



GEMEINDEAMT WERNBERG

Bundesstraße 11 • 9241 Wernberg/Kärnten

Tel.- Nr. 04252/3000 • Fax: 04252/3000- 41

E-Mail: wernberg@ktn.gde.at

Homepage: <http://www.wernberg.gv.at>

UID-NR: ATU 44392000

AZ.: 031-3//2019

Sachbearbeiter:

DI Thomas Dirr

Durchwahl:

14

E-Mail:

thomas.dirr@ktn.gde.at

Betr.: Bebauungsplan Wernberg

Datum:

03.06.2019

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 04.07.2019, Zahl: 031-3//2019, mit der für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wernberg der textliche Bebauungsplan neu erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Von der Bestimmung des Abs. 1 ausgenommen sind jene Bereiche der Gemeinde Wernberg, für welche rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen (siehe Anhang). Sollten solche Teilbebauungspläne durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat zu betragen:
- | | |
|--|--------------------|
| a) bei offener Bauweise | 600 m ² |
| b) bei halboffener oder gekuppelter Bauweise | 400 m ² |
| c) bei geschlossener Bauweise | 250 m ² |
| d) bei Gruppenbauweise | 400 m ² |
- (2) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.
- (3) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (4) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG i.d.g.F.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (5) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (6) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes gemäß Abs. 4), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes (§ 2).
- (3) Die bauliche Ausnutzung (Geschoßflächenzahl) darf
- | | |
|--------------------------|-----|
| a) im Bauland Wohngebiet | 0,5 |
| b) im übrigen Bauland | 0,7 |
| c) im Gewerbegebiet | 1,0 |
| d) im Industriegebiet | 1,0 |

nicht überschreiten.

- (4) Im Bauland, das sind Bauflächen gem. § 3 Abs. 3 lit. a und b, ist die bauliche Ausnutzung für Objekte des mehrgeschossigen Wohnbaues mit mehr als 10 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise bis 0,8 möglich und darf nicht überschritten werden.
- (5) Zur Bemessung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Bruttogeschoßfläche aller Vollgeschoße, gemessen von Außenwand zu Außenwand, heranzuziehen. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassenflächen sind in die Geschoßflächen einzurechnen. Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragen, Zu- und Abfahrten, Müllsammel- und Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion.
- (6) Jene Flächen von ausbaufähigen Dachgeschoßen sind bei der Bemessung der GFZ mit einzubeziehen, welche Nettoraumhöhen von 1,60 m und mehr aufweisen, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, 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 zum Schutz des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Objekten sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- (7) Keller- und Tiefgeschoße zählen dann als Geschoß, wenn sie an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m – gemessen ab Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar anschließenden Urgelände hervorragen. Ausgenommen ist eine Fassadenseite in Hanglagen mit mehr als 20% Neigung des Urgeländes, wobei die Fußbodenoberkante jenes Geschoßes an dieser Fassadenseite die gleiche Höhe wie das Urgelände aufweist und es dürfen an dieser Fassadenseite maximal 3,5 Geschoße über dem Urgelände liegen. An den anderen Seiten dieses Geschoßes darf die Höhe des Urgeländes nicht verringert werden.
- (8) Für bebaute Grundstücke, bei denen die bauliche Ausnutzung bereits erreicht ist, sind bauliche Maßnahmen nur zulässig, wenn dadurch die bereits bestehende bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird. Ausgenommen sind Maßnahmen für Hygiene, Energie- und Wärmedämmmaßnahmen im Ausmaß von 10 % der bestehenden Bruttogeschoßfläche.

