

VERORDNUNG

Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau
Liegt dem Bescheid vom 1. Juli 2018
ZIS 15-110-436/2018
Spittal/Drau am 1. Juli 2018
Für den Bezirkshauptmann

des Gemeinderates der Gemeinde Irschen
vom 23.04.2018
Zahl: 004-1-2/2018

mit der ein **textlicher Bebauungsplan** für das Gemeindegebiet der Gemeinde Irschen erlassen wird. Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung und den Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, i.d.g.F 24/2016 wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Irschen als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen bzw. in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht. Zwei oder mehrere zusammenhängende Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, sofern die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (2) Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, errichtet werden dürfen.
- (3) Offene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung von Abständen zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

- (4) Halboffene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude einseitig an einer Baugrundstücksgrenze und zu den übrigen Baugrundstücksgrenzen unter Einhaltung von Abständen errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden stellt keine halboffene Bebauung dar.
- (5) Geschlossene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden (z.B. Reihenhaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden stellt keine geschlossene Bebauung dar.
- (6) Geschossflächenzahl (GFZ)
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (7) Bruttogeschossfläche
Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Flächen je Geschoss, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder überdachten Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen; der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (8) Baumassenzahl (BMZ)
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m^3 zur Fläche des Baugrundstückes in m^2 . Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (9) Geschosshöhe
Die Geschosshöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüber liegenden Geschosses (siehe Graphik 2) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (10) Dachgeschoss
Als Dachgeschoss gilt jenes Geschoss, welches innerhalb des Dachraumes über dem letzten Hauptgeschoss liegt.
- (11) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt (siehe Graphik 2). Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer (siehe Graphik 2).

(12) Lichte Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Graphik 2).

(13) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.) zählen nicht zum projektierten Gelände.

(14) Kniestock

Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante - siehe Graphik 2.

(15) Almbereich

Als Almbereiche im Sinne der gegenständlichen Verordnung gelten Baulandfestlegungen für die Widmungskategorie Sonderwidmung sonstige Freizeitwohnsitze ab einer Seehöhe von 1.400 m SH.

(16) Hanglage

Als Hanglage gilt, wenn die durchschnittliche Neigung des Urgeländes im Bereich der Bauführung des Gebäudes (zuzüglich 5,00 m angrenzend am Baugrundstück in Richtung Erschließungsstraße) mindestens 15 Grad beträgt.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 300 m² zu betragen.
- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung

und ähnliche. Ebenso nicht für zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung bestehende Grundstücke, welche mit einem Nebengebäude bebaut werden, sofern dem nicht öffentliche Interessen wie Verkehr, Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit entgegenstehen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die max. bauliche Ausnutzung wird für das Bauland Industriegebiet und das Bauland Gewerbegebiet durch die Baumassenzahl (BMZ) und für das übrige Bauland mit der Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:

Bauliche Ausnutzung Bebauungsweise	GFZ	GFZ	GFZ	BMZ
	Dorfgebiet, (reines) Wohnggebiet, Kurgebiet	Sonstiges Bauland und geförderter Wohnbau lt. K-WBFG	Almbereich	Gewerbegebiet Industriegebiet
offen	0,60	0,80	0,40	6,00
halboffen, geschlossen	0,80	0,90		8,00

- (3) Ist die Geschossflächenzahl bei bestehenden Baugrundstücken bereits überschritten, so können Umbauten von Gebäuden stattfinden, solange die bestehende Geschossflächenzahl nicht erhöht wird.
- (4) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen, bei denen aufgrund bestehender ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen grundsätzlich zulässige Bauvorhaben nicht realisierbar sind, kann das Höchstausmaß der GFZ überschritten und die Mindestgröße der Baugrundstücke sowie das Mindestausmaß der Grünflächen unterschritten werden, sofern das Bauvorhaben dem Charakter der Ortschaft entspricht und dem öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.
- (5) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig eine bewilligungsfreie Maßnahme gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (7) Geschosse, welche im Mittel mehr als 70 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (8) In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschosshöhe zu

- 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorragt, unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Graphik 2).
- (9) Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 2), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (10) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachflächenfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 35 % der Gebäudelänge, maximale Länge von 4,0 m pro Gaube) zu verstehen. Die Errichtung von Terrassen, Loggien udgl. anstelle von Gaupen ist nur dann zulässig, wenn dies innerhalb der äußersten Begrenzung des bestehenden Daches erfolgt und sofern keine öffentlichen Interessen wie z.B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit und Gesundheit verletzt werden.
- (11) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligten Gebäuden sind nicht in die bauliche Ausnutzung einzurechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener oder geschlossener Bebauung ausgeführt werden:
- öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - ein gemeinsamer Bauantrag gestellt wird. Ohne gemeinsamen Bauantrag darf an bestehende, bereits an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude, im maximalen Ausmaß der bestehenden Bebauung (Gebäudelänge und Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze) angebaut werden.
- (2) Die Bestimmungen für eine halboffene und geschlossene Bebauung gelten nicht für Nebengebäude udgl. lt. § 7 Abs. 2 der gegenständlichen Verordnung.

