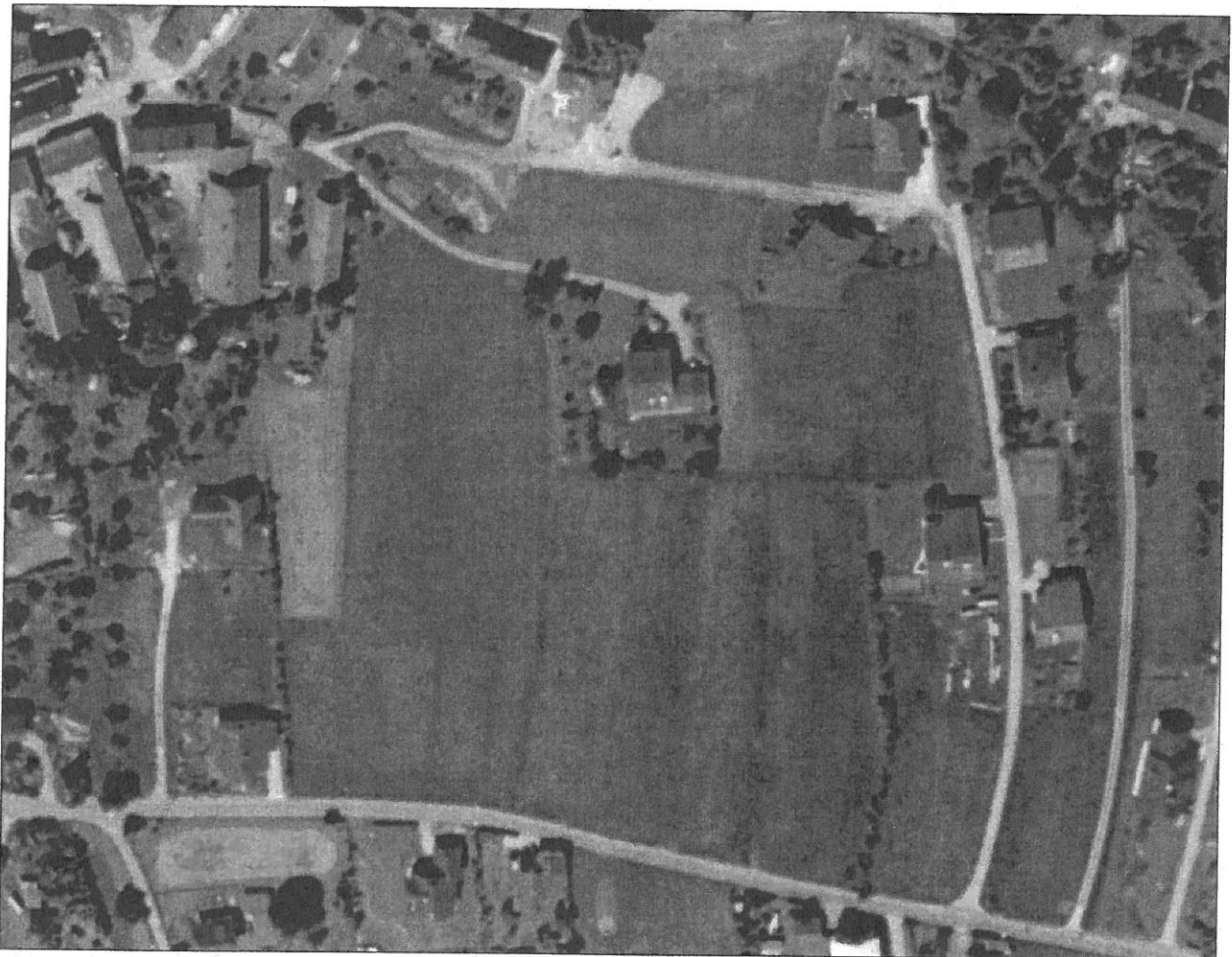


architekturbüro lengger

r a u m p l a n u n g

DI Dr. techn. Alfred Lengger - staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker - allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger
A-9500 Villach, Ossiacher Zeile 7 - Telefon: +43 +4242 +22366 Telefax: +43 4242 +22366-79 - E-Mail: raumplanung@technet.at



Bezirkshauptmannschaft Villach

Dieser Beleg legt dem ha. Bescheide
vom 09. JULI 2001 Zl. 7.612/2/01-3

zugrunde.

Villach, am 09. JULI 2001

Für den Bezirkshauptmann

MARKTGEMEINDE NÖTSCH

TEILBEBAUUNGSPLAN SAAK FÖRK

Zahl: 031/2/TBPI./2001

Teilbebauungsplan „Saak/Förk“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom 23.03.2001
Zl. 031/2/TBPI./2001, mit der ein Teilbebauungsplan in textlicher und zeichnerischer Form
(Beilage 1: Rechtsplan) für die Parzellen •125, 798, 800, 801 802, 803, 804, 805, 806, 807,
827/1, 828, alle KG Saak, erlassen wird.

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, dem Rechtsplan (Beilage 1) sowie dem
Erläuterungsbericht. Gemäß den Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungs-
gesetzes 1995, K-GplG 1995 in d. F. d. G. LGBl. Nr. 134/1997, wird verordnet:

TEILBEBAUUNGSPLAN

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen •125, 798, 800, 801 802, 803, 804, 805, 806, 807,
827/1, 828, alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von 23.943 m². Diese Flächen sind im
rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet,
Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet, Bauland Wohngebiet und Bauland Dorfgebiet
ausgewiesen.

