



MARKTGEMEINDE REICHENFELS

Bezirk Wolfsberg - Kärnten
9463 Reichenfels, Liftstraße 1 – DVR: 0093980

Telefon: 04359/2221-0 Fax: DW 24
e-mail: reichenfels@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Reichenfels vom 10.05.2006, Zahl: 031-21/889-01/2006, mit welcher ein Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Reichenfels erlassen wird.

Aufgrund des II. Abschnittes (Bebauungsplan) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. 23/1995, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Grundstücksflächen.
- (2) Auf abweichende Festlegungen in genehmigten Teilbebauungsplänen findet diese Verordnung keine Anwendung.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Verbauung 400 m²
- b) bei halboffener Verbauung 350 m²
- c) bei geschlossener Verbauung 250 m²

zu betragen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschossflächenzahl ausgedrückt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf
 - a) im Wohn- und Dorfgebiet 0,5
 - b) im Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebiet 1,0
 - c) im Kurgebiet 0,3
 - d) im Ortskern von Reichenfels 2,0
 - e) bei Mehrfamilien-, Reihen- und Geschäftshäusern 1,0

nicht übersteigen.

(3) Als Ortskern von Reichenfels gilt der Bereich, welcher im Anhang planlich dargestellt ist und einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung bildet.

(4) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung nach Abs. 2 bereits überschritten ist, sind Umbauten nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

(5) Ausgebaute Dachgeschosse sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht einzubeziehen. Kellergeschosse sind nur zu jenem Teil in die Berechnung über die bauliche Ausnutzung einzubeziehen, welcher über die Hälfte aus dem vergleichbaren Gelände hervorragt, eine natürliche Belichtung aufweist und für Wohnzwecke genutzt wird. Ausgenommen sind Vorräume.

§ 4 Bebauungsweise

(1) Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5 Anzahl der Geschosse

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat
- | | |
|---|-----------|
| a) im Wohn-, Dorf- und
bereits bebauten gemischten Bauland | maximal 2 |
| b) im Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebiet | maximal 3 |
| c) im Kurgebiet | maximal 2 |
| d) im Ortskern von Reichenfels | maximal 3 |
| e) bei Mehrfamilien-, Reihen- und Geschäftshäusern | maximal 3 |

zu betragen.

(2) Ausgebaute Dachgeschosse werden in die Anzahl der Geschosse nicht miteingerechnet. Ausgebaute Kellergeschosse werden in die Berechnung miteinbezogen.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen und Parkplätze

(1) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 PKW-Parkplätze vorzusehen.

(2) Bei der Errichtung einer Einfriedung für ein Baugrundstück ist mindestens 1 PKW-Parkplatz auf eigenem Grund außerhalb eines eventuell zu errichtenden Einfahrtstores so zu situieren, dass der vorbei fließende Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert wird.

(3) Für Gaststättenbetriebe udgl. ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Parkplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

(4) Für Einkaufsgeschäfte, Klein- und Mittelgewerbebetriebe sind ausreichend PKW-Parkplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

- (5) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| a) maximal 3 Baugrundstücken | mindestens 5,0 m |
| b) mehr als 3 Baugrundstücken | mindestens 6,0 m |

zu betragen.

(6) Bei besonderen Umständen, wie erhöhte Verkehrsfrequenz, Gefahrenbereich, Gehweg udgl. kann die erforderliche Straßenbreite gesondert festgelegt werden.

(7) Bei der Erschließung ab 3 Baugrundstücken ist eine zeichnerische Darstellung über die geplante Aufschließung und Parzellierung vorzulegen.

§ 7
Baulinien
lit. a

(1) Für die Baulinien bzw. Abstandflächen (ausgenommen Abs. 2 u. 3) gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985, LGBl. 56/1985, idgF. sinngemäß.

(2) Gartenhäuser bis zu max. 16 m² Grundfläche und max. 3,50 m Höhe können bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden

(3) Überdachte Stellplätze bis zu max. 25 m² Grundfläche und max. 3,50 m Höhe können bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.

lit. b

(a) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen können in berücksichtigungswürdigen Fällen im Zuge der Bauverhandlung gesondert festgelegt werden.

§ 8
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2006 in Kraft.

(2) Mit Inkrafttretung dieser Verordnung wird die Verordnung vom 22.09.1993, Zahl 031-2/B2/1993 außer Kraft gesetzt.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Horst Friedl

angeschlagen am: 16.03.2006
abgenommen am: 28.04.2006

ERLÄUTERUNGEN zum TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLAN für die im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN als BAULAND ausgewiesenen Flächen der MARKTGEMEINDE REICHENFELS

Allgemein:

Aufgrund von gesetzlichen Änderungen und einer allgemeinen Revision des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Reichenfels (22.09.1993) wurde durch die entsprechenden Gremien (Umwelt- und Bauausschuss, Gemeindevorstand und Gemeinderat) beschlossen, den Bebauungsplan zu aktualisieren bzw. auf die heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung der Baugrundstücke ist durch die Wasserversorgungsanlage Reichenfels, die Abwasserbeseitigungsanlage Reichenfels bzw. den Abwasserverband Oberes Lavanttal gewährleistet.

