



Gemeindeamt Himmelberg

Bezirk Feldkirchen in Kärnten – A-9562 Himmelberg
Telefon 04276 / 2310-0, Telefax 04276 / 5042, DVR.-Nr. 0025712

Zahl: 031-2/2003-P-VIII

Himmelberg, 27. Februar 2003

Betr.: Verordnung Textlicher
Bebauungsplan 2003

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE HIMMELBERG VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Himmelberg vom 27. Februar 2003 Zahl: 031-2/2003-P-VIII, mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Himmelberg erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung der Landesgesetze LGBl. Nr. 134/1997, LGBl. Nr. 69/2001 und LGBl. Nr. 71/2002 wird verordnet:

§ 1 WIRKUNGSBEREICH

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen in Teilbebauungsplänen.

§ 2 BEREICHSFESTLEGUNG

Das Gebiet der Gemeinde Himmelberg wird in zwei Bereiche eingeteilt:

- a) zentraler Bereich: dieser umfaßt die Gebiete der Ortschaften Himmelberg, Oberboden und Pichlern
- b) ländlicher Bereich: dieser umfaßt das übrige Gemeindegebiet.

§ 3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

		im zentralen Bereich	im ländlichen Bereich
1.	bei offener Bauweise	450 m ²	500 m ²
2.	bei halboffener Bauweise	350 m ²	450 m ²
3.	bei geschlossener Bauweise	250 m ²	300 m ²

zu betragen.

- (2) Sofern bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits Baugrundstücke bestehen, die die angeführten Mindestmaße unterschreiten, sind im Einzelfall besondere Festlegungen zu treffen.
- (3) In Bereichen, in welchen im örtlichen Verband schon kleiner strukturierte Grundstücke vorhanden sind, oder bei Realteilungen von bestehenden bebauten Grundstücken, ist eine geringfügige Unterschreitung der angeführten Mindestmaße dann zulässig, wenn die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und öffentliche Interessen, insbesondere eine geordnete Siedlungsentwicklung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, nicht entgegenstehen.
- (4) Auf die festgelegten Mindestgrößen (einschließlich der Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften LGBl. Nr. 56/1985 i. d. g. F. für den bereits vorhandenen Baubestand) ist bei Grundstücksteilungen Rücksicht zu nehmen.
- (5) Die Bestimmungen des Absatz 1 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung und ähnliches.

§ 4

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- (1) Die bauliche Ausnutzung (das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksfläche) der Baugrundstücke darf

		im zentralen Bereich	im ländlichen Bereich
a)	im Bauland-Dorf- und Wohngebiet	0,70	0,50
b)	im Bauland-Kurgebiet	0,40	0,40
c)	im Bauland-Gewerbegebiet	0,80	0,80
d)	im Bauland-Geschäftsgebiet	1,00	0,60

nicht überschreiten.

Wo die bauliche Ausnutzung durch vorstehende Bedingungen nicht festgelegt wurde, ist diese unter besonderer Berücksichtigung der Grundstücksform und der Nutzung im Bauverfahren festzulegen.

- (2) Bei der Ermittlung der Geschossflächenanzahl sind alle am gegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind offene Überdachungen, offene Autoabstellplätze und ähnliche Konstruktionen.

Ausbaufähige Kellergeschosse, die an zumindest einer Seite des Gebäudes ab Parapethöhe aus dem Gelände herausragen, sind mit 50 % der Kellergeschossfläche (bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 10,00 m je freiliegender Gebäudeseite) in die Ermittlung einzurechnen.

Ausbaufähige Dachgeschosse sind bei der Ermittlung der GFZ vollständig zu berücksichtigen.

- (3) Bei derzeit bereits bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung, berechnet nach Absatz 1, bereits überschritten ist, sind Umbauten und Änderungen nur zulässig, wenn in bestehenden Gebäuden die bereits zum 3. Juni 1993 vorhandene bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Als Bebauungsweise ist im zentralen und ländlichen Bereich die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 6 ANZAHL DER GESCHOSSE