§ 4 Bebauungsweise

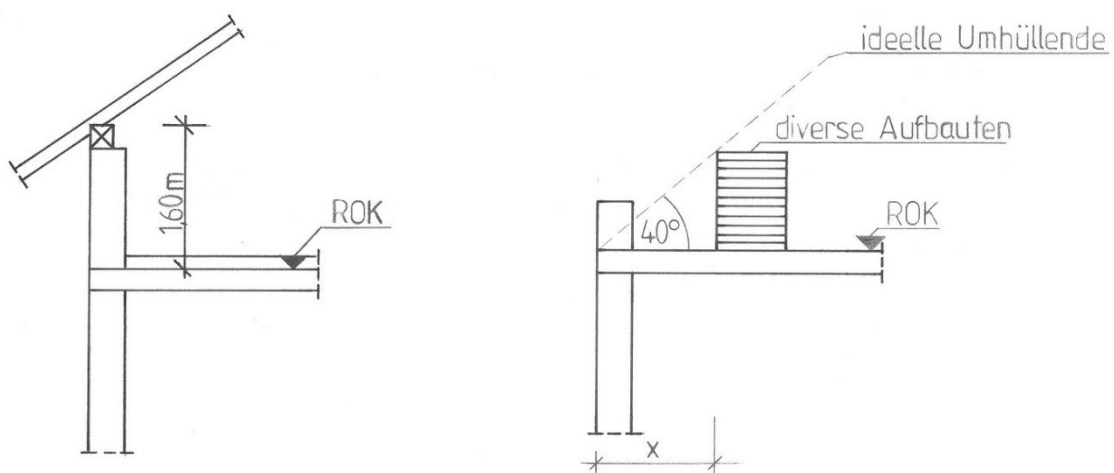
- (1) Die Bebauung hat in offener, halboffener, gekuppelter, geschlossener oder Gruppenbauweise zu erfolgen. Auf die typische Bebauung in den Ortskernen ist dabei Bedacht zu nehmen.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV 1985 (Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV 1985, LGBl. Nr. 56/1985, in der

Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 66/2017) zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

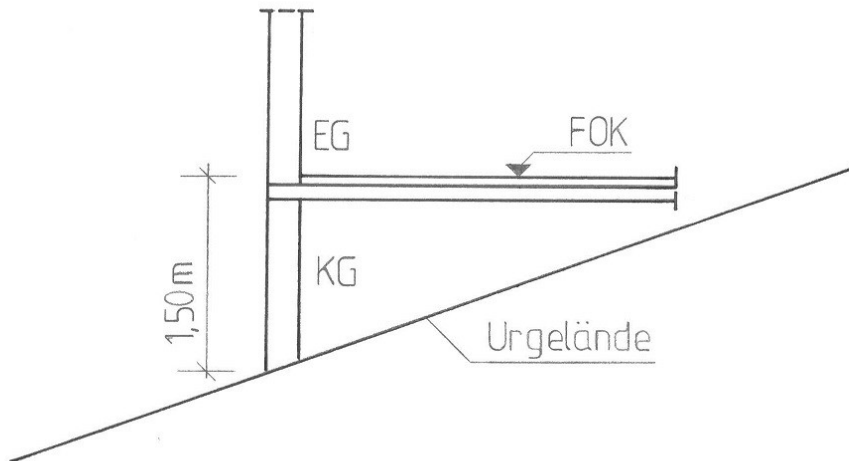
- (3) Halboffene oder gekuppelte Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (4) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
- (5) Gruppenbauweise ist gegeben, wenn mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt. (K-WBFG 2017, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/2018).

§ 5 Geschoßanzahl

- (1) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dürfen mit maximal 2,5 Geschoßen errichtet werden. Die Gesamthöhe der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist mit maximal 12,00 m über dem Urgelände beschränkt.
- (2) Mehrfamilienhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen sowie Gebäude wie Geschäfts-, Büro-, Amts-, Betriebsgebäude und Schulen dürfen mit maximal drei Geschoßen errichtet werden. Bezüglich Hanglagen wird auf § 5 Abs.5 verwiesen.
- (3) Das oberste Geschoß (auch bei Mansarddächern) ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe – das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante – größer als 1,60 m ist. Bei einer Gaubenausbildung darf die Summe der Basisgaubenlänge die Hälfte der Traufenlänge nicht übersteigen.
- (4) 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 1,60 m und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs. 6 kleiner als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche ist. Aufbauten auf Flachdächer gelten als Halbgeschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.



- (5) Keller- und Tiefgeschosse zählen dann als Geschöß, wenn sie an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m – gemessen ab Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschößes – aus dem unmittelbar anschließenden Urgelände hervorragen. Ausgenommen ist eine Fassadenseite in Hanglagen mit mehr als 20% Neigung des Urgeländes, wobei die Fußbodenoberkante jenes Geschößes an dieser Fassadenseite die gleiche Höhe wie das Urgelände aufweist und es dürfen an dieser Fassadenseite maximal 3,5 Geschöße über dem Urgelände liegen. An den anderen Seiten dieses Geschößes darf die Höhe des Urgeländes nicht verringert werden.