§ 6

Anzahl der Geschosse, Bauhöhen

- (1) Für das Gemeindegebiet werden, mit nachstehenden Ausnahmen, maximal 2,0 Geschosse festgelegt.
 - a) Im Bauland Geschäftsgebiet max. 3,0 Geschosse
 - b) Für historisch gewachsene innerörtliche Bereiche max. 2,5 Geschosse
 - c) Für gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Gasthäuser, öffentliche Gebäude und Mehrfamilienwohnhäuser max. 3,0 Geschosse
 - d) In Hanglagen, wo das Kellergeschoss der Geschossanzahl anzurechnen ist, erhöht sich die maximal zulässige Geschossanzahl um 1,0, sofern das Kellergeschoss bergseitig maximal 70,00 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschossseitenflächen zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind). Für Gebäude, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung in Hanglagen baubewilligt wurden, ist im Einzelfall entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem Ortsbildschutz die maximal zulässige Geschossanzahl zu prüfen und festzulegen.
 - e) Bauland Gewerbe- und Industriegebiet max. 12,0 m Bauhöhe.
 - f) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bis zur maximalen Höhe der Dachlandschaft des jeweiligen Ortsverbandes zulässig.
 - g) Im Bauland Sondergebiet sind die Anzahl der Geschosse bzw. der Bauhöhe entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.
 - h) Sonderregelung Almbereich siehe § 11.
- (2) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen. Insbesondere sind einheitliche Zonen der Bauhöhenentwicklung in den Wohnsiedlungsgebieten zu erhalten und zu schaffen.
- (3) Eine Erhöhung der in Abs. (1) festgelegten Werte ist dann zulässig, wenn mindestens ein Nachbargrundstück eine höhere Geschossanzahl aufweist und öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (4) Auf die Geschossanzahl anzurechnen sind:
 - a) Geschosse, wenn durchschnittlich mehr als 70 cm der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
 - b) Dachgeschosse als $\frac{1}{2}$ Geschoss, wenn die Kniestockhöhe zwischen 60,00 cm und 1,40 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschosse als $\frac{1}{2}$ Geschosse dann in die Geschossanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Graphik 2). Bei Gebäuden,

- welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die Geschossanzahl ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft gemäß § 4 Abs. (10) erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.
- c) Dachgeschosse ab einer Kniestockhöhe größer als 1,40 m zählen als Vollgeschoss.
 - d) Geschosse mit durchschnittlichen Geschosshöhen von mehr als 4,00 m im Erdgeschoss und ansonsten von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschossanzahl einzubeziehen. Davon ausgenommen sind öffentliche Gebäude, welche funktionsbedingt höhere Geschosshöhen erfordern.
- (5) Seitens der Baubehörde sind bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschosshöhen bzw. Bauhöhen festzulegen, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in das Ortsbild erforderlich ist.
- (6) Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (7) Gebäudespezifische Anlagen und Gebäudeteile wie z.B. Klima-/Lüftungsanlagen, Belichtungselemente udgl. sowie Solar- und Photovoltaikanlagen udgl. sind vorrangig in das Gebäude bzw. in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen die Dachhaut im technisch erforderlichen Ausmaß um maximal 2,0 m überragen, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen des Schattenwurfes bei 45 Grad Lichteinfall gegeben ist. Davon ausgenommen sind Vorhaben in Bauland Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.
- (8) Ist die Geschossanzahl bei bestehenden Gebäuden bereits überschritten, so sind Umbauten zulässig, solange das Bauvolumen der überschrittenen Geschosse nicht vergrößert wird.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 erfolgen kann.
- (2) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (1) wird wie folgt festgelegt
- a) Ein Nebengebäude oder eine sonstige bauliche Anlage lt. § 6 Abs. 2 der K-BV darf innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden, wenn die maximale Bauhöhe von 3,00 m nicht überschritten wird.
 - b) Die Errichtung eines Nebengebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage, welche größer als 25 m² sind, ist dann innerhalb der Abstandsflächen zulässig, wenn die Gebäudelänge nicht mehr als 8,00 m beträgt, die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die maximale Gebäudehöhe 3,50 m beträgt und öffentliche Interessen (z.B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) nicht verletzt werden.
 - c) Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind seitens der Baubehörde entsprechend den öffentlichen Interessen, verkehrstechnische Erschließung (inkl. z.B. Schneeräumung) und Ortsbildschutz festzulegen.
 - d) Bei nicht parallel zur Straßen angeordneter Straßenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m gegeben sein.
 - e) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdachte Zugänge, Wetterdächern, Pergolen ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze einzuhalten,
 - f) Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, sofern es sich um keine Wohnnutzungen handelt und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Ortsbild, Sicherheit, Gesundheit) dagegen stehen.
 - g) Im Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiet können die Abstandsflächen dann verringert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und sich die Verringerung der Abstandsflächen ausschließlich auf angrenzende Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete auswirkt. Verkehrsflächen innerhalb von Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete sind diesbezüglich nicht zu berücksichtigen.
 - h) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und baulichen Anlagen an eine vorhandene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.
 - i) Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

- j) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 8 auf, so sind Einfriedungen von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern dem verkehrstechnische Interessen nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.