Die Verkehrsaufschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über das öffentliche Wegenetz.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurde in erster Linie auf eine harmonische Entwicklung des Baugeschehens unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung des Ortsbildes bzw. der einzelnen Ortschaftsteile, und des weiteren auf die Erhaltung der Landschaft, ein besonderer Augenmerk gelegt. Für besondere Bestimmungen zum Schutze des Ortsbildes bzw. des Landschaftsbildes wird auf die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Reichenfels vom 19.12.2002, Zahl: 340/2336-01/2002 hingewiesen.

Zu § 1 Wirkungsbereich:

Der Bebauungsplan ist auf alle Baugrundstücke anzuwenden. Für die Parzellierung größerer Baulandgrundstücke sind bei Bedarf eigene Teilbebauungspläne zu erstellen.

Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bei der Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken wurde auf eine mögliche Verbauungsverdichtung Bedacht genommen.

Zu § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Hier wurde eine Reduzierung der möglichen Ausnutzung des Grundstückes im Bereich des Kurgebietes vorgenommen. Grund dafür war die bisher für diese Gebiete zu hohe Möglichkeit der Ausnutzung. Daraus resultierend, kam es bisher zu Nutzungskonflikten zwischen Nachbarn, insbesondere im Bereich der Baulandkategorie Kurgebiet. Durch die Reduzierung der Ausnutzung des Baugrundstückes ist eine ortsübliche Bebauung immer noch ausreichend gegeben und Nutzungskonflikte können weitestgehend vermieden werden.

Der Ortskern von Reichenfels ist im Anhang der Verordnung planlich dargestellt, nachdem dieser bisher nicht klar definiert war.

Zu § 4 Bebauungsweise

Hier wurde lediglich der Bereich des Ortskerns genau definiert, um mögliche Schwierigkeiten hinsichtlich der geschlossenen Bebauungsweise auszuschließen.

Zu § 5 Anzahl der Geschosse

Die Anzahl der Geschosse wurde ebenfalls reduziert und dem ortsüblichen Ausmaß angepasst. Dabei wurde festgelegt, dass in die Berechnung auch für Wohnzwecke ausgebaute Kellergeschosse miteingerechnet werden. Dachgeschosse werden generell nicht mitgerechnet. Damit wird auf den topographischen Charakter der Baugrundstücke in der Gemeinde Rücksicht genommen, nachdem ein großer Teil der Baugrundstücke sich in Hanglagen befinden.

Zu § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Nachdem vermehrt festzustellen ist, dass die Anzahl der PKWs pro Wohneinheit bzw. Wohnhaus stark steigt, wurde die Anzahl der PKW-Parkplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit sollen Verkehrsbehinderungen durch parkende Fahrzeuge auf öffentlichen Straßen verhindert werden.

Bei der Errichtung einer Einfriedung ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zumindest auch ein Fahrzeug jederzeit kurzfristig parken kann (Post- u. Paketzustellung, Lieferanten, Besucher udgl.). Insbesondere bei der Errichtung eines Gartentores ist darauf zu achten, dass auch bei geschlossenem Tor zumindest ein Fahrzeug auf dem Baugrundstück abgestellt werden kann.

Die erforderliche Breite von Erschließungsstraßen wird verringert. Wie es sich auch in anderen Gemeinden gezeigt hat, ist eine Straßenbreite von 5,00 m bzw. 6,00 m als ausreichend anzusehen. Im Absatz 6 ist ohnehin in besonderen Fällen die Möglichkeit einer gesonderten Festlegung der Straßenbreite gegeben.

Zu § 7 a Baulinien bzw. Abstandflächen

Für die Regelung der Baulinien wurden die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften übernommen. Diese Bestimmungen waren auch bisher im Bebauungsplan der Marktgemeinde Reichenfels enthalten. Aufgrund der guten Erfahrungen wurden diese Bestimmungen beibehalten.

Diese Regelung wird zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke eingeführt. Für überdachte Stellplätze und Gartenhäuser soll die Möglichkeit bestehen, diese durch Verringerung der Abstandsflächen näher an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Dabei sind Größe und Höhe des Objektes zu beachten. Weiters darf das Dachgeschoss bei Garagen keine Wohnräume beinhalten.

Die Verringerung der Abstandsfläche für diese Gebäude dient zur besseren Ausnutzung des Grundstückes. Durch die Einhaltung eines Abstandes von 1,00 m zur Grundstücksgrenze wird eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vermieden.