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat im zentralen Bereich höchstens drei und ländlichen Bereich höchstens zweieinhalb Geschosse zu betragen.
Diese Festlegungen gelten ohne Unterschied der Baulandkategorie.
- (2) Kellergeschosse, die an einer Seite mehr als die Hälfte aus dem natürlichen Gelände herausragen, werden als volle Geschosse gerechnet. Jene, die weniger als die Hälfte herausragen, werden als halbes Geschoß gerechnet, wobei ein Gebäudesockel bis zu einer Höhe von 0,60 m bei der Ermittlung der Geschossanzahl nicht berücksichtigt wird.
- (3) Dachgeschosse bei geneigten Dächern bis zu 45 Grad Dachneigung und Mansardendächer werden bis zu einer Kniestockhöhe von 1,40 m als halbes Geschoss, bei einer Kniestockhöhe von mehr als 1,40 m als volles Geschoss gerechnet.
- (4) Bei bereits bestehenden Gebäuden, bei denen die Geschossanzahl überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die derzeit vorhandene Geschossanzahl nicht erhöht wird.
- (5) Die Anzahl der Geschosse sowie die bauliche Ausnutzung darf innerhalb der festgelegten Höchstgrenzen nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies unter Berücksichtigung
- a) auf die individuellen Verkehrserfordernisse
 - b) auf das Orts- und Landschaftsbild im Nahbereich des Vorhabens und
 - c) auf den Maßstab, die bauliche Ausnutzung sowie die Geschoßanzahl der umliegenden, bestehenden Gebäude

möglich ist.

§ 7 AUSMASS DER VERKEHRSFLÄCHEN

- (1) Die nachstehend angeführte Zahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe anzuordnen.
Bei Ausfahrt in eine Gemeindestraße muß ein Abstellplatz ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

	im zentr. Bereich	im ländl. Bereich
je Grundstück mit einer Wohneinheit (Einfamilienwohnhaus)	2	2
je zusätzlich abgeschlossener Wohneinheit	1	1
für Gaststättenbetriebe udgl. je 10 m ² Gastraumfl.	1	1
für Geschäfte je 50 m ² gewerbl. genutzter Fläche	1	1
Büroräume je 40 m ²	1	1
für eine Arztordination	4	4
für sonstige Betriebe je 50 m ² Betriebsfläche (Arbeits-, Lagerräume, Büros)	1	1

Bei anderen Nutzungen oder bei Nutzungen mit besonders hohem Kundenverkehr ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Bauverfahren festzulegen.

(2) Die Verkehrswege im gesamten Gemeindegebiet werden in folgende Kategorien eingeteilt:

a) Gemeindestraßen

Das sind Verkehrsflächen, die eine verkehrsmäßig bedeutende Verbindung größerer Gebietsteile innerhalb der Gemeinde darstellen:

b) Ortschaftsverbindungswege

Das sind Straßenverbindungen, die die kürzeste wirtschaftlich vertretbare Verbindung zwischen den Ortschaften herstellen;

c) Siedlungsstraßen

Diese sind innere Erschließungen von Siedlungen. Die Grundstückszufahrten sind grundsätzlich in Siedlungsstraßen einzubinden, diese wieder sollen möglichst zweimal in Ortschaftsverbindungswege einmünden.

Bei Erschließung von nur einem Grundstück darf die Breite auf 4,00 m abgemindert werden, wobei jedoch die mögliche künftige Baulandentwicklung zu berücksichtigen ist;

d) Verbindungs- und Güterwege

Diese Kategorien beinhalten alle anderen Wegverbindungen mit öffentlichem Verkehr innerhalb des Gemeindegebietes

(3) Die Ausmaße der nachstehend angeführten Straßenbreiten haben zu betragen:

	im zentralen Bereich	im ländl. Bereich
a) Gemeindestraßen	7,00 m	7,00 m
b) Ortschaftsverbindungswege	6,00 m	6,00 m
c) Siedlungsstraßen	6,00 m	6,00 m
d) Verbindungs- und Güterwege	5,00 m	5,00 m

(4) Auf bereits vor dem 3. Juni 1993 konsensmäßig vorhandenen Baubestand (auch bauliche Anlage wie z. B. Einfriedungen) ist bei der Festlegung der Straßenbreiten Rücksicht zu nehmen. Bei der Genehmigung von neuen Einfriedungen sind die Straßenmindestbreiten zu beachten.

- (5) Die Grundstücksabtrennungen sind auf der gesamten an das Straßengrundstück angrenzenden Länge des von der Teilung betroffenen Grundstückes (bzw. der betroffenen Grundstücke) durchzuführen und mit dem Straßengrund zu vereinen.
- (6) Wenn auf Grund vorhandenen Baubestandes die geforderte Straßenbreite nicht erreicht werden kann, ist unter Berücksichtigung der Interessen der Flüssigkeit des Verkehrs individuell zu entscheiden.
- (7) Zusätzlich zu den festgelegten Straßenbreiten sind die erforderlichen Böschungsflächen zu berücksichtigen und der Straßenbreite zuzuschlagen.
- (8) Bei Sackgassen sind Umkehrplätze herzustellen und so auszubilden, daß diese zum Wenden der üblichen Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichen.