§ 8**Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen**

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Siedlungsstraßen hat bei
 - a) bis 5 Baugrundstücken mind. 5,00 m und
 - b) bei mehr als 5 Baugrundstücken min. 6,00 m zu betragen
- (2) Die Mindestbreite von Gewerbegebietsaufschließungsstraßen wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Eine Erhöhung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Werte ist entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Geh- oder Radweges sowie Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Interesse liegen.
- (4) In Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens oder schwierigen topografischen Verhältnissen kann für kurze Strecken die in Abs. (1) festgelegte Mindestbreite reduziert werden.
- (5) Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.
- (6) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen
- (7) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze am Baugrundstück bzw. in dessen unmittelbarer Nähe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für Wohneinheiten bis zu einer Wohnnutzfläche von 75 m² einer
 - b) für Wohneinheiten ab einer Wohnnutzfläche größer als 75 m² 1,5
 - c) für Einfamilienhäuser 2,0
 - d) für Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer einer
 - e) für Gaststättenbetriebe je 10 m² Gastraumfläche einer
 - f) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben

- g) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen können die festgelegten Mindestwerte dann unterschritten werden, wenn aus der konkreten Nutzung ein geringerer Bedarf ableitbar ist oder ausreichend öffentliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.
- (8) Für die in Abs. 7 getroffenen Festlegungen ist am jeweiligen Baugrundstück mindestens ein uneingefriedeter Parkplatz für das Abstellen eines PKW zu errichten. In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen kann die Baubehörde davon absehen, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes dies erfordern bzw. dies aufgrund der baulichen und funktionalen Strukturen nicht umsetzbar ist.
- (9) Die Behörde kann bei verkehrstechnischen Erfordernissen die Anzahl der PKW-Stellplätze und die Straßenbreiten erhöhen.

§ 9

Dachformen, Fassaden

- (1) Als Dachform sind alle Formen zugelassen, sofern sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (2) Deckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen oder roten Farbtönen herzustellen.
- (3) Die Farbgebung der Fassade hat ortsangepasst in pastellfarbenen Farbtönen mit schwacher Farbsättigung bzw. bei Holz und Beton der natürlichen Farbe des Baumaterials zu entsprechen. Diverse braune Farbtöne bei Holzfassaden sind zulässig.

§ 10

Grünflächen, Einfriedung

- (1) Mindestens 10 % der Baugrundstücksgröße und bei Geschosswohnbauten (ab 3 G) mindestens 25 % der Wohnnutzfläche sind als Grünfläche auszubilden. KFZ – Stellplätze auf Rasen (inkl. Rasenverbundsteine) sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen. Diese Grünflächenbestimmungen gelten nicht für Dachgeschossausbauten zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichteter Gebäude.
- (2) Die maximale Einfriedungshöhe (inkl. Sockelkonstruktion) wird mit 2,00 m festgelegt.
- (3) Einfriedungen und Zäune dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten udgl. verkleidet werden oder aus blickdichten Konstruktionen errichtet werden. Dies gilt nicht für Leichtbauweisen zu den seitlich am Wohnhaus angrenzenden Grundstücksgrenzen (ausgenommen straßenseitig) in einer maximalen Länge von jeweils 10,00 m.

§ 11
Sonderregelungen Almbereich

- (1) Die maximale Gebäudehöhe wird mit 7,00 m bergseitig und 8,50 m talseitig festgesetzt. Ermittlung der Gebäudehöhe lt. Graphik 3.
- (2) Als Bauweise ist nur die offene Bauweise zulässig.
- (3) Zulässig sind die Errichtung Kellergeschoss, Erdgeschoss und ein Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,60 m.
- (4) Die Außenfassaden von Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in Holz auszuführen. Die Außenfassade des Kellergeschosses ist in Naturstein bzw. grau oder weiß gefärbelt auszuführen.
- (5) Glasflächen dürfen den Anteil von 25 % je Fassadenseite nicht überschreiten.
- (6) Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von 28 bis 45 Grad festgelegt. Die Dacheindeckung hat kleinteilig zu erfolgen (keine Bahnen).
- (7) Die maximale Einfriedungshöhe (inkl. Sockelkonstruktion) wird mit 1,50 m festgelegt.

§ 12
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bis dato erlassenen Bau- und Teilbauordnungen der Gemeinde Irschen außer Kraft. Davon ausgenommen sind gemäß § 31a K-GplG 1995 integrierte Flächenwidmungs- und Bauordnungen.

Irschen, am **16. Mai 2018**

Der Bürgermeister:

Erläuterung zum textlichen Bebauungsplan

A Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Generell

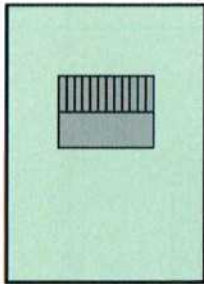
Die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit, den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen. Zudem ist eine Ausnutzung der festgelegten Mindest- und Maximalwerte auch an die Einhaltung aller anderen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes und an die Einhaltung von sonstigen gesetzlichen Vorgaben gebunden.

