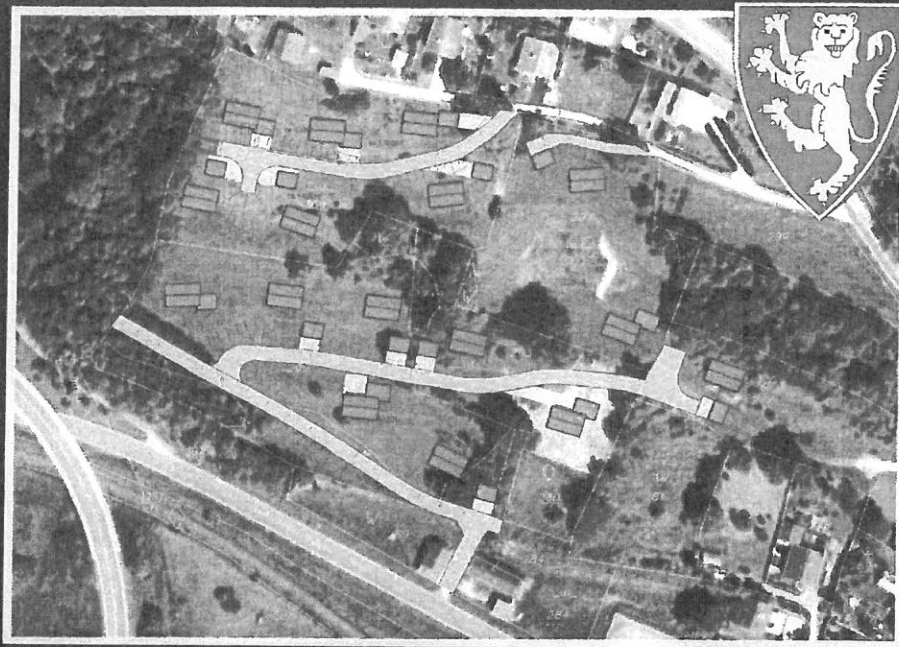


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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

MARKTGEMEINDE  
NÖTSCH IM GAILTAL  
TEILBEBAUUNGSPLAN  
"NÖTSCHER HÜGEL-WEST"



Marktgemeinde Nötsch im Gailtal

Zahl: 031-2-TBPL-NöHüW/2012

Bezirkshauptmannschaft

Dieser Beleg liegt dem ha. Bescheide  
vom 14.03.2013... Zl. VL 3-BAU-307/2011  
(005/2013)  
zugrunde.

Villach, am 14.03.2013  
Für den Bezirkshauptmann:

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom 02.03.2012, Zl. 031-2  
TBPL-NöHüW/2012, mit welcher der Bebauungsplan

### „Nötscher Hügel - West“

erlassen wird.

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal erlassenen textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom 08.04.1993, GZ 031/1993 in der Fassung vom 09.10.1998, Zl. 031/II/1998, welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

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

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der Beilage 1 sowie dem Erläuterungsbericht.

#### § 1

##### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 290 (Vollfläche), 293 (Vollfläche), 297 (Vollfläche), 277 (Vollfläche), 280/2 (Teilfläche) und 309 (Vollfläche), alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von ca. 33.553 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Beilage 1 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

#### § 2

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 900 m<sup>2</sup>.

Ausnahmen bilden lediglich Teilungen für den Zweck der Schaffung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wie für eine Transformatorstation oder ähnliches. In einem solchen Fall ist die Mindestgröße dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen mit einem Gebäude überbaut werden. Ansonsten sind Grundstücke im gleichen Eigentum, sollten sie als ein Baugrundstück gelten, im vermessungsrechtlichen Sinne zu vereinigen.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschosßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der oberirdischen Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksgröße, wird mit maximal 0,4 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht.
- (3) Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Kellergeschosse bzw. Tiefgeschosse, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt, sind zur Berechnung der GFZ heranzuziehen.
- (6) Dachgeschosßflächen mit einer Raumhöhe unter 2,0 m werden nicht zur Geschosßfläche hinzugerechnet.
- (7) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humisiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,0 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

### **§ 4**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird für Wohngebäude die offene Bebauung festgelegt.

- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Feststellung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

## **§ 5**

### **Maximale Geschoßanzahl**

- (1) Die Geschoßanzahl ist mit max. 2,0 Geschoßen festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung (Beilage 1) ersichtlich gemacht.
- (2) Als Tiefgeschoße oder Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Rohdeckenoberkante max. 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt.
- (3) Das oberste Dachgeschoß, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Fußbodenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

## **§ 6**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2 lit b der Kärntner Bauvorschriften, LGBL. Nr. 56/1985, idF. LGBl Nr. 10/2008) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf zwei Meter an den Straßenrand herangerückt werden.
- (3) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens fünf Meter vom Straßenrand.
- (4) Bei Flugdachkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.
- (5) Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zum Straßenrand festzulegen.
- (6) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBL. Nr. 58/1985, idF. LGBl Nr. 10/2008, über die Abstandsflächen.

