

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Guttaring

vom 20.02.2017

Zahl: 031-1/BPL/2017

mit der ein **textlicher Bebauungsplan** für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Guttaring erlassen wird. Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung, und den Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, i.d.F 24/2016 wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Guttaring als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen bzw. in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht. Zwei oder mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, sofern die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (2) Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, errichtet werden dürfen.
- (3) Offene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung von Abständen zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

- (4) Halboffene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude einseitig an einer Baugrundstücksgrenze und zu den übrigen Baugrundstücksgrenzen unter Einhaltung von Abständen errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden udgl. stellt keine halboffene Bebauung dar.
- (5) Geschlossene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden udgl. stellt keine geschlossene Bebauung dar.
- (6) Geschossflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (7) Bruttogeschossfläche:
Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Flächen je Geschoss, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder überdachten Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen; der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (8) Baumassenzahl (BMZ):
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Fläche des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (9) Geschosshöhe:
Die Geschosshöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des darüber liegenden Geschosses (siehe Graphik 2) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (10) Dachgeschoss
Als Dachgeschoss gilt jenes Geschoss, welches innerhalb des Dachraumes über dem letzten Hauptgeschoss liegt.
- (11) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt (siehe Graphik 2). Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer (siehe Graphik 2).

(12) Lichte Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Graphik 2).

(13) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände) gegenüber.

(14) Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante - siehe Graphik 2.

§ 3**Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 400 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 250 m² zu betragen.
- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem nicht öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche. Ebenso nicht für zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung bestehende Grundstücke, welche mit einem Nebengebäude bebaut werden, sofern dem nicht öffentliche Interessen wie Verkehr, Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit entgegenstehen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die max. bauliche Ausnutzung wird für das Bauland Industriegebiet und das Bauland Gewerbegebiet durch die Baumassenzahl (BMZ) und für das übrige Bauland mit der Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:

Bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ	BMZ
	Dorfgebiet, (reines) Wohngebiet, Kurgebiet	Sonstiges Bauland und geförderter Geschosswohnungsbau lt. K-BWFG	Gewerbegebiet Industriegebiet
Bebauungsweise			
offen	0,60	0,80	8,00
halboffen	0,70	0,90	9,00
geschlossen	0,80	1,00	10,00

- (3) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen, bei denen aufgrund bestehender ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen grundsätzlich zulässige Bauvorhaben nicht realisierbar sind, kann das Höchstausmaß der GFZ überschritten und die Mindestgröße der Baugrundstücke sowie das Mindestausmaß der Grünflächen unterschritten werden, sofern das Bauvorhaben dem Charakter der Ortschaft entspricht und den öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegensteht. Diese Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.
- (4) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Nicht jedoch bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (5) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (6) Geschosse, welche an einer Seite mehr als 70 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (7) In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschosshöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorragt unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Graphik 2).
- (8) Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 2), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung

baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 35 % der Gebäudelänge, maximale Länge von 4,0 m pro Gaube) zu verstehen. Die Errichtung von Terrassen, Loggien udgl. anstelle von Gaupen ist nur dann zulässig, wenn dies innerhalb der äußersten Begrenzung des bestehenden Daches erfolgt und sofern keine öffentlichen Interessen wie z.B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit und Gesundheit verletzt werden.

- (10) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligten Gebäuden sind nicht in die bauliche Ausnutzung einzurechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann in halboffener oder geschlossener Bebauung ausgeführt werden, wenn
- a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und wenn
 - b) eine Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt betroffenen Grundstückes (halboffene Bebauung) bzw. der direkt betroffenen Grundstücke (geschlossene Bebauung) vorliegt. Ohne Zustimmung des jeweilig betroffenen Grundstückseigentümers darf an bestehende, bereits an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude, im maximalen Ausmaß der bestehenden Bebauung (Gebäudelänge und Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze) angebaut werden.
- (2) Die Bestimmungen für eine halboffene und geschlossene Bebauung gelten nicht für Nebengebäude udgl. lt. § 7 Abs. 2 der gegenständlichen Verordnung.
- (3) Für jene Ortsbereiche, wo durch Häuserfronten eine geschlossene Bebauung vorgegeben ist, hat die Bebauung entlang dieser Gebäudefluchten in geschlossene Bebauung zu erfolgen, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine andere Bebauungsweise erfordern.
- (4) In den Baulandkategorien Industrie- und Gewerbegebiet kann an angrenzende als Bauland Industriegebiet bzw. Bauland Gewerbegebiet gewidmete Grundstücke angebaut werden, sofern dem Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Verkehrsflächen innerhalb von Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete sind als angrenzend Widmung nicht zu berücksichtigen.