Der von dieser Verordnung betroffene Wirkungsbereich ist zusätzlich in den zeichnerischen
Darstellungen dieser Verordnung (Beilage 1) dargestellt.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 25 Abs. 1 lit.a - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m².

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(§ 25 Abs. 1 lit.b - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.

Die zu berücksichtigende Geschoßflächenzahl wird mit 0,10 bis 0,40 festgelegt.

- (2) Bei Dachgeschoßen wird jene Geschoßfläche zur Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) herangezogen, bei der eine theoretische lichte Raumhöhe von mindestens 2,0 m erreichbar ist.
- (3) Keller- und Tiefgeschoße sind in die GFZ einzurechnen, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden Urgelände liegt.

Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

- (4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 4

Bebauungsweise

(§ 25 Abs. 1 lit.c - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl

(§ 25 Abs. 1 lit.d - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Die Geschoßanzahl wird mit 1,5 bis 2,0 Geschoßen festgelegt. Als Regelgeschoßhöhe der Vollgeschoße werden 3,0 m angenommen.
- (2) Dachgeschoße gelten im Sinne dieser Verordnung als Halbgeschoß und sind der Geschoßanzahl hinzuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, über 0,8 m beträgt.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände herausragen.
- (4) Freistehende Garagen sind nur eingeschößig auszuführen.

§ 6

Baulinien

(§ 25 Abs. 2 lit.c - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind im Rechtsplan (Beilage 1) der Verordnung festgelegt. Die exakte Verortung ist durch Kotierung zu den Grundstücksgrenzen gegeben.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten).
- (4) Unter Einhaltung der Bauvorschriften dürfen Teile eingeschobiger Garagen auch über die Baulinie hinaus errichtet werden.
- (5) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2, lit. b der KBV idgF) und Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,5 m) darf die Baulinie bis auf 2,0 m an den Straßenrand herangerückt werden.
- (6) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem so großen Abstand vom Straßenrand, dass eine Staufläche in der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge, mindestens jedoch 5,0 m geschaffen werden kann.

§ 7

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(§ 25 Abs. 1 lit. e und abs. 2 lit. a - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung dieser Verordnung (Beilage 1: Rechtsplan) festgelegt.

§ 8

Firstrichtung, Dachformen, -neigung

(§ 25 Abs. 2 lit. f - K-GplG 1995 i.d.g.F.)

- (1) Als Hauptdachform wird das Satteldach und der Kärntner Schopf als Dachform festgelegt. Für Garagen und Nebendächer ist ein Pult- oder Flachdach möglich.
- (2) Die Dachneigung für Hauptdächer beträgt 35° bis 45°.
- (3) Die Firstrichtung von Wohngebäuden hat parallel zur Längsachse des Hauptgebäudes zu verlaufen.

§ 9
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt gleichzeitig der allgemeine textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal für diesen Bereich außer Kraft.



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Bgm. DI F. Staudacher

Angeschlagen am: 30.3.2001

Abgenommen am: 15.4.2001

h

erstellt am: 26.05.2000

geändert am: 16.11.2000

Ausdruck vom: 17.11.2000

Dipl.-Ing. Lagler/sk\0719\saak ver.doc

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan „Saak/Förk“

1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 31 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 134/1997.

Nach § 24 Abs. 1 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.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, daß Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muß-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen der §§ 13 Abs. 9 und 14 Abs. 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung be-

kanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft (3-fach) und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, daß auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn der Bebauung einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. b).

Der vorliegende graphische Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen als der allgemeine textliche Bebauungsplan. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro DI Dr. A. Lengger, Ossiacher Zeile 7, 9500 Villach, beauftragt.

2 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- die Schaffung eines harmonischen, geordneten Ortsbildes
- die innere Verdichtung des Siedlungskörpers in der Ortschaft Saak/Förk
- die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird
- die Baulandmobilisierung.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Osten der Ortschaft Saak und umfasst die Parzellen •125, 798, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 827/1, 828, alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von 23.943 m². Naturräumlich handelt es sich um eine ebene Fläche. Der Großteil des

Planungsraumes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen werden als Gartenfläche genutzt.

4 FLÄCHENWIDMUNG

Der Planungsraum ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als, Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet, Bauland Wohngebiet, Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet und Bauland Dorfgebiet gewidmet.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Der gesamte Planungsraum wird für eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Mit dieser Konzeption wird ein fließender Übergang zur bestehenden umliegenden Bebauung geschaffen.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen. Die Straßenbreite wird mit 5,0 bis 6,0 m festgelegt. Eventuell notwendige Böschungflächen kommen außerhalb des Straßenraumes zu liegen.

Die Geschoßanzahl wird angelehnt an den ungebundenen Bebauungsbestand mit 1,5 bis 2,0 Geschoßen festgelegt. Damit wird eine harmonische Höhenentwicklung sichergestellt.

Als Dachform für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird das Satteldach bzw. Kärntner Schopf festgelegt.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer möglich.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Grundsätzlich ist in der zeichnerischen Darstellung die neue Grundstücksteilung vorgeschlagen. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird nur für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

zu § 3: Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur über Urgelände liegende Geschoßflächen herangezogen.

Tiefgeschoße (das sind Geschoße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,0 m über dem Urgelände liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen.

zu § 4: Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

zu § 5: Als ausbaufähiges Dachgeschoß gilt ein (Dach)Geschoß und ist der Geschoßanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, über 0,8 m ist.

zu § 6: Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten).

erstellt am: 26.05.2000

geändert am: 16.11.2000

Ausdruck vom: 17.11.2000

Dipl.-Ing. Lagler/gr/0719\saak erl.doc