§ 8 BAULINIEN

- (1) Für die Baulinien gelten grundsätzlich die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 58/1985 in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Baulinien entlang öffentlicher oder dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung unter Berücksichtigung der Interessen des Ortsbildes, des Verkehrs, der Sicherheit und der künftigen Verkehrsentwicklung festzulegen.
- (3) In den Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen dürfen Nebengebäude, sofern sie keine Feuerstellen enthalten, Garagen, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung bis auf 1,0 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Länge des Objektes entlang der Grundstücksgrenze maximal 10,0 m und die Traufenhöhe max. 3,0 m bzw. die Firsthöhe max. 3,5 m beträgt, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 9 DACHFORM UND DACHFARBEN

- (1) Im gesamten Gemeindegebiet werden die Dachformen der Hauptgebäude als geneigte Dachkonstruktion festgelegt.
- (2) Betriebsbauten, untergeordnete An- und Zubauten sowie Nebengebäude, Garagen, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung können auch mit einem Flachdach versehen werden.
- (3) Im gesamten Gemeindegebiet ist bei der Festlegung der Farbe der Dacheindeckung auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen. Es ist möglichst kleinformatisches, strukturiertes Hartmaterial oder Holz zu verwenden.
- (4) Bei der Ausbildung von abgewalmten Dachkonstruktionen sind im gesamten Gemeindegebiet folgende Mindestneigungen einzuhalten:

Vollwalmdach	27 Grad
Teilwalmdach	30 Grad
Teilwalmdach mit Ansatzlücke („Schopfdach“)	35 Grad

§ 10
ANTENNENANLAGEN

Bei Objekten mit mehr als zwei Wohneinheiten dürfen frei sichtbar nur zentrale Empfangsanlagen angebracht werden. Bei der Anbringung von Antennenanlagen ist darauf zu achten, daß sie sich den Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes möglichst unterordnet.

§ 11
SOLARANLAGEN

Die Kollektoren von Sonnenenergienutzungsanlagen sind ebenflächig in die Dachfläche, in der Neigung der Dachkonstruktion, einzubauen oder in eine Böschung einzubetten. In einem Winkel zur Dachfläche geneigte Kollektoren dürfen nicht, freistehende Kollektoren dürfen nur in besonders gelagerten Fällen errichtet werden.

§ 12
INKRAFTRETEN

Diese Verordnung tritt einen Tag nach der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen in der „Kärntner Landeszeitung“ in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 30. 11. 2000 Zahl: 031-2/2000-P-V außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:“

(Heimo Rinösl)

In der Kärntner Landeszeitung Nr. 15 Jahrgang 53, Ausgabe Donnerstag, 17. April 2003
verlautbart, somit rechtskräftig seit 18. April 2003

Erläuterung zum Bebauungsplan der Gemeinde Himmelberg

zu § 1:

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GPIG 1995 festgelegten Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden. Bei Erlassung von speziellen Bebauungsplänen (Teilbebauungsplänen) kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung.

zu § 2:

Das Gebiet der Gemeinde Himmelberg wurde in zwei Bereiche eingeteilt. Der zentrale Bereich schließt im Südosten des Ortes Pichlern an das Gebiet der Stadtgemeinde Feldkirchen an und führt entlang der Turracher Straße 95 in Richtung Nordwesten nach Himmelberg, umfasst hier den Himmelberger Boden und endet in Oberboden am Fuße der Prekowa. In diesem durchgehenden Bereich liegen die Ortschaften Pichlern, Himmelberg und Oberboden. Dieser Siedlungsraum weist sämtliche Erschließungsvoraussetzungen auf.

Das übrige Gemeindegebiet, welches hauptsächlich ländliche Strukturen aufweist, wurde als ländlicher Bereich festgelegt.

zu § 3:

Im Bebauungsplan werden unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Unter Berücksichtigung der Regelungen des Wohnbauförderungsgesetzes, welche Mindestgrößen von 400 m², 350 m³ und 250 m² vorsieht, wurde die im ursprünglichen Bebauungsplanes festgelegten Grundstücksgrößen mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. 11. 2000 verringert.

Eine Ausnahme von der Mindestgröße wurde eingeführt für jene Bereiche, wo im örtlichen Verband schon kleiner strukturierte bebaute Grundstücke vorhanden sind und bei Durchführung einer Realteilung. Eine Bebauung sollte dort ermöglicht werden, wo das Baugrundstück eine Größe aufweist, welche die festgelegte Mindestgröße bis zu maximal zehn Prozent unterschreitet und wenn öffentliche Interessen einer Bebauung nicht entgegenstehen.