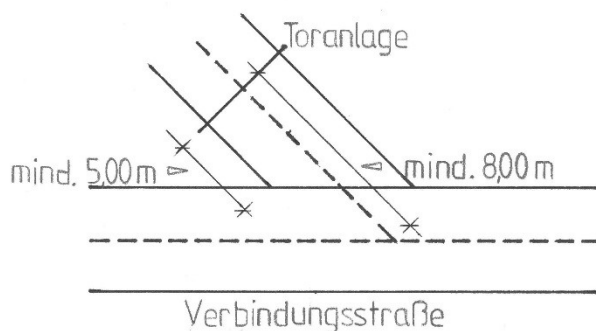
- (6) Die Anzahl der Geschosse kann im Gewerbe- und Industriegebiet (Zone I) maximal vier betragen. Die Gesamthöhe der Gebäude in der Zone I (außer technische Aufbauten) ist mit 15,00 m über dem Urgelände begrenzt. Werbeanlagen dürfen nicht aufgesetzt werden. Im übrigen Gewerbegebiet ist die Anzahl mit drei Geschossen und einer Gesamthöhe von 12,00 m über dem Urgelände begrenzt.

§ 6 Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Im gesamten Gemeindegebiet werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Baulinien entlang von Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen, wobei die Kriterien des Ortsbildes und der umliegende Objektsbestand zu berücksichtigen sind.
- (4) Bei Garagen, Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom Urgelände und einer Länge von max. 13,00 m entlang einer Grundstücksgrenze, wird der Abstand zur Grundgrenze

mit mindestens 1,00 m festgelegt, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden. Weisen die angrenzenden Verkehrsflächen die erforderliche Breite von 6,00 m nicht auf, ist zwischen der Wegachse und der Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 4,00 m einzuhalten.

- (5) Für Baulinien zu angrenzenden Grundstücken wird bei offener Bauweise auf die K – BV 1985 i.d.g.F. (Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV 1985, LGBl. Nr. 56/1985, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 66/2017) verwiesen.
- (6) Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu Verkehrsflächen aufweisen, oder Einfahrtstore und Schrankenanlagen, sind mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, sofern die Verkehrsfläche die erforderliche Breite von 6,00 m aufweist. Besteht die geforderte Breite der Verkehrsfläche von 6,00 m nicht, ist zwischen der jeweiligen Wegachse und dem Garagentor, Einfahrtstor oder Schrankenanlage, ein Mindestabstand von 8,00 m einzuhalten. Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Einfahrten als auch für jegliche Änderungen der Einfahrtssituation sowie für elektrisch zu betätigende Toranlagen. Die Tor- und Schrankenanlagen müssen seitlich aufgehend oder nach innen öffnbar sein.



- (7) Überdachte Stellplätze (Carports), welche eine direkte Zufahrt zu Verkehrsflächen aufweisen, sind an der engsten Stelle mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, sofern die Verkehrsfläche die erforderliche Breite von 6,00 m aufweist. Besteht die geforderte Breite der Verkehrsfläche von 6,00 m nicht, ist zwischen der jeweiligen Wegachse und dem Carport an der engsten Stelle ein Mindestabstand von 4,00 m einzuhalten.
- (8) Wenn Einfriedungen, Sockelmauerwerke oder Stützmauern entlang einer Verkehrsfläche errichtet werden, können diese, sofern die Verkehrsfläche die geforderte Breite von 6,00 m aufweist, im Anschluss an die Grundgrenze (zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers) errichtet werden. Weist die Verkehrsfläche die geforderte Breite jedoch nicht auf, ist zwischen Wegachse und Baukörper ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Erfordert das öffentliche Interesse einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (9) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. in einem Höchstmaß von 0,50 m vorragen.
- (10) Unterirdische Unterschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

- (11) Unterschreitung der Baulinie für den erforderlichen Umfang für Schall- und Wärmedämmung bei bestehenden Gebäuden ist zulässig.

