

Verordnung:

des Gemeinderates der Gemeinde Trebesing vom 10. Oktober 2003, Zahl: 226 - 031/3/2003 mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Trebesing erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBI.Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBI.Nr. 71/2002 wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich:

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Trebesing als Bauland festgelegte Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen in Teilbebauungsplänen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat zu betragen:

| Bebauungsweise | Mindestgröße | Mindestbreite im Bebauungsbereich |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| offene Bebauung | 400 m ² | 20 m |
| halboffene Bebauung | 350 m ² | 15 m |
| geschlossene Bebauung | 250 m ² | 10 m |

- (2) Als Bebauungsbereich, in dem die Grundstücksmindestbreite nach Absatz 1 erreicht werden muss, gilt eine durchgehende Länge des Grundstückes von 12 m. Außerhalb des Bebauungsbereiches darf die Mindestbreite unterschritten werden.
- (3) Die Anforderungen betreffend die Grundstücksmindestgröße nach Absatz 1 gelten nicht für jenen Bestand von Baugrundstücken, welcher bereits vor Erlassung des Bebauungsplanes gegeben war. Eine Bebauung dieser Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Trebesing und den Vorschriften über die Abstandsflächen nach §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985, LGBI.Nr. 58, zuletzt geändert durch LGBI.Nr. 31/2001, sowie den Bestimmungen des § 7 des textlichen Bebauungsplanes (Baulinien).
- (4) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken nach Absatz 1 sind grundsätzlich nur jene Flächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können sofern sie mit der Baulandwidmung in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes zugeschlagen werden.

- (5) Die Festlegungen des Absatz 1 zur Grundstücksmindestgröße gelten nicht für Baugrundstücke auf denen nur untergeordnete Bauwerke ohne Wohnräume (z. B. Nebengebäude wie Garagen, Holzlagen, Gerätehütten etc.) errichtet werden sollen. Hier richtet sich die Bebauungsmöglichkeit nach den Abstandsregelungen (§§ 4 bis 10) der Kärntner Bauvorschriften, sowie den Bestimmungen des § 7 des textlichen Bebauungsplanes (Baulinien).

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke:

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl - GFZ - bestimmt. Sie beträgt:
- a) Für nicht bewohnte Gebäude mit landwirtschaftlicher, betrieblicher und öffentlicher Nutzung, sowie für Beherbergungsbetriebe mit überwiegend touristischer Nutzung (überwiegend im Verhältnis der vermieteten zu den bewohnten und sonstigen Flächen) **1,20**.
 - b) Für alle sonstigen Gebäude **0,6**.
- (2) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Als Geschoßfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen und Loggien, sowie nicht überdeckten Terrassen, Sonnenschutzdächern in Leichtbauweise udgl. ist in die Geschoßfläche nicht einzurechnen. Garagen und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen sind nur Geschoße, deren Fußbodenoberkante über dem angrenzenden, projektierten Gelände zu liegen kommt. Dachgeschoße sind nur dann einzurechnen, wenn die Kniestockhöhe zumindest 1,0 m beträgt. Für eine im Plan nicht enthaltene Fußbodenkonstruktion wird eine Höhe von 15 cm angenommen. Die Berechnung der Kniestockhöhe siehe Abbildung 1 der Erläuterungen.
- (3) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung nach Absatz 1 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.
- (4) Von den Einschränkungen nach Absatz 3 sind Ausbauten von Dachgeschoßen dann ausgenommen, wenn durch den Ausbau die Kniestockhöhe von 1,5 m über dem fertigen Dachgeschoßfußboden nicht

überschritten wird, und die Dachneigung maximal 45 Grad beträgt. Die Berechnung der Kniestockhöhe siehe Abbildung 1 der Erläuterungen. Ebenso ist die Aufbringung eines Vollwärmeschutzes ungeachtet einer bereits nach Absatz 1 überschrittenen Geschößflächenzahl zulässig.

§ 4

Bebauungsweise:

- (1) Als Bebauungsweise sind die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt jene, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.
Bei der halboffenen Bebauung werden Gebäude an einer Seite an der Grundstücksgrenze errichtet und gemeinsam mit einem Gebäude des Nachbargrundstückes, Außenwand an Außenwand ausgeführt (z. B. Doppelhaus).
Bei geschlossener Bebauungsweise werden Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet und mit anderen Gebäuden, Außenwand an Außenwand ausgeführt (z.B. Reihenhäuser).