§ 6
Anzahl der Geschosse, Bauhöhen

- (1) Mit Ausnahme der nachstehend angeführten Ausnahmen werden für das Gemeindegebiet maximal zwei Geschosse festgelegt:
- a) für historisch gewachsene innerörtliche Bereiche und für Mehrfamilienwohnhäuser max. 3,0 Geschosse
 - b) für gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Geschäftshäuser und öffentliche Gebäude max. 3,0 Geschosse (ausgenommen in Einfamilienhauswohnsiedlungsgebieten)
 - c) für Betriebsgebäude max. 3,0 Geschosse und mit einer Bauhöhe von max. 10,0 m.
 - d) für Betriebsgebäude im Bauland Industriegebiet max. 15,0 m und im Bauland Gewerbegebiet max. 12,
 - e) In Hanglagen, wo das Kellergeschoss der Geschossanzahl anzurechnen wäre, erhöht sich die maximal zulässige Geschossanzahl um 1,0, sofern das Kellergeschoss bergseitig maximal 70,00 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschossseitenflächen zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind). Für Gebäude welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung in Hanglagen baubewilligt wurden ist im Einzelfall entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem Ortsbildschutz die maximal zulässige Geschossanzahl zu prüfen.
 - f) Landwirtschaftliche Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude sind bis zur maximalen Höhe der Dachlandschaft des jeweiligen Ortsverbandes zulässig.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe im Bereich von Einfamilienhauswohnsiedlungsgebieten wird mit 8,50 m festgelegt.
- (3) Gebäudespezifische Anlagen und Gebäudeteile wie z.B. Klima-/Lüftungsanlagen, Belichtungselemente udgl. sowie Solar- und Photovoltaikanlagen udgl. sind vorrangig in das Gebäude bzw. in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen die Dachhaut im technisch erforderlichen Ausmaß um maximal 2,0 m überragen, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen des Schattenwurfes bei 45 Grad Lichteinfall gegeben ist.
- (4) Auf die Geschossanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschosse, wenn an mindestens einer Seite mehr als 70 cm der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt
 - b) Dachgeschosse mit einer Kniestockhöhe von mehr als 60,00 cm, wenn die Dachneigung mehr als 20 Grad beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschosse dann in die Geschossanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Graphik 2). Mehrere Dachgeschosse innerhalb eines Dachraumes sind möglich. Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der

gegenständlichen Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die Geschossanzahl ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen (betreffend nicht wesentliche siehe § 4 Abs. (9))

- c) Geschosse mit durchschnittlichen Geschosshöhen von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschossanzahl einzubeziehen.
- (5) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen. Insbesondere sind einheitliche Zonen der Bauhöhenentwicklung in den Wohnsiedlungsgebieten zu erhalten und zu schaffen.
- (6) Eine Erhöhung der in Abs. (1) festgelegten Werte ist dann zulässig, wenn mindestens ein Nachbargrundstück eine höhere Geschossanzahl aufweist und öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (7) Seitens der Baubehörde können bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschosshöhen bzw. Bauhöhen festgelegt werden, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in die bestehende Bebauung aus Sicht des Ortsbildschutzes erforderlich ist.
- (8) Im Bauland Sondergebiet sind die Anzahl der Geschosse bzw. der Bauhöhe entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.
- (9) Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (10) Kamine udgl. sowie umwelttechnisch erforderliche bauliche Maßnahmen sind im Zuge des Bauverfahrens gesondert nach funktionaler Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit zu beurteilen und mit einer maximal zulässigen Höhe festzulegen.

