



Gemeindeamt Wernberg

Bundesstraße 11 • 9241 Wernberg
Tel.- Nr. 04252/3000 • Fax: 04252/3000- 41

AZ.: 031-3//2012

Betr.: Bebauungsplan Wernberg

Sachbearbeiter:

Durchwahl:

E-Mail:

Datum:

Bernd Wohlschlager

14

bernd.wohlschlager@ktn.gde.at

06.12.2012

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 6.12.2012, Zl. 31-3//2012 mit der für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wernberg ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 88/2005, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung ist für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg als Bauland gewidmeten Flächen wirksam.
- (2) Von der Bestimmung des Absatz 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 Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

(1) Unter einem Baugrundstück iSd Bebauungsplanes wird jene Fläche verstanden, die als Bauland gewidmet und für eine Bebauung geeignet ist. Als Grünland gewidmete Flächen können zur Erreichung der im Abs. 2 festgelegten Mindestgrößen dem Baugrundstück zugeschlagen werden, wenn sie zumindest an einer Stelle direkt an das Baugrundstück angrenzen und damit in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes zur Bebauung wird

a) bei offener Bauweise mit	600 m ²
b) bei halboffener Bauweise mit	400 m ²
c) bei geschlossener Bauweise mit	250 m ²
d) bei Gruppenbauweise	400 m ²

festgelegt.

(3) Grundstücke, die die Mindestgröße nach Abs. 2 nicht aufweisen, dürfen mit baulichen Anlagen bebaut werden, wenn diese nicht für Wohnzwecke genützt werden, eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 – 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV, 1985 LGBl 56/1985 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl 80/2012 über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildes nicht beeinträchtigt 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 Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(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 (d.s. Bauflächen gem. § 3 Abs. 3 lit. a. und lit. 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 Geschößflächenzahl ist die Bruttogeschößfläche aller Vollgeschöße, gemessen von Außenwand zu Außenwand, heranzuziehen. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassenflächen sind in die Geschößflächen einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. 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 offene Carports in Leichtkonstruktion.
- (6) Jene Flächen von ausbaufähigen Dachgeschößen sind bei der Bemessung der GFZ mit einzubeziehen, welche Nettoraumhöhen von 1,60 m und mehr aufweisen. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 19.12. 1986 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschöß ohne GFZ – Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen zum Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Objekten sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- (7) Bei Keller- und Tiefgeschößen sowie bei Objekten in Hanglage werden Untergeschoße dann als Vollgeschöße mitgerechnet, wenn das Urgelände auch nur auf einer Seite mehr als 1,50 m unter dem Niveau der FOK des Erdgeschößes liegt. Ausgenommen ist eine Fassadenseite, welche Garageneinfahrten und Hauszugängen beinhalten.
- (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 Bruttofläche.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener, geschlossener oder Gruppenbauweise zu erfolgen.

- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV 1985, LGBl 56/1985 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl 80/2012 zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Halboffene 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 als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der bebauten Flächen im Durchschnitt 500 m² je Gebäude nicht übersteigt (Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 K-WBFG 1997, LGBl Nr. 60 1997 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 79/2011).

§ 5 Geschoßanzahl

- (1) Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. zweieinhalb Geschosse. Die Gesamthöhe der Gebäude ist mit 12,00 m über dem Urgelände beschränkt.
- (2) Sonstige Gebäude, wie Geschäfts-, Büro-, Amts-, Betriebsgebäude, Schulen, bis drei Geschosse.
- (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 Gaupenausbildung darf die Summe der Basisgaupenlänge 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. 4 kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto- Geschossfläche 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 sind dann als Vollgeschoße zu bemessen, wenn sie auch nur auf einer Seite mehr als 1,50 m unter dem Niveau des FOK des Erdgeschosses liegen. Ausgenommen ist eine Fassadenseite, welche Garagenzufahrten und Hauseingänge beinhalten.

- (6) Die unter § 5, Abs. 1 festgelegte max. Geschoßanzahl kann von der Behörde verringert werden, wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
- (7) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl auf das im § 5, Abs. 1 festgelegte Ausmaß kann von der Behörde verlangt werden, wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
- (8) Die Anzahl der Geschosse kann im Gewerbegebiet und Industriegebiet (Zone I) maximal vier betragen. Die Gesamthöhe der Gebäude in der Zone I außer technischen Aufbauten ist mit 15,00 m über dem angrenzenden Gelände begrenzt. Werbeanlagen dürfen nicht aufgesetzt werden. Im übrigen Gewerbegebiet ist die Anzahl mit drei Geschossen und einer Gesamthöhe von 12,00 m 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, überdachten Stellplätzen und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) gemessen von OKFB 0,00 m der Garage, einer Länge von max. 13,00 m entlang von Gemeinde- und Verbindungsstraßen, sowie Privatstraßen und Nachbargrenzen wird der Abstand zur Grundgrenze mit mindestens 1,00 m festgelegt, sofern Verkehrsflächen die geforderte Breite von 6,00 m aufweisen. Weisen die Verkehrsflächen die erforderliche Breite nicht auf, ist zwischen Wegachse und Gebäudeaußenkante ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.
- (5) Für Baulinien zu angrenzenden Grundstücken wird, bei offener Bauweise, auf die Kärntner Bauvorschriften 1985 – K-BV 1985, LGBl 56/1985 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl 80/2012 verwiesen.
- (6) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind untergeordnete Nebengebäude, welche nicht Wohnzwecken dienen, sowie eine max. Traufenhöhe von 3,00 m und eine max. Grundfläche von 16 m² nicht überschreiten. Diese Baulichkeiten müssen jedoch zur Grundgrenze einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen.