§ 5

Geschoßanzahl:

- (1) Die Anzahl der Geschoße hat zu betragen:
 - a) im Bauland Kurgebiet maximal 3 Vollgeschoße;
 - b) im übrigen Bauland maximal 2 Vollgeschoße.
- (2) Als Vollgeschoße gelten jene Geschoße, deren Wände und Geschoßdecken nicht auch gleichzeitig Teil der Dachkonstruktion (Mansarden) sind. Ansonsten handelt es sich um Dachgeschoße.
- (3) Als Vollgeschoße für die Berechnung nach Absatz (1) werden nur jene gezählt, die mit der Fußbodenoberkante zur Gänze über dem angrenzenden, bestehenden bzw. projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (4) Ein Geschoß mit einer Geschoßhöhe über 3,5 m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen:

A) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr:

- (1) Je Wohneinheit und je Fremdenzimmer sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe 1,2 Pkw-Abstellplätze herzustellen. Appartements werden einer Wohneinheit gleichgestellt.
- (2) Für Gaststättenbetriebe und bei gewerblicher Fremdenbeherbergung mit Ausschank bzw. Verköstigung ist - abweichend von den Bestimmungen des Absatz (1) - für je 10 m² Gastraumfläche ein Pkw-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen. Für je zwei Gästezimmern oder je zwei Appartements ist ein zusätzlicher Pkw-Abstellplatz erforderlich.
- (3) Bei Geschäfts- und Betriebslokalen ist je 50 m² Geschäfts-, Büro- und Werkstättenflächen ein Pkw-Abstellplatz auf dem Betriebsgrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- (4) Bei Ermittlung der Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze nach Absatz (1) bis (3) ist immer auf ganze Stellplätze aufzurunden. Der Wohnungs- oder Betriebsinhaber muss Eigentümer oder zumindest Verfügungsberechtigter über die Grundflächen sein, auf denen die Stellplätze zu errichten sind.

B) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr:

- (1) Neu anzulegende Erschließungsstraßen haben eine entsprechende Breite aufzuweisen, so dass eine befestigte Mindestfahrbahnbreite von 4,5 m und eine beidseitige Bankettbreite von jeweils 0,5 m verbleiben.
- (2) Ebenso ist bei einer Neuparzellierung an Durchzugsstraßen soviel Grund für die Weganlage abzutreten, dass eine Mindestbreite der bestehenden Weganlage von 5,0 m erreicht wird.
- (3) Bei kleinflächigen Baulandgebieten (weniger als 4.000 m² Baufläche) ohne weitere Erschließungsmöglichkeit, kann die befestigte Mindestfahrbahnbreite nach Absatz 1 auf 3,0 m - zuzüglich je 0,50 m für die Bankette - reduziert werden.

§ 7**Baulinien:**

- (1) Bei PKW-Garagen hat der Mindestabstand zwischen der Garagentür und der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen an der Zufahrtsachse zur Garage, 5,0 m zu betragen.

- (2) Im übrigen sind die Baulinien entlang öffentlicher Straßen und Straßen mit öffentlichem Verkehr im baubehördlichen Verfahren festzulegen.
- (3) Bei freistehenden oder angebauten Gebäuden die keine Wohnräume und Feuerstellen aufweisen, sowie bei sonstigen baulichen Anlagen darf bis zu einer Maximalhöhe von 2,5 Metern über dem Urgelände und einer Geschoßfläche von maximal 40 m², die Baulinie direkt an der Anrainergrundstücksgrenze verlaufen, sofern dadurch:
 - a) die öffentlichen Interessen der Sicherheit, insbesondere der Brandsicherheit nicht beeinträchtigt werden; und
 - b) der Lichteinfall durch die Bauführung für bestehenden Wohngebäude auf Anrainergrundstücken nach § 48 der Kärntner Bauvorschriften 1995 weiterhin gewahrt bleibt.
- (4) Dachvorsprünge, Dachrinnen und sonstige Vorbauten müssen in jedem Fall auf Eigengrund bzw. auf dem Baugrundstück zu liegen kommen.
- (5) In die zulässige Maximalhöhe für Bauführungen nach Absatz (3) werden Absturzsicherungen für Stützmauern und begehbare Dächer (Terrassen) dann nicht eingerechnet wenn:
 - a) Sie nicht als massive Brüstungen oder Mauerwerke, sondern als lichtdurchlässige und blendfreie Schutzgeländer in Holz-, Kunststoff- bzw. Metallbauweise oder mit Sicherheitsglaselementen ausgeführt werden.
 - b) Die Geländergesamthöhe 1,10 m nicht überschreitet.
 - c) Die Lichtdurchlässigkeit zumindest 50 % beträgt. Berechnet wird sie als Verhältniszahl zwischen der von Geländerbauteilen freibleibenden Fläche und der Geländergesamtfläche. Bei Glasbauelementen ist die Lichtdurchlässigkeit dann gegeben, wenn die Tönung nicht mehr als 15 % beträgt. Nicht UV-beständige Kunststoffelemente dürfen nicht verwendet werden.
- (6) Im übrigen gelten für die Festlegung der Baulinien die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften LGB1. Nr. 58/1985, zuletzt geändert durch LGB1.Nr. 71/2002.

§ 8**Schlussbestimmungen:**

- (1) Der textliche Bebauungsplan wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung seiner Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung wirksam.
- (2) Gleichzeitig mit Inkrafttreten dieses textlichen Bebauungsplanes, tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 24. November 2002, Zahl: 97-031/3/2000, (bisheriger textliche Bebauungsplan) außer Kraft.
- (3) Sofern in dieser Verordnung auf bundes- und landesgesetzliche Bestimmungen verwiesen wird, sind sie in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Für den Gemeinderat:

Johann Oberlerchner; Bürgermeister