**§ 7
Baulinien**

- (1) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 erfolgen kann.
- (2) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (1) wird wie folgt festgelegt
 - a) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) und sonstige bauliche Anlage wie überdachte Stellplätze dürfen einmalig pro Baugrundstück innerhalb der Abstandsflächen (Bauwuchsbereich Grundstücksgrenze – Abstandsfläche) errichtet werden, wenn die maximale Bauhöhe von 3,00 m und die maximale Gebäudelänge von 8,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird und wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - b) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu einem im Kataster ausgewiesenen Privatweg aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von dieser Baugrundstücksgrenze festgelegt. Für Carports beträgt der Abstand 1,00 m. Lit g) ist sinngemäß zu berücksichtigen.
 - c) Vorbauten von Gebäuden (z.B. Balkone, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinien um max. 75 cm überragen.
 - d) Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, sofern es sich um keine Wohnnutzungen handelt und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Ortsbild, Sicherheit, Gesundheit) dagegenstehen.
 - e) Im Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiet können die Abstandsflächen dann verringert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und sich die Verringerung der Abstandsflächen ausschließlich auf angrenzende Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete auswirkt. Verkehrsflächen innerhalb von Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete sind als angrenzende Widmung nicht zu berücksichtigen.
 - f) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und baulichen Anlagen an eine vorhandene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.

- g) Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.
- h) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 8 auf, so sind Einfriedungen von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern dem verkehrstechnische Interessen nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.

§ 8

Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Siedlungsstraßen hat bei
 - a) bis 5 Baugrundstücken mind. 5,00 m und
 - b) bei mehr als 5 Baugrundstücken min. 6,00 m zu betragen
- (2) Die Breite von Gewerbe- und Industriegebietsaufschließungsstraßen ist seitens der Baubehörde entsprechend dem abschätzbaren Bedarf (Verkehrsfrequenz, Art des Verkehrsaufkommens) festzulegen. Der abschätzbare Bedarf richtet sich nach dem potentiellen Entwicklungspotential.
- (3) Eine Verbreiterung der Siedlungsstraßen ist die entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Gehweges und/oder Radweges im öffentlichen Interesse liegt.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens oder schwierigen topografischen Verhältnissen kann für kurze Strecken die in Abs. (1) festgelegte Mindestbreite reduziert werden.
- (5) Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.
- (6) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen
- (7) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze am Baugrundstück bzw. in dessen unmittelbarer Nähe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für Wohnungen bis zu einer Wohnnutzfläche von 75 m² einer

- b) für Wohnungen ab einer Wohnnutzfläche größer als 75 m² zwei
 - c) für Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer einer
 - d) für Gaststättenbetriebe je 10 m² Gastraumfläche einer
 - e) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben.
 - f) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen können die festgelegten Mindestwerte dann unterschritten werden, wenn aus der konkreten Nutzung ein geringerer Bedarf ableitbar ist oder ausreichend öffentliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.
- (8) Von den in Abs. 7 getroffenen Festlegungen ist am jeweiligen Baugrundstück mindestens ein uneingefriedeter Parkplatz für das Abstellen eines PKW zu errichten. In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen kann die Baubehörde davon absehen, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes dies erfordern bzw. dies aufgrund der baulichen und funktionalen Strukturen nicht umsetzbar ist.

§ 9

Dachformen, Fassaden

- (1) Als Dachform sind alle gängigen Formen zugelassen, sofern sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (2) Deckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bzw. roten Farbtönen herzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen. Grelle Farbtöne sind entsprechend der Ortsüblichkeit nicht zulässig.

§ 10

Grünflächen, Einfriedung

- (1) Mindestens 10 % der Baugrundstücksgröße und bei Geschosswohnbauten (ab 3 G) mindestens 25 % der Wohnnutzfläche sind als Grünfläche auszubilden. KFZ – Stellplätze auf Rasen (inkl. Rasenverbundsteine) sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen. Diese Grünflächenbestimmungen gelten nicht für Dachgeschossausbauten zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichteter Gebäude.
- (2) Die maximale Höhe lebender Einfriedungen wie Hecken und Sträucher wird mit 2,00 m festgelegt.

§ 11
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.

- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bis dato erlassenen Bebauungs- und Teilbebauungsplanverordnungen der Marktgemeinde Guttaring außer Kraft. Ausgenommen davon ist die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnung „Guttaring Nord 05/2011“ (GR-Beschlussfassung 19.12.2012, genehmigt mit Bescheid 03-Ro-46-1/3-2013).