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

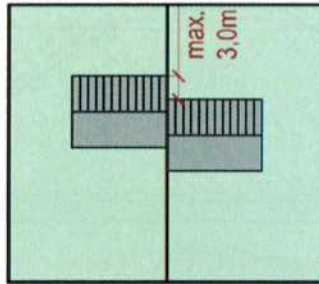
- Die ausführlichen Begriffsdefinitionen sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern. Dies gilt auch für die nachfolgenden Graphiken.
- Ad Projektiertes Gelände
Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten projektiertes Gelände erforderlich.
Nicht als projektiertes bzw. angrenzend projektiertes Gelände zählen für die Berechnung von Geschossanzahl, Bauhöhe und GFZ Anschüttungen mit nicht natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung zu kaschieren um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bebauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände oder die Fußbodenoberkante des kaschierten Geschosses bzw. der Fußpunkt der kaschierten Bauhöhe. Die jeweils höhere Lage (Seehöhe) ist maßgebend.

Graphik 1: Bauungsweise

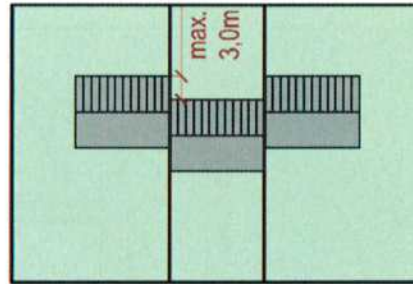
offene Bebauung



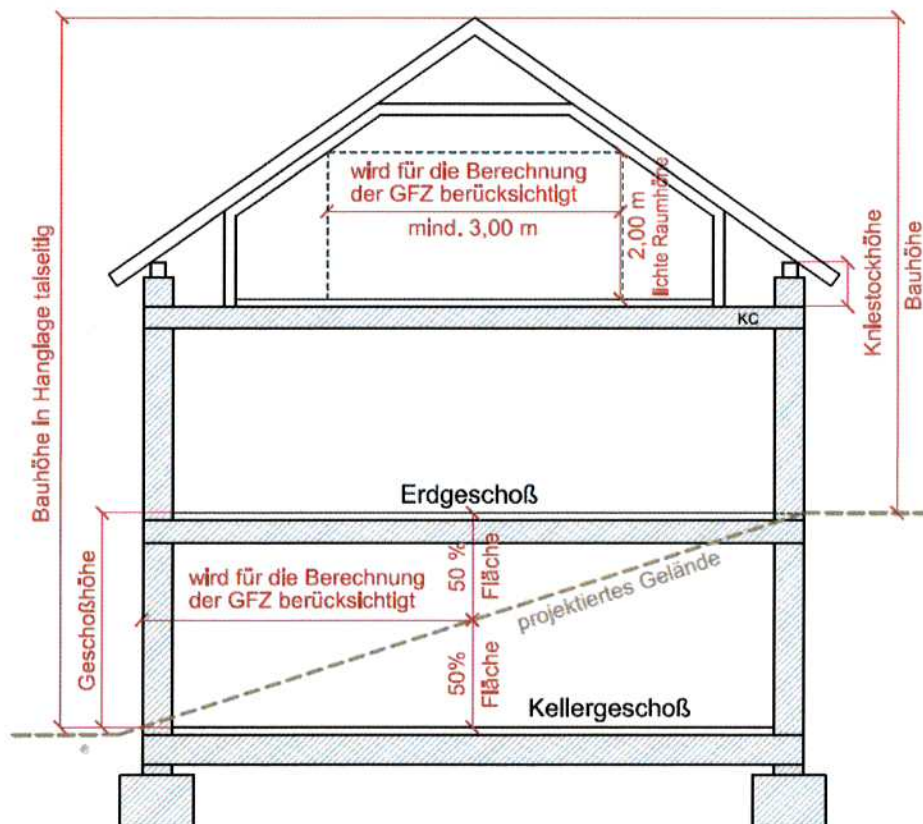
halboffene Bebauung



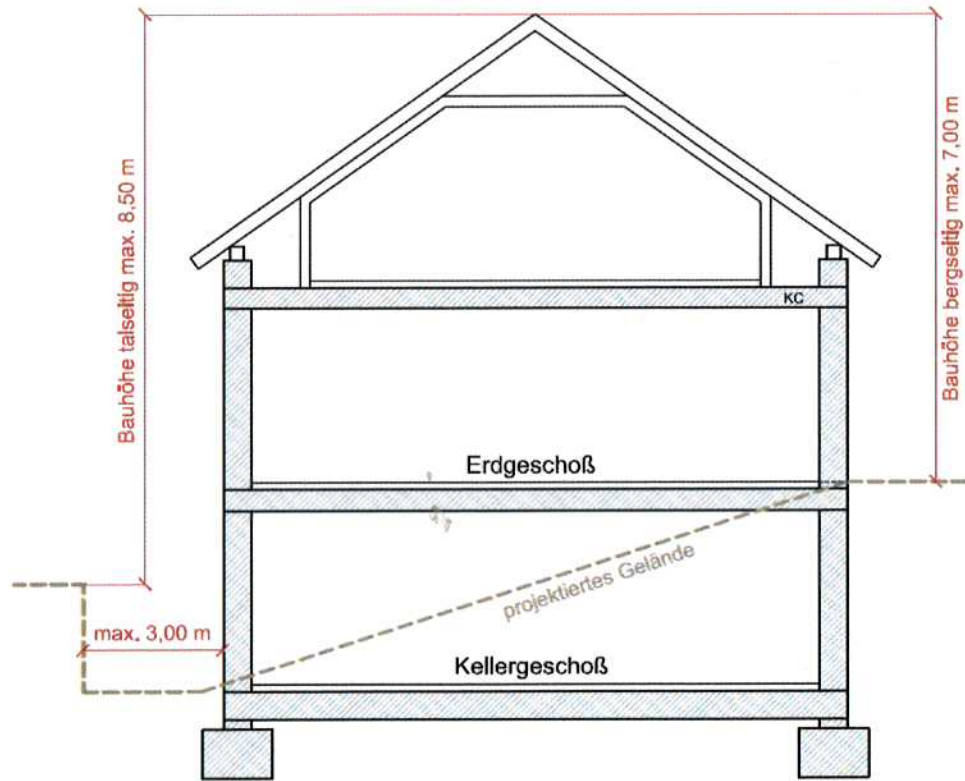
geschlossene Bebauung



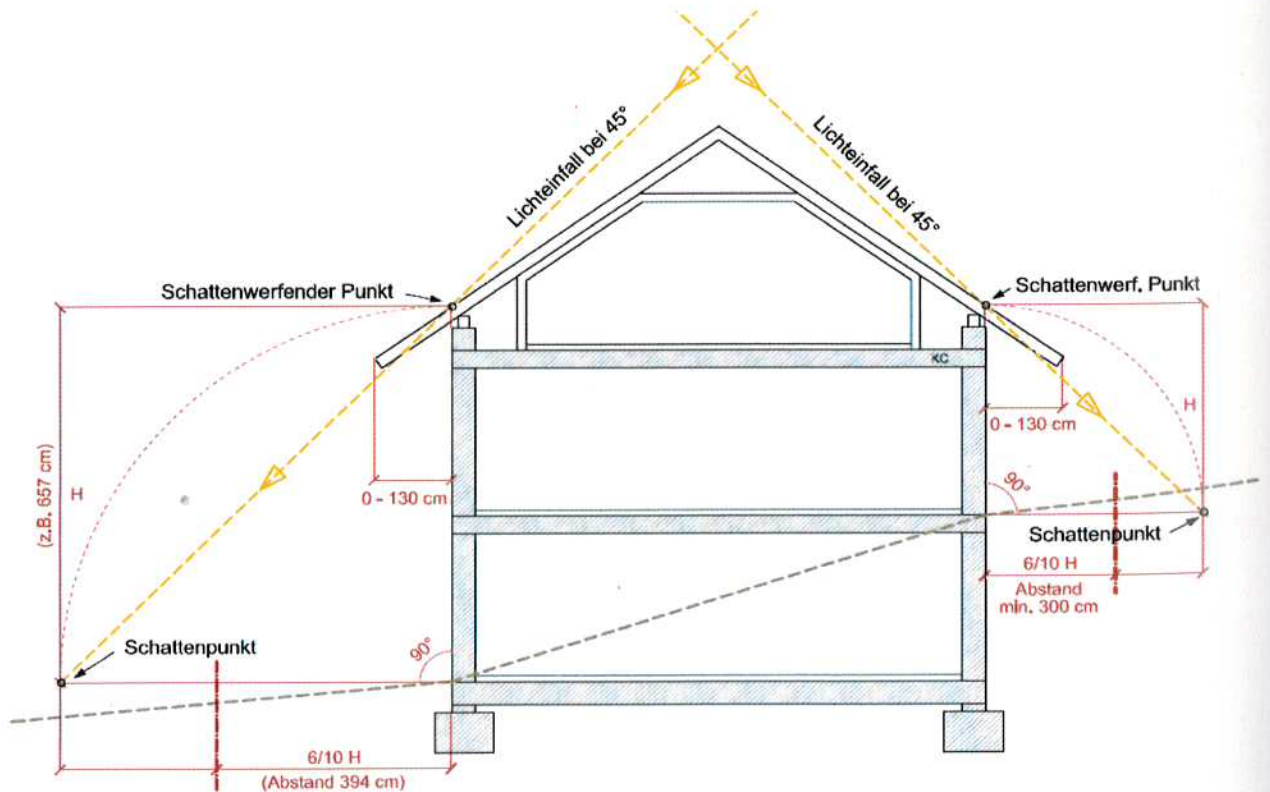
Graphik 2: Diverse Begriffsbestimmungen



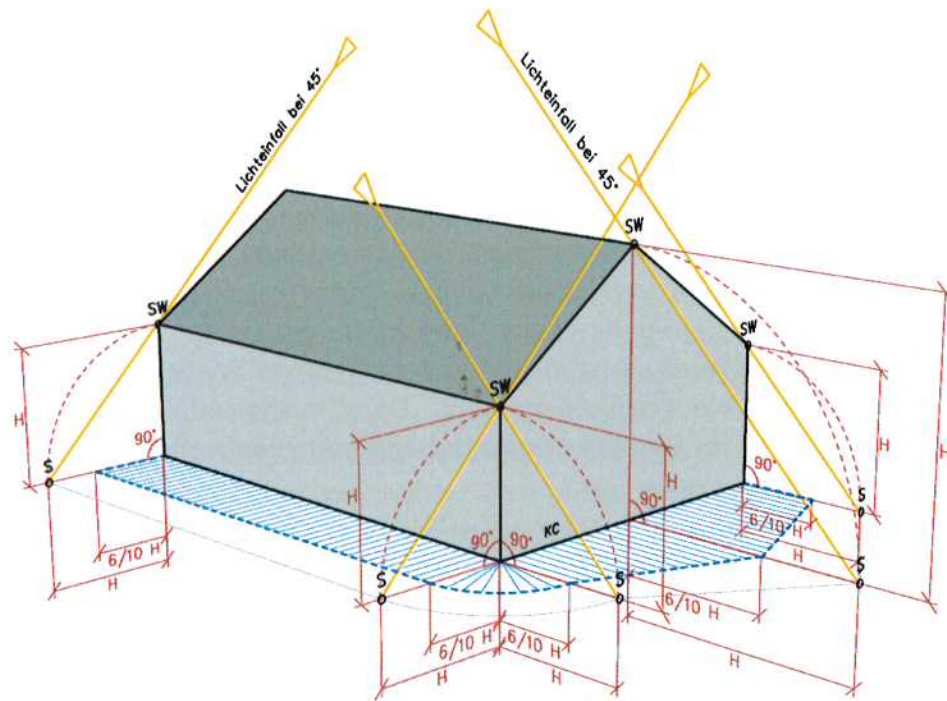
Graphik 3: Bauhöhe Almbereich



Graphik 4a: Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften

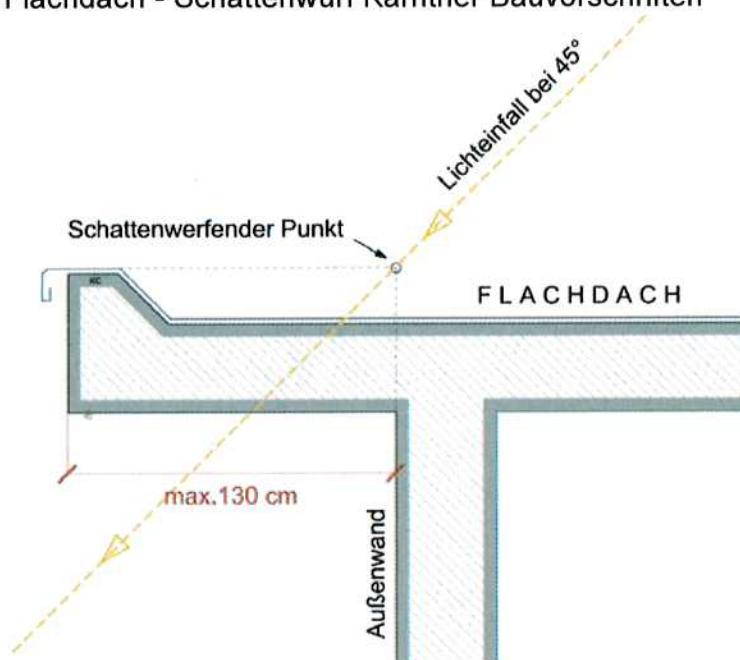


Graphik 4b: Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften



SW ... Schattenwerfender Punkt
 S Schattenpunkt

Graphik 5: Flachdach - Schattenwurf Kärntner Bauvorschriften



Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann. Diesbezüglich war eine Übernahme der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2013 zweckmäßig.
- Mit den Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2 und 3 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentliche Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmebestimmungen für bereits bestehende Baugrundstücke sollten insbesondere kleinere und ortsuntypische Neuteilungen für Baugrundstücke verhindert werden, jedoch - bei sonstiger Eignung - die Nutzung kleiner, bereits bestehender Bauparzellen, welche vor allem in Ortskernen existieren, ermöglicht werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäuden u.dgl. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes im Bereich der bestehenden/gewachsenen Ortskerne ermöglicht werden.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) entspricht den praktischen Erfordernissen. Für gewerbliche und industrielle Bauten ist eine Berechnung der baulichen Ausnutzung nach der Baumassenzahl vor allem aufgrund der zum Teil erforderlichen Hallenhöhen, welche mit den Geschosshöhen von Einfamilienhäusern nicht vergleichbar sind, jedenfalls zweckmäßiger.
