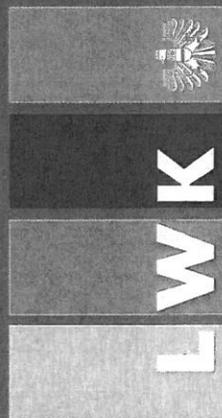
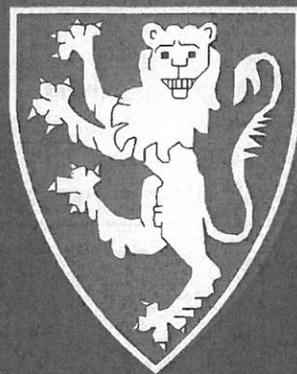


Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

◇ Europastraße 8, 9524 Villach / Tel.: 04242/23 3 23 / Fax: DW -79 / e-mail: office@l-w-k.at ◇



MARKTGEMEINDE
NÖTSCH IM GAILTAL
TEILBEBAUUNGSPLAN
S A A K S Ü D O S T



Marktgemeinde
Nötsch im Gailtal

Nötsch im Gailtal, 29. Okt. 2004

Zahl: 03112-TBPL 2004

Bezirkshauptmannschaft Villach

Dieser Beleg liegt dem ha. Bescheide
vom 27. OKT. 2004 Zl. K3-BAU-G7/6-c

Teilbebauungsplan „Saak-Südost 0719-031“

zugrunde.

Villach, am

27. OKT. 2004

Für den Bezirkshauptmann:

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom 29. Okt. 2004 Zl. 03112-TBPL 2004
mit der ein Teilbebauungsplan in textlicher und zeichnerischer Form für die Parzellen Nr.
1294, 1295, 1306, 1307, 1308, 1309, 1311, 1312, 1314, 1315, 1316, 1317/1, 1318 (Teil-
fläche), 1319 (Teilfläche), 1935/3 (Teilfläche), 1935/4, 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
Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 i.d.g.F., wird verordnet:

TEILBEBAUUNGSPLAN

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1294, 1295, 1306, 1307, 1308, 1309, 1311, 1312, 1314, 1315, 1316, 1317/1, 1318 (Teilfläche), 1319 (Teilfläche), 1935/3 (Teilfläche), 1935/4, alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von ca. 28.535 m². Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet ausgewiesen.
- (2) Der von dieser Verordnung betroffene Wirkungsbereich ist zusätzlich in der zeichnerischen Darstellung dieser Verordnung (Beilage 1: Rechtsplan) dargestellt.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 450 m².

§ 3 **Baulinien**

- (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.
- (1) 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.

§ 4 **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

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

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

- (3) Bei Dachgeschoßen wird jene Geschoßfläche zur Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) herangezogen, bei der eine theoretische lichte Raumhöhe von mindestens 2,0 m erreichbar ist.
- (4) 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.

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

§ 5
Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Beilage 1: Rechtsplan) in offener oder halboffener Bauweise zu erfolgen.

§ 6
Geschoßanzahl, max. Gebäudehöhe

- (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.

§ 7
Firstrichtung

- (1) Die Firstrichtung von Wohngebäuden hat parallel zur Längsachse des Hauptgebäudes zu verlaufen.

§ 8
Verkehrsflächen

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan „Saak Südost – 0719-031“

1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2002.

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, die 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 des § 13 Abs. 9 und § 14 Abs. 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 134/1997 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im

Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. 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-GpIG 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 Bauungs- und Straßenplanes wurde das Büro Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

2 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN TEILBEBAUUNGS- UND STRASSENPLANES

- Sparsame Nutzung von Grund und Boden.
- Zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Schaffung einer Rechtsnorm, durch die die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

3 PLANUNGSRAUM

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Ortschaft Saak und umfasst die Parzellen Nr. 1294, 1295, 1306, 1307, 1308, 1309, 1311, 1312, 1314, 1315, 1316, 1317/1, 1318 (Teilfläche), 1319 (Teilfläche), 1935/3 (Teilfläche), 1935/4, alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,85 ha.

Infrastrukturell ist der Planungsraum voll erschlossen.

4 FLÄCHENWIDMUNG

Das Bearbeitungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist eine offene bis halboffene, 2-geschoßige Einfamilienhausbebauung.

Um eine funktionsfähige Erschließung sicherzustellen beträgt die Straßenbreite mind. 5,5 m, bzw. für die innere Erschließungsstraße mind. 5,0 m. Die notwendigen Böschungsflächen kommen außerhalb des Straßenraumes zu liegen.

Die Parzellierung der einzelnen Grundstücke orientiert sich an den natürlichen geographischen Gegebenheiten.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

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

zu § 3: Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung) und Einfriedungen.

zu § 4: Als Bruttogeschoßfläche 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 Geschoßflächenberechnung werden nur über Terrain liegende Geschoßflächen herangezogen.

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

zu § 5: 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 § 8: Das Ausmaß der Verkehrsfläche ist in der graphischen Darstellung festgelegt.

Erstellt am: 15.05.2002
Änderung am: 18.02.2004
Ausdruck vom: 24. Mai 2004
DI Lagler /o/gis/nötsch/bbpl/saak-südost ver.doc

§ 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.



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

DI Franz Staudacher

Angeschlagen am: 30.4.2004

Abgenommen am: 17.5.2004

erstellt am: 04.12.2003
zuletzt geändert am: 18.02.2004
Ausdruck vom: 24.05.2004
Dipl.-Ing. Lagler/gr\0719\saak-südost ver.doc