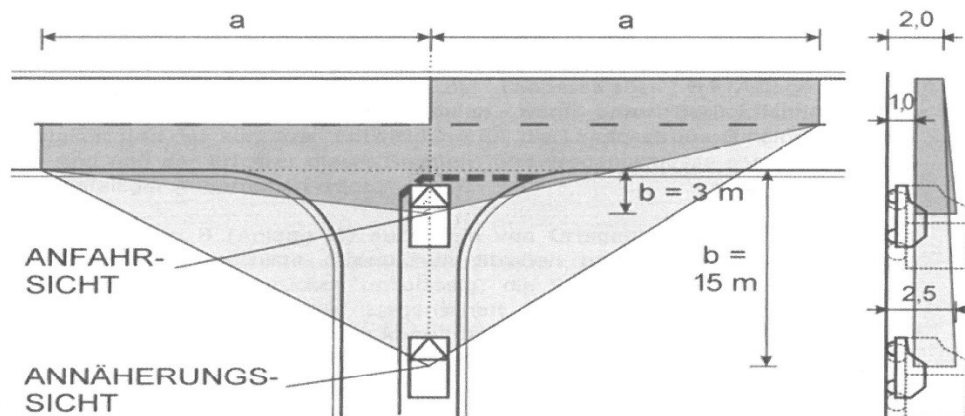
§ 7

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Straßengrundstücke hat mindestens 6,00 m zu betragen. Die Behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder durch bereits vorhandene Bebauung, bedingt durch außerordentliche Geländebeschaffenheit oder aufgrund von Planungszielen gegebene Aufschließungen eine Reduzierung vornehmen (Geh- und Radwege).
- (2) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein Umkehrplatz, mit einer Mindestbreite von 12,0 Meter und einem Ausmaß von ca. 150 m² herzustellen. Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung und dem Anrainer (Eigentümer) eine Reduzierung des Ausmaßes des Umkehrplatzes genehmigen oder bei Zutreffen der im Abs. 1 genannten Gegebenheiten den Wegfall dieses Erfordernisses (Umkehrplatz) zulassen, wenn im Rahmen örtlich zu bestimmender Wende- und Umkehrmöglichkeiten für den allgemeinen Verkehr Regelungen (Servitute) erwirkt werden.
- (3) Zufahrten zu Baugrundstücken sind grundsätzlich von untergeordneten Straßen zu errichten.
- (4) Die Zufahrtsbreite zu einem Grundstück darf 6,00 m nicht überschreiten und ist mit einer Zufahrt beschränkt. Eine zweite Zufahrt ist nur mit Zustimmung der Straßenbehörde möglich.
- (5) Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe zwei PKW – Abstellplätze vorzusehen.
- (6) Für Gaststättenbetriebe ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW – Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- (7) Für Beherbergungsbetriebe ist je Gästezimmer ein PKW – Abstellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Angemietete Stellplätze in der Nähe gelten als dazugehörig.
- (8) Für Mehrfamilienwohnhäuser sind pro Wohneinheit zwei PKW – Abstellplätze, sowie zusätzlich 10 % der Gesamtstellplätze als Besucherparkplätze, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl, vorzusehen.
- (9) Für alle übrigen Bauwerke richtet sich die Anzahl der notwendigen Standplätze nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und wird im Rahmen des Bauverfahrens laut RVS 03.7.11-Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr Mai 2008 festgelegt.

§ 8 Grünanlagen

- (1) Freiflächen im Bauland sind zu begrünen.
- (2) Der Mindestanteil von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Wohnbauten 20 % d. Baugrundstückes
 - b) Gewerbebetriebe 10% d. Baugrundstückes
- (3) Einfriedungen und vergleichbare Grünanlagen dürfen längs von Straßen eine Maximalhöhe von 1,50 m inklusive Zaunsockel, gemessen ab dem jeweiligen (befestigten) Straßenrand, aufweisen. Innerhalb des Kreuzungsbereiches ist eine Maximalhöhe der Einfriedung von 1,00 m einzuhalten und sind die geltenden Vorschriften der StVO 1960 i.d.g.F. und der geltenden RVS zu beachten. Entlang von Landesstraßen B und L dürfen Baumaßnahmen aus Gründen des Lärmschutzes in einer Höhe von maximal 2,50 m – gemessen ab dem jeweiligen (befestigten) Straßenrand – an der zur Straße hin angrenzenden Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze von Landesstraßen B und L und der Grundstücksgrenze auf der die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme errichtet werden soll, darf maximal 10,00 m betragen.