- Die unterschiedliche Festlegung der baulichen Ausnutzung nach Widmungskategorien (es zählt die Grundwidmung) und nach der Bauweise nimmt sowohl auf den Flächenwidmungsplan, der baulichen Situation vor Ort als auch auf die Festlegungen betreffend die Mindestgröße der Baugrundstücke Bezug und sollte eine diesbezüglich abgestufte bauliche Verdichtung ermöglichen. Zwecks Planungskontinuität entspricht die bauliche Dichte weitgehend dem textlichen Bebauungsplan 2013 und entspricht den raumplanerischen Intentionen nach einer entsprechenden Ausnutzung des Baulandes und damit einer Reduzierung des Flächenverbrauches, ohne dass damit negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes gegeben sind. Die reduzierte GFZ im Almbereich entspricht der Planungszielsetzung einer reduzierten Bebauungsdichte im sensiblen und mit Zweitwohnsitzen bebauten Bereich.
- Eine zeitgemäße Verdichtung und Weiterentwicklung der entsprechend der ortsplannerischen Konzeption vorrangig zu entwickelnden gewachsenen innerörtlichen Bereiche (Ortszentren), für welche die Baugrundstückskonfigurationen bereits bestehen und die vielfach auch nicht veränderbar sind bzw. eine Veränderung im Sinne einer geordneten