- (7) Die Baulinie für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zur Verkehrsfläche aufweisen, wird mit einem Abstand von 5,00 Meter von der Grundgrenze festgelegt, sofern die Verkehrsfläche die geforderte Breite von 6,00 m aufweist. Weist die Verkehrsfläche die erforderliche Breite nicht auf, ist zwischen Wegachse und Garage ein Abstand von 8,00 m einzuhalten.
- (8) Die Baulinien für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der Grundgrenze festgelegt, sofern diese Verkehrsfläche die geforderte Breite von 6,00 m aufweist. Weist die Verkehrsfläche die erforderliche Breite nicht auf, ist zwischen Wegachse und Carport ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.
- (9) Wenn Einfriedungen, Sockelmauerwerk 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 3,00 m einzuhalten. Erfordert das öffentliche Interesse einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (10) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. Änderung der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren, dass zumindest eine Staufläche in einer Länge von 5,00 m vor dem Einfahrtstor vorhanden bleibt. Das Einfahrtstor muss nach innen bzw. seitlich zu öffnen sein. Dies gilt auch für die Errichtung einer elektrisch betätigten Toranlage.
- (11) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. in einem Höchstmaß von 0,50 m vorragen.
- (12) Unterirdische Unterschreitungen der Baulinie sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- (13) 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 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 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 festgelegt.

§ 8 Grünanlagen

(1) Freiflächen im Bauland sind zu begrünen.

(2) Der Mindestanteil von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| a. Wohnbauten | 30% d. Baugrundstückes |
| b. Gewerbebetriebe | 10% d. Baugrundstückes |

- (3) Einfriedungen und vergleichbare Grünanlagen dürfen längs von Straßen eine Maximalhöhe von 1,25 Meter, gemessen ab dem jeweiligen (befestigten) Straßenrand, aufweisen. Im Kreuzungsbereich ist die Maximalhöhe von 1,00 m auf einer Länge von 15,00 m gemessen ab dem Kreuzungsschnittpunkt der Straßenachsen zwingend vorgeschrieben.

§ 9 Schlussbestimmungen


Mit Rechtswirksamkeit dieser Verordnung wird die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 12.2.1993, Zl. 610/1/1993, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 27.4.1993 Zl. 21.651/1/93-3, außer Kraft gesetzt.


§ 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wernberg am 6.12.2012 beschlossen und wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Villach in der Kärntner Landeszeitung wirksam.

Wernberg, am 6.12.2012

Der Bürgermeister:


Franz Zwölbar



Angeschlagen am: 7.12.2012

Abgenommen am: 24.12.2012

Anhang

Verordnung des Gemeinderates		Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft		
Datum	Zahl	Datum	Zahl	Teilbebauungsplan
25.09.1998	031-2/1999	08.02.1999	6.634/1/99-3	Ortner Gründe
13.03.1999	031-2/1999	31.08.1999	7.642/2/99-3	Budin Gründe
03.09.1999	031-2/1999	22.11.1999	11.624/2/99-3	Orsini - Rosenberg Gründe
31.03.2000	031-2/2000	30.05.2000	7.456/2/00-3	Industrieegründe Klade
26.05.2000	031-2/2000	26.06.2000	7.797/2/00-3	Ortner Gründe II
16.05.2001	031-2/2001	12.11.2001	8.378/1/01-3	Del Negro
14.11.2002	031-2/2002	30.01.2003	VL3-BAU-43/2-2003	Gewerbegebiet Tann
28.11.2003	031-2/2003	01.04.2004	VL3-BAU-66/4-2004	Seniorenwohnanlage Wernberg
18.03.2004	031-2/2004	23.04.2004	VL3-Bau-71/2-2004	Heimat Förderlach
21.02.2008	031/2/II/2008	12.3..2008	VL3-BAU-160/2008	Zentralraum Wernberg Teilbereich I
10.10.2008	031-2/IV/2008	03.02.2009	3Ro-129-1/1-2009	Teilbebebauungsplan Sparmarkt EKZ I
27.11.2009	031-2/III/2009	12.07.2010	3Ro-129-1/9-2010	Tann Förderlach
30.09.2010	031-2/V/2010	20.10.2010	VL3-Bau-213/2010	Kostmann Förderlach

Zone I Gewerbegebiet/ Industriegebiet

Bebauungsplan

Kärnten ATLAS
 (c) Land Kärnten

Maßstab: 1:5193



Erstellt am: 01.06.2014 von:

MA013 Standard Ausgabe: Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angegebenen Informationen übernommen.
 Österreich, Wien

Art der Örtlicher Landesaufsicht
 über: http://www.la.noe.gv.at
 Umwelt: http://www.umwelt.gv.at

Erläuterungen zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg vom 27.10.2011

Gemäß § 24 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 88/2005 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 Bauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen festzulegen sind.

Darüberhinaus dürfen in § 25 Abs. 1 a iVm Abs. 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 88/2005 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 Mindestgröße 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 desweiteren den Grundsätzen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung entspricht. Für die halboffene und geschlossene Bauungsweise 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 Geschossflächen 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 und die geschlossene Bebauungsweise ermöglicht werden. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der allein stehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). 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 errichtet werden. Es ist sowohl die offene, halboffene 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 Carport muss offen sein. Seitliche Verkleidungen dürfen in einem Ausmaß von 50 % angebracht werden, wobei bei einer Aufstellung an eine bestehende Wand diese als Verkleidung einzurechnen ist.

§ 5 Geschößanzahl:

Die im Abs. 1 festgelegte Ausmaß der Geschößzahl 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 1,25 m für längs von Straßen außer in Kreuzungsbereichen gelegene Einfriedungen und vergleichbaren Anlagen auf einer Länge von 15 Meter gemessen ab dem Kreuzungsschnittpunkt der Straßenachsen 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.