Schemaskizze eines Sichtraumes im Knoten (nach RVS 03.05.12)

Schenkellänge	V_P [km/h] der übergeordneten Straße					
	50	60	70	80	90	100
a [m]	85	110	145	185	230	280
a_{min} [m]	70	95	120	155	190	230
a_{Pkw} [m]	55	75	95	120	145	175

Schenkellänge a (nach RVS 03.05.12)

§ 9
Schlussbestimmungen

Mit Rechtswirksamkeit dieser Verordnung wird die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 06.08.2012, Zahl: 031-3/I/2012, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach – Land vom 14.03.2013, Zahl: VL3-BAU-236/2011 (009/2013), außer Kraft gesetzt.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wernberg am 30.11.2018 beschlossen und wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Villach in der Kärntner Landeszeitung wirksam.

Wernberg, am 03.06.2019

Der Bürgermeister:

(Franz Zwölbar)

Angeschlagen am: 03.06.2019

Abgenommen am: 02.07.2019

Anhang

Die verschiedenen Teilbebauungspläne in den jeweiligen Bereichen des Gemeindegebietes von Wernberg sind zu beachten!

Erläuterungen zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg vom 30.11.2018

Gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 hat der Gemeinderat für das als Bauland gewidmete Gemeindegebiet einen textlichen Bebauungsplan zu erlassen, in welchen jedenfalls die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen festzulegen sind

Darüber hinaus dürfen in § 25 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 2 bestimmte weitere Bebauungsbedingungen – wie beispielsweise Baulinien und Regelungen über die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen – festgelegt werden, wenn dies im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist und deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Einklang mit dem Flächenwidmungsplan verfasst. Die Festlegung der Bebauung erfolgte entsprechend den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes.

Anmerkung zu einzelnen Bestimmungen und Regelungsinhalten:

§ 2 Größe von Baugrundstücken:

Grundsätzlich sollten im Falle einer Bebauung die unter dieser Bestimmung ziffernmäßig angeführten Mindestgrößen in Form von baulandgewidmeten Flächen vorliegen. In Fällen in denen ein Grundstück die geforderte Mindestgröße nicht aufweist, können jedoch auch als Grünland gewidmete Flächen des Baugrundstückeigentümers zur Erreichung der in § 2 Abs. 2 festgelegten Mindestgrößen dem Baugrundstück zugeschlagen werden, wenn sie zumindest an einer Seite direkt an das Baugrundstück angrenzen und damit in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Dies ist jedoch nur in diesen Fällen denkbar, in welchen eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Errichtung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist auch in diesen Fällen nur auf baulandgewidmeten Flächen zulässig.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes bei offener Bauweise wurde mit 600 m² festgelegt, da diese Größe zur Sicherung einer geordneten Bebauung als ausreichend erscheint und dies des Weiteren den Grundsätzen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung entspricht. Für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise und Gruppenbauweise wurde die Mindestgröße – unter Anstellung der gleichen Überlegung – festgelegt.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschosßflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

Die Möglichkeit der sinnvollen und eine dem Stand der Technik entsprechenden Erweiterung von Fassaden um Schall- und/oder Wärmedämmung wurde grundsätzlich nur für jene Fälle geschaffen, in denen kein Grund zur Annahme besteht, dass die ursprünglich zur Baubewilligung führende Planeinreichung nur zur Überschreitung der geregelten maximalen Ausnutzungszahl ohne bzw. mit der geringen Schall- und/oder Wärmedämmung erfolgte.

§ 4 Bebauungsweise:

Es soll sowohl die offene, als auch die halboffene, gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise ermöglicht werden.

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

Bei der halboffenen oder gekuppelten Bebauungsweise werden Gebäude auf unterschiedlichen Bauparzellen an der benachbarten Grundstücksgrenze aneinander gebaut, wobei die anderen Seiten freistehend errichtet werden. Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert.

Die geschlossene Bauweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bei Grundstücken, die für den Zwecke des Gruppenwohnbaues Verwendung finden, wird die Mindestgröße des Grundstückes, wie auch die Maximalgröße festgelegt um den Grundsätzen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung zu entsprechen. Eine Gruppenbauweise ist gegeben, wenn mindestens drei Eigenheime gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt. Es ist sowohl die offene, halboffene, gekuppelte als auch die geschlossene Bebauung möglich.