Ortsentwicklung weder zweckmäßig noch erforderlich ist, sollte grundsätzlich nicht an der bestehenden Baugrundstückskonfiguration scheitern. Mit der Bindung der Ausnahmebestimmungen betreffend die GFZ und die Mindestgröße von Baugrundstücken an Kriterien wie Sicherheit, Gesundheit, Verkehr und Schutz des Ortsbildes sowie an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen und es werden allfällige private Interessen an einer intensiven und der ortsplanerischen Konzeption nicht entsprechenden Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung hintangehalten.

- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschosse mit mehr als 2,00 m Höhe bei einer Breite von mindestens 3,00 m sowie Kellergeschosse, die mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich. Die gegenüber dem alten textlichen Bebauungsplan erhöhte bauliche Dichte ist als teilweiser Ausgleich für die erweiterte Einbeziehung von Baumassen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung anzusehen.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (10) sollte eine optimale Ausnutzung bestehender Dachräume, insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche Wohnraumschaffung, ermöglichen, um damit, ohne dass damit negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen ableitbar sind, ein Optimum bezüglich eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erreichen.
- Die Ausnahmebestimmungen lt. Abs. (11) sollten für Bestandsgebäude dem Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ermöglichen.

Ad § 5 Bebauungsweise

- In der Gemeinde Irschen gibt es nur in wenigen Ausnahmefällen halboffene bzw. geschlossene Bebauungen. Die offene Bebauung entspricht dem aktuellen Bedarf und der Bebauungsstruktur und wird, da damit auch keine nachbarschaftlichen Konflikte verbunden sind, als grundsätzliche Bebauungsweise festgelegt.
- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bebauung, auch wenn aktuell wenig nachgefragt, sollte mit dem textlichen Bebauungsplan ermöglicht werden. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (z.B. Kauf eines Grundstückes und der Nachbar baut ein Wohnhaus mit 2 Geschossen direkt an die Grundstücksgrenze; dies würde neben einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität auch eine Entwertung des Grundstückes nach sich ziehen) und zur

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. Brandschutzmauer bleibt Jahre oder ewig in der Einfamilienhaussiedlung stehen) ist die halboffene und die geschlossene Bebauung an Bedingungen erfüllt, welche z.B. für Bauträgerprojekte oder wenn zwei oder mehrere gemeinsam verdichtet bauen wollen - eine sonstige Eignung vorausgesetzt - kein Hindernis darstellen. In allen anderen Fällen werden mögliche Unstimmigkeiten im Vorhinein ausgeschlossen.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die Höhenentwicklung eines Orts- und Siedlungsbereiches wird primär durch die Bauhöhe und weniger durch die Geschossanzahl geprägt. Dies gilt auch für gewerbliche Bauten. In Verbindung mit der Anrechenbarkeit von Geschossen und unterschiedlichen Konsumationsmöglichkeiten von Bebauungsbestimmungen ist es zweckmäßig, die Höhenentwicklung zum Teil über die maximal zulässige Bauhöhe und nicht über die maximal zulässige Anzahl von Geschossen zu regeln.
- Die Festlegungen betreffend die Geschossanzahl richten sich generell nach der strukturellen Bestandserhebung und den Planungszielsetzungen. Die Regelung im textlichen Bebauungsplan 2013 ist, da der bestehenden Bebauung, den strukturellen Gegebenheiten und nachvollziehbaren Planungszielsetzungen widersprechend, als Vorgabe ungeeignet (Bauland Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauungen max. 3 Geschosse; Bauland Dorfgebiet mit den gewachsenen Ortskernen, die überwiegend zumindest 2,5 geschossig bebaut sind mit max. 2,0 Geschosse).
- Ziele sollten unter Berücksichtigung einer weitgehenden Planungskontinuität die Erhaltung und die Schaffung weitgehend einheitlicher Zonen der Höhenentwicklung und die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten sein. Dies gilt insbesondere im Bereich der Einfamilienhauswohnsiedlungsgebiete (zusätzliche Fixierung der max. zulässigen Bauhöhe).
- Für gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschossanzahlen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m deckt den abschätzbaren Bedarf von ca. 95 % potentieller Betriebe ab.
- Die Regelung mit dem zusätzlichen Kellergeschoss in Hanglagen entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur, den praktischen Anforderungen und einer optimalen funktionalen Nutzung des Baugrundstückes ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar sind. Die seitlichen Anschüttungen bzw. „Eingrabungen“ sollten den möglichen dreigeschossigen Charakter des Gebäudes minimieren. Für bestehende Gebäude, deren Seitenflächen zum Teil weniger als 50 % eingeschüttet sind, ist eine Einzelbeurteilung betreffend die zulässige Geschossanzahl erforderlich.

