachzuweisen.
- (2) Für GASTSTÄTTENBETRIEBE und dergleichen ist je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- (3) ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN haben bei einer möglichen neuen ERSCHLIESSUNG von BAUGRUNDSTÜCKEN 6,00 m zu betragen.

## **§ 7 Baulinien**

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen (betrifft GEBÄUDE und EINFRIEDUNGEN).  
Die Bestimmungen des KÄRNTNER STRASSENGESETZES – K-StrG 1991, LGBL. Nr. 72/1991, zuletzt geändert durch LGBL. Nr. 80/2006, gelten sinngemäß.
- (2) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1) gelten die Bestimmungen des § 4 der KÄRNTNER BAUVORSCHRIFTEN, LGBL. Nr. 58/1985, idgFassung LGBL. Nr. 31/2001.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 26 Abs. (5) K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995, idgFassung LGBL. Nr. 88/2005, am Tage nach der Kundmachung in der KÄRNTNER LANDESZEITUNG in Kraft.

## **§ 9 Außerkräftreten**

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche BEBAUUNGSPLAN für die GEMEINDE BALDRAMSDORF vom 16.03.1993, ZAHL: 031-2/1993/Wa, außer Kraft.

**Für den GEMEINDERAT:**

**Der BÜRGERMEISTER:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heinrich Gerber', written in a cursive style.

**(Ing. Mag. Heinrich GERBER)**

**KUNDMACHUNG**

gemäß § 26 Abs. (5) K-GplG 1995

in der Kärntner Landeszeitung durch  
die BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT  
Spittal an der Drau

## **ERLÄUTERUNGEN**

zum textlichen BEBAUUNGSPLAN (Neuaufgabe)  
vom 30.10.2007, Zahl 031-2/2007-1/Ge/GR/Wa  
der GEMEINDE BALDRAMSDORF

### **I. Allgemeines**

Die rechtliche Grundlage der BEBAUUNGSPLÄNE findet sich in den §§ 24 bis 27 des KÄRNTNER GEMEINDEPLANUNGSGESETZES 1995 - K-GplG 1995, LGBL. Nr. 23/1995, idgFassung LGBL. Nr. 88/2005.

Nach § 24 hat der GEMEINDERAT für die als Bauland gewidmeten Flächen mit VERORDNUNG BEBAUUNGSPLÄNE zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. (5) 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. Für Kurgeliet ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert.

Gemäß Abs. (1) sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe und das Ausmaß der Verkehrsflächen.

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.

### **II. Zu den Verordnungsabschnitten**

#### **Zu § 1, Geltungsbereich:**

Der BEBAUUNGSPLAN umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Baldramsdorf. Er gilt für alle im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN der GEMEINDE BALDRAMSDORF als BAULAND im Sinne des § 3 und alle im GRÜNLAND gesondert festgelegten Grundflächen gemäß § 5 Abs. (2) des K-GplG 1995, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) bestehen. Hier kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form ist zulässig. Allerdings ist diesen darzutun, daß der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.

**Zu § 2, Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auch auf die Regelungen des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht genommen worden. Darüber hinaus wurde mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung anstreben, sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

**Zu § 3, bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Dies wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschößflächen zur Grundstücksgröße dar, welches nicht unterschritten werden darf.

Die Geschößflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet. Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer sollten unberücksichtigt bleiben, sofern die im § 6 Abs. (2) lit. c) der KÄRNTNER BAUVORSCHRIFTEN – K-BV, LGBL. Nr. 56/1985, idgFassung LGBL. Nr. 101/2005, festgelegten Werte nicht überschritten werden.

Im Fall so genannter "Punktwidmungen" sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der Punktwidmung im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mit zu berücksichtigen.

**Zu § 4, Bebauungsweise:**

Als Bebauungsweise soll sowohl die offene als auch die halboffene und die geschlossene ermöglicht werden.

Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert. Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein typisches Beispiel für die geschlossene Bebauungsweise sind Reihenhäuser.

**Zu § 5, Anzahl der Geschoße:**

Als Geschoße gelten jene, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das Gelände zu liegen kommen.

Als Geschoß gilt auch ein Kellergeschoß, wenn dieses mehr als zur Hälfte der Höhe des Geschoßes über dem Gelände liegt.

Dachgeschoße, welche ausgebaut werden sollen, sind als ein Geschoß zu behandeln, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1,20 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Oberkante Fußpfette, beträgt.

**Zu § 6, Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegeben Werte sind als Minimum anzusehen. In besonders gelagerten Fällen wird es notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zu tragen.

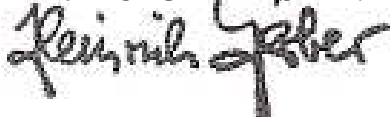
Zusätzlich zur Garage ist zumindest ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr, Rettung und Müllabfuhr sowie Schneeräumung) vorgeschrieben.

**Zu § 7, Baulinien:**

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften zurückgegriffen.

Der BÜRGERMEISTER:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heinrich Gerber', written over a faint, larger version of the same signature.

(Ing. Mag. Heinrich GERBER)