Die Zulässigkeit einer Bebauungsweise soll zweckmäßigerweise im Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Baubehörde beurteilt und festgelegt werden. Die Festlegung hat insbesondere aufgrund des bestehenden Ortsbildes, des umliegenden Objektbestandes sowie der Grundstücksgröße, -lage und -form und der sinnvollen Ausnutzung zu erfolgen.

Ein Carport ist ein Unterstand für Pkw. Die Einfahrt eines Carports muss offen sein. Seitliche Verkleidungen dürfen in einem Ausmaß von maximal 50 % der Seitenflächen angebracht werden, wobei bei einer Aufstellung an eine bestehende Wand diese als Verkleidung einzurechnen ist.

§ 5 Geschößanzahl:

Das im Abs. 1 festgelegte Ausmaß der Geschößanzahl ist so zu wählen, dass eine sinnvolle und mit dem Orts- und Landschaftsbild gut harmonisierende Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstückes gewährleistet wird.

§ 6 Baulinien

Für den erforderlichen und möglichen Umfang der sinnvollen und dem Stand der Technik entsprechenden Erweiterung der Fassaden um eine Schall- und/oder Wärmedämmung, dürfen die Mindestabstände bei bestehenden Gebäuden, bei welchen nachträglich eine Schall- und/oder Wärmedämmung angebracht wird, welche bei der Planeinreichung des nunmehr schall- bzw. wärmetechnisch zu verbessernden Bauvorhabens nicht beinhaltet war, um das hierfür notwendige Ausmaß unterschritten werden. Dies jedoch grundsätzlich nur in jenen Fällen, in denen kein Grund zur Annahme besteht, dass die ursprüngliche Planeinreichung nur zur möglichen nachträglichen Verringerung der Abstände ohne Schall- und/oder Wärmedämmung erfolgte. Für bestehende Gebäude soll mit dieser Regelung im Sinne des Umweltschutzes und der Bauzustandsverbesserung die Zulässigkeit der Erweiterung aller Gebäude um Schall- und Wärmedämmung ermöglicht werden.

Bei der Errichtung von Einfriedungen und/oder Einfahrtstoren ist möglichst darauf Bedacht zu nehmen, dass mindestens ein Fahrzeug zumindest kurzfristig ohne Behinderung des fließenden Verkehrs auf nichtöffentlichem, eigenen Grund parken kann.

§ 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen:

Die in dieser Verordnung festgelegte Breite sollte nicht unterschritten werden. Verstärkt von größeren Fahrzeugen befahrene Straßen (-grundstücke) mit Gegenverkehr sind jedenfalls den jeweiligen verkehrssicherheitstechnischen Erfordernissen entsprechend breiter anzulegen.

Bei Verbindungsstraßen, die sich im öffentlichen Gut befinden aber im Altbestand die notwendige Breite von 6,00 m nicht aufweisen, ist in einer Verhandlung die für einen Ausbau notwendige Wegbreite festzulegen.

Umkehrplätze sind in der Form so zu gestalten, dass ein Umkehren effizient und ohne wesentliche Beeinträchtigung erfolgen kann. Dabei ist es unerheblich ob die Form des Umkehrplatzes symmetrisch oder asymmetrisch ist. Der Umkehrplatz kann auch teilweise auf einem angrenzenden Grundstück errichtet werden, wenn die dafür benötigte Fläche als Servitut ersichtlich gemacht wurde.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen. In besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben.

§ 8 Grünflächen

Eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m, inklusive Zaunsockel, für längs von Straßen außer innerhalb von Kreuzungsbereichen gelegene Einfriedungen und vergleichbaren Anlagen, die gemäß den geltenden Vorschriften der StVO 1960 sowie den RVS auszuführen sind, sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich beitragen.

Da in Einzelfällen die Einhaltung der in dieser Bestimmung angeführten Mindestanteile für Grünflächen nicht möglich, nicht zumutbar oder nicht zweckmäßig sein kann, besteht die Möglichkeit einer Verringerung dieser Mindestflächen durch die Baubehörde, welche jedoch unter strenger Bedachtnahme auf den Grundsatz des Orts- und Landschaftsschutzes erfolgen soll.

Flächen, auf denen Rasengittersteine angebracht sind, gelten als befestigte Flächen.