- Die Fixierung der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und der projizierten Geländehöhen im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend öffentlicher Interessen und der jeweiligen Lage ist wesentlich für die Höhenentwicklung, den Ortsbildschutz und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen bzw. Geschossanzahlen bei Lückenschlüssen ist zum Ortsbildschutz insbesondere in gewachsenen innerörtlichen Bereichen gegeben sowie für die einheitlichen Siedlungsbereiche, welche durch Festlegungen in Teilbebauungsplänen entstanden sind.
- Ad Abs. (4) lt. a): Die durchschnittliche Berechnung sollte im Einzelfall kleinräumige Außenzugänge ermöglichen.

Ad § 7 Baulinien

- Bis auf wenige Ausnahmen gelten die Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis). Damit wird eine entsprechende Aktualität des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Irschen gewährleistet.
- Die Abweichungen zu den K-BV sind geringfügig. Abs. 2 lit a) ermöglicht lediglich eine Erhöhung des Nebengebäudes von 2,50 auf 3,00 m und damit eine praktikablere Lösung; lit b) eine Bebauungslänge an der Grundstücksgrenze von 8,00 m.
- Eine Verringerung der Abstandsflächen zu Grundgrenzen im Bauland Gewerbe- und Industriegebiet sollte einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen, ohne dass sich negative Auswirkungen auf sonstige öffentliche Interessen ergeben. Für angrenzende Verkehrsflächen (inkl. Widmung allgemeine Verkehrsfläche bzw. Parkplatz) innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets gilt diese Ausnahmebestimmung sinngemäß (es können, sofern keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen, zur Verkehrsfläche die Abstandsflächen verringert werden).

Ad § 8 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Die sich die Mindestbreiten von Siedlungsstraßen in der Praxis bewährt haben, werden diese vom bestehenden textlichen Bebauungsplan übernommen.
- Die PKW-Stellplatzvorschriften entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde Irschen.
- Die Wendehämmer bei den Umkehren sind, sofern topografisch möglich, unter Einbeziehung der Erschließungsstraße in T-Form auszuführen (optimale und platzsparende Umkehrmöglichkeit).

Ad § 9 Dachformen, Fassaden

- In den neuen Einfamilienhauswohngebieten sind weitgehend keine einheitlichen Dachformen mehr gegeben bzw. lassen sich Flach- und Pultdächer durchaus in das Ortsbild integrieren. Restriktive Vorgaben betreffend die Dachformen sind daher nicht erforderlich. Dies auch deswegen nicht, weil die Höhenentwicklung eines Gebäudes nicht primär durch die Dachform, sondern durch die Dachneigung bestimmt wird. Ein Schutz des Ortsbildes ist aber vor allem in den gewachsenen innerörtlichen Bereichen gegeben (überwiegend Satteldächer).
- Mit den Bestimmungen betreffend Deckungsmaterialien und Fassadengestaltung werden Mindeststandards für ein einheitliches und harmonisches Ortsbild festgelegt.

Ad § 10 Grünflächen, Einfriedung

- Die festgelegten Mindestgrünflächenausmaße sollen eine dem Ortsbild entsprechende Mindestdurchgrünung der Siedlungen sicherstellen.
- Die maximale Einfriedungshöhe mit einer Höhe von 2,00 m ist nur in Verbindung mit den festgelegten nicht blickdichten Konstruktionen mit dem Ortsbildschutz vereinbar. Unter nicht blickdichten Konstruktionen sind ortsübliche Lattenzäune und Maschendrahtzäune zu verstehen. Zielsetzung der Planungsbehörde ist, dass die ortsüblichen transparenten Zaunlandschaften, welche wesentlich für das charakteristische Ortsbild der Gemeinde sind, erhalten bleiben und nicht Verprivatisierungen zu Lasten öffentlicher Interessen erfolgen.
- Die erforderliche Durchlässigkeit bzw. Transparenz der Einfriedungen und Zäune ergibt sich aus der bestehenden Ortsüblichkeit, welche wesentlich für die Attraktivität des Siedlungsraumes ist. Zum Schutz der Privatsphäre, welche zunehmend an Bedeutung gewinnt, sind eingeschränkt blickdichte Konstruktionen möglich.

Ad § 11 Sonderregelungen Almbereich

- Die gesonderten Festlegungen für den sensiblen Almbereich sind zur Erhaltung der ortsüblichen Bauweise und damit zur Erhaltung der Attraktivität des Almbereiches, welches mehr oder weniger dicht bzw. vereinzelt mit Freizeitwohnsitzen bebaut ist, erforderlich. Der Almbereich unterscheidet sich bezüglich der Baustruktur und den Planungszielsetzungen wesentlich vom Hauptsiedlungsraum der Gemeinde Irschen.

Ad § 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Die diesbezüglichen formalrechtlichen Vorgaben sind in § 26 K-GplG geregelt.
- Die gewählte Formulierung betreffend das Außerkrafttreten sollte eine optimale Rechtssicherheit gewährleisten.
- Die Zweckmäßigkeit der Überführung von 7 Teilbauungsplänen, welche in den Jahren 1994 bis 1999 erstellt wurden, in den Geltungsbereich des (neuen) textlichen Bebauungsplanes wird in Punkt H) begründet.