## § 7

### Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Beilage 1) zu entnehmen.
- (2) Für den ruhenden Verkehr wird die Mindestanzahl an Stellplätzen wie folgt festgelegt:

Nutzung des Bauwerkes	Mindeststellplätze
Wohnungen	1,4 Stellplätze je Wohnung

- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

## § 8

### Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 60 % der Grundfläche.
- (2) Die für die Errichtung der Erschließungsstraße notwendigen Böschungsf lächen sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.
- (3) Tagwässer sind in Zisternen und in weiterer Folge auf Eigengrund auf der Grundlage eines Versickerungsversuches zur Versickerung zu bringen.
- (4) Sollte die Versickerung auf Eigengrund technisch aufgrund der Geologie nicht möglich sein, ist die Freigabe der Bebauung an die Errichtung eines Tagwasserkanals gebunden.

## § 9

### Art der Nutzung

- (1) Innerhalb der Bebauungszone sind sämtliche Nutzungen im Rahmen der gegebenen Flächenwidmung möglich, sofern keine unzumutbaren Immissionen für die umliegenden angrenzenden Grundstücke entstehen.



## § 10

### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.



Der Bürgermeister

Hans Müller



Angeschlagen am: 05. MÄR. 2012

Abgenommen am: 12.0. MÄR. 2012

erstellt am: 22.03.2011

zuletzt geändert am:

Ausdruck vom: 08.11.2011

DI Lagler/gr/svgem/nötsch/bbpl/nötscher hügel west ver.doc

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan „Nötscher Hügel - West“

### 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. 88/2005.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 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.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

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.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 88/2005, darf der Gemeinderat für einzelne Grundflächen Teilbebauungspläne erlassen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten, vor allem die problematische Hanglage und Geologie im Besonderen berücksichtigen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

## **2 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der auf die besondere örtliche Situation reagiert und mit der eine geordnete Bebauung sowie die Erschließungsnotwendigkeit für den gesamten Bebauungsbereich sichergestellt werden kann.

Dabei ist insbesondere auf die Hanglage sowie die Bewältigung der Oberflächenwässer Rücksicht zu nehmen.



### 3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der gesamte Planungsraum ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen und derzeit mit einem Anschließungsgebiet belegt.

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum umfasst die Parzellen Nr. 290 (Vollfläche), 293 (Vollfläche), 297 (Vollfläche), 277 (Vollfläche), 280/2 (Teilfläche) und 309 (Vollfläche), alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von ca. 33.553 m<sup>2</sup>.

Der Planungsraum liegt am Nötscher Hügel am westlichen Siedlungsrand der Hauptortschaft Nötsch in der südexponierten Hangzone. Bei der Hangzone handelt es sich um ein eiszeitliches Moränengebiet mit Verwitterungsgesteinen der Phyllite. Dieser Untergrund ist als gering sickerfähig, wasserempfindlich und rutschanfällig einzustufen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 297, KG Saak, weist das Gelände eine sichelförmige Steilböschung auf, die auf eine alte Geländebewegung hinweist. Im übrigen Bereich wechseln sich Hangzonen mit terrassenartigen Verebnungsbereichen ab.

Die Flächen werden derzeit als Wiesenflächen genutzt. Flurgehölze gliedern den Landschaftsraum. Punktuell finden sich geologisch bedingte Vernässungsbereiche.

Der Planungsraum wird im Norden über eine kommunale Stichstraße erschlossen. Im Süden gibt es eine verkehrsmäßige Anbindung an die Bleiberger Landesstraße (L 35).

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vor Ort gegeben.

Nördlich grenzt eine locker bebaute Ein- bis Zweifamilienhausbebauung an das Planungsgebiet an. Im Westen begrenzt ein geschlossener Waldbereich den Planungsraum. Im Süden und Osten liegen noch unbebaute Flächen, bis daran anschließend eine dörfliche Struktur des Hauptortes Nötsch vorzufinden ist.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer lockeren überwiegend zweigeschoßigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit den üblichen Nebengebäuden einer dörflichen Struktur (Stallgebäude, Geräteschuppen, Garagen usw.).

Eine besonders schützenswerte Gestaltsqualität ist im Planungsumfeld nicht vorhanden.