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Mindestgröße von Grundstücken ist nicht anzuwenden bei Teilung von Grundflächen, auf denen öffentliche Versorgungseinrichtungen errichtet wurden bzw. werden sollen.

zu § 4

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wurde mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße dar, welches nicht unterschritten werden darf. Die Geschossflächen werden von Aussenmauer zu Aussenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet. Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer bleiben unberücksichtigt, sofern die in § 4 lit b der Bauvorschriften festgelegten Werte nicht überschritten werden. Im Falle sogenannter „Punktwidmungen“ sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der Punktwidmung im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mit zu berücksichtigen.

Eine unterschiedliche Festlegung in den eingeteilten Bereichen erfolgte auch deshalb, weil Mehrfamilienhäuser nur im zentralen Bereich errichtet werden sollten.

zu § 5:

In beiden Bereichen soll sowohl die offene als auch die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise ermöglicht werden.

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

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, wie welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert. Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein typisches Beispiel für die geschlossene Bebauungsweise sind Reihenhäuser.

zu § 6:

Die Anzahl der Geschosse wurde im zentralen und ländlichen Bereich unterschiedlich festgelegt. Wie bereits unter Punkt vier ausgeführt, sollten größere Bauvorhaben nur im zentralen Bereich errichtet werden. Wegen der vielerorts hängigen Lage wurde festgelegt, dass Kellergeschoße, sofern sie um mehr als die Hälfte aus dem natürlichen Gelände herausragen, als volle Geschöße gerechnet werden. Dachgeschoße bei Mansardendächern werden ab einer Kniestockhöhe von mehr als 1,40 m als volles Geschoß, unter 1,40 m als halbes Geschoß gerechnet.

zu § 7:

Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen. In besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, im Zuge des Bauverfahrens eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Die angeführte Anzahl kommt nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zum tragen.

Aus Sicherheitsgründen ist an stark frequentierten Straßen, wie bei einer Gemeindestraße, bei Ausfahrt in diese zwischen Garagentor bzw. Gartentor und Straße ein Abstellplatz auf Eigengrund vorzusehen. Die Breite der Verkehrsweg wurde nach Erfahrungswerten sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates vom 08. 06. 1990 vorgeschrieben. Straßen sind vor Abverkauf von Bauparzellen vom Grundbesitzer so herzustellen, dass sie über die gesamte Wegbreite eine Frostschutzschicht in einer Dicke von 40 cm in verdichtetem Zustand aufweisen.

zu § 8:

Für die Festlegung von Baulinien gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften. Überdies sind Interessen des Ortsbildes, des Verkehrs, der Sicherheit und der künftigen Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen. Sonderregelungen sind zulässig.

Innerhalb von Abstandsflächen (Bereich von mind. 3 m zur Grundgrenze) soll die Errichtung von untergeordneten Bauwerken, die keine Feuerstätten (auch keine Kamine) und auch keine Aufenthaltsräume enthalten, ermöglicht werden. Solche Bauwerke dürfen eine Traufenhöhe von 3,0 m bzw. eine Firsthöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Insbesondere soll damit die Errichtung von überdachten Abstellplätzen bis zu einem Abstand von 1,0 m an die Grundgrenze gestattet sein. Wohngebäude, Werkstätten und insbesondere Stallungen fallen nicht unter diese Bestimmung.

zu § 9:

Es wurde festgelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet freistehende Hauptgebäude (Wohngebäude) eine geneigte Dachkonstruktion erhalten sollen, eine Minstdachneigung gilt nur bei Walmdachkonstruktionen. Frei ist auch die Wahl zwischen Sattel- und Pultdachform. Als Eindeckung soll neben Hartmaterial auch Holz zur Verwendung kommen. Flachdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen, bei Neben- und Betriebsgebäuden möglich.

zu § 10:

Diese Bestimmung gilt für Parabolantennen. In Wohnanlagen darf nur eine zentrale Empfangsanlage frei sichtbar angebracht werden.

zu § 11:

Der Einbau von Solaranlagen wird gefördert. Die Aufstellung dieser Anlagen soll möglichst so erfolgen, dass eine Integration in Dachflächen bzw. bestehende Böschungen angestrebt wird. von der Neigung der Dachkonstruktion abweichend dürfen keine Kollektoren eingebaut werden, ein ebenflächiger Aufbau auf die Dachfläche soll möglich sein.

Nur in Ausnahmefällen, wenn sich die Dachkonstruktion für die Aufstellung von Solaranlagen nicht eignet oder keine Böschungen am Grundstück vorhanden sind, dürfen freistehende Kollektoren errichtet werden, wenn keine nachteilige Auswirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild entsteht.

Erläuterungen beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 27. Februar 2003.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Heimo Rinösl)