#### 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Ausgehend von den problematischen Untergrund- und Geländebeziehungen wird bewusst eine möglichst lockere, maximale 2-geschoßige Ein- oder Zweifamilienhausbebauung geplant.

Die Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendehämmer. Die Aufschließungsstraße reicht bis zum westlichen Planungsrand. Am Straßenende sind großflächige Versickerungsbereiche zu schaffen, die die auftretenden Oberflächenwässer langsam zur Versickerung bringen können.

Die Bebauungsbedingungen orientieren sich am baulichen Umfeld, wobei die Geschosßanzahl sowie die Geschosßflächenzahl bewusst gering gehalten wurden, um der geologischen Situation und der problematischen Tagwasserentsorgung Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Hangsituation fallen bei der Errichtung der Aufschließungsstraße An schnittsböschungen und Anschüttungen an. Geplant ist, dass diese Böschungsflächen auf den Bauplatzflächen zu liegen kommen. Vor Freigabe der Bebauung ist daher sicherzustellen, dass die rechtliche Umsetzung gewährleistet ist.

Das anfallende Tagwasser auf den Bauplätzen ist in erster Linie auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Für die Sickerfähigkeit ist im Zuge des Bauverfahrens ein Versickerungsnachweis auf Basis eines Sickerversuchs beizubringen.

Zur Entschärfung der Tagwasserproblematik sind Oberflächenwässer zuerst in Zisternen zu fassen, die für den Nutzwasserbedarf herangezogen werden können. Sollte die Oberflächenentwässerung durch Versickerung nicht bewältigbar sein, ist ein Tagwasserkanal vorzusehen.

#### 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 2:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. In Hinblick auf die Oberflächenwasserentsorgung (schlechte Versickerung) wird eine größere Mindestbaugrundstücksgröße gewählt.

**zu § 3:** Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

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

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur oberirdisch liegende Geschoßflächen herangezogen.

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation und der raumordnerischen Zielsetzung, eine lockere bauliche Entwicklung zu forcieren, wird eine geringe Bebauungsdichte (GFZ = 0,4) festgelegt.

**zu § 3 Abs. 6**

Zur Bruttogeschoßfläche werden nur Dachgeschoßflächen mit einer Mindestraumhöhe von 2,0 m hinzugerechnet. Auf die Einbeziehung einer fiktiven Bruttogeschoßfläche im Falle eines Ausbaues wurde verzichtet.

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

**zu § 5:** Für die Beurteilung der Geschoßanzahl werden nur die oberirdischen Geschoße herangezogen. Als oberirdische Geschoße gelten alle Geschoße, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt.

Die Geschoßanzahl wird mit max. 2,0 Geschoßen festgelegt.

Die Festlegung der Geschoßanzahl erfolgt so, dass eine sinnvolle, mit dem Ortsbild verträgliche, bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet ist.

**zu § 6:** Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wird so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene, lockere Bebauung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung der in der Verordnung angeführten Baulichkeiten erlaubt.

**zu § 7:** Die problematische Hangsituation lässt eine wirtschaftliche und funktions-sichere Schleifenerschließung nicht zu. Daher wurde der Planungsbereich mit 2 Stichstraßen und Wendehammer aufgeschlossen. Die Trassenwahl wird derart gestaltet, dass möglichst geringe Böschungsanschnitte und Anschüttungen notwendig werden. Für die Oberflächenwässer werden innerhalb der Straßenflächen ausreichend Sickerflächen sichergestellt.

Mit der geplanten Aufschließung ist auch gewährleistet, dass die östlich angrenzenden, noch unverbauten Flächen zukünftig erschlossen werden können.

**zu § 8:** Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu

gestalten. Mindestens jedoch 60 % der Grundfläche. Dies soll hinsichtlich der Bewältigung der Oberflächenwasserversickerung dienlich sein.

**zu § 9:** Da es sich bei der Widmungskategorie der Grundstücke um die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet handelt, wird die Nutzung gemäß den im Gemeindeplanungsgesetz vorgegebenen Möglichkeiten festgelegt.

### **Zeichnerische Darstellung – Plan**

Die Bebauungsbedingungen

- Verlauf der Verkehrsflächen
- Begrenzung der Baugrundstücke
- Baulinien
- Begrenzung des Planungsraumes
- Bebauungsbedingungen

sind im Plan zeichnerisch dargestellt bzw. angeführt.

erstellt am: 22.03.2011

zuletzt geändert am:

Ausdruck vom: 08.11.2011

DI Lagler/gr/svgem/nötsch/bbpl/nötscher hügel west erl.doc