Guttaring, am 21.02.2017

Der Bürgermeister



Erläuterung zum textlichen Bebauungsplan

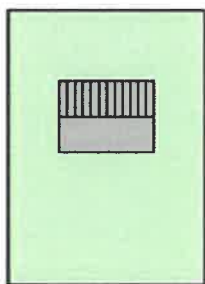
A Erläuterungen zu den Bauungsbestimmungen

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

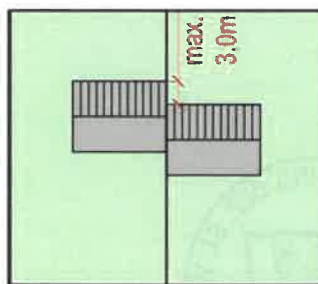
- Die ausführlichen Begriffsdefinitionen sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern. Dies gilt auch für die nachfolgenden Graphiken.

Graphik 1: Bauungsweise

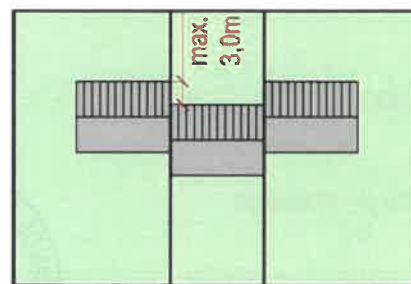
offene Bauung



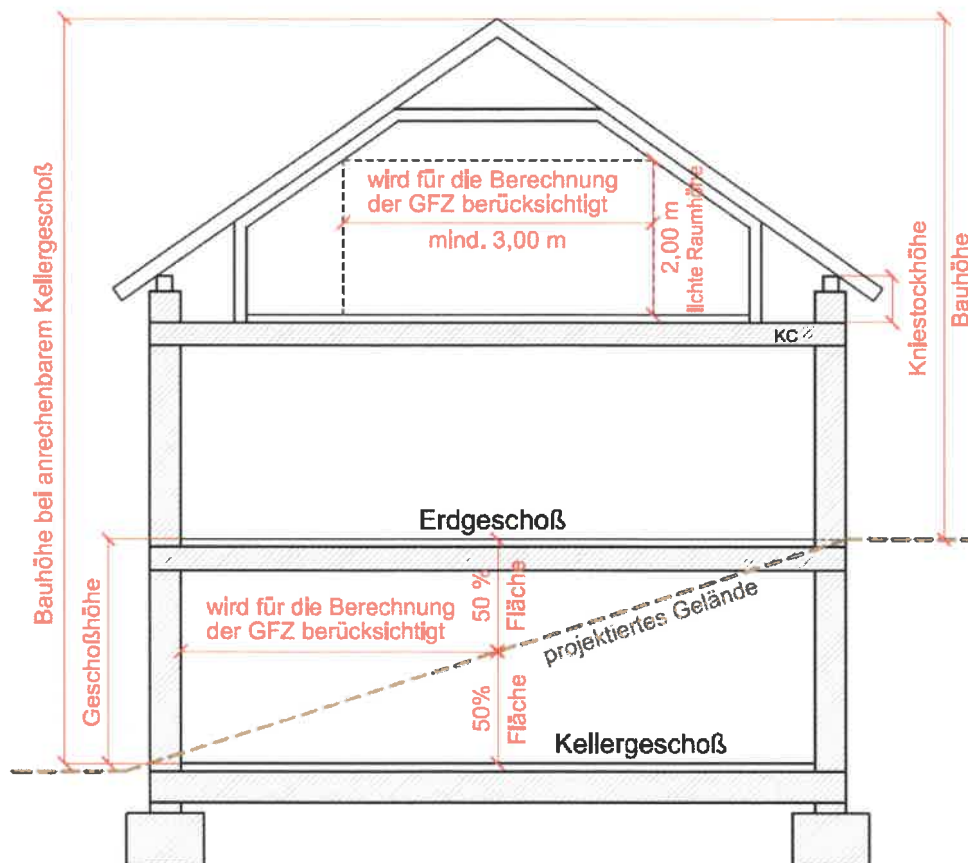
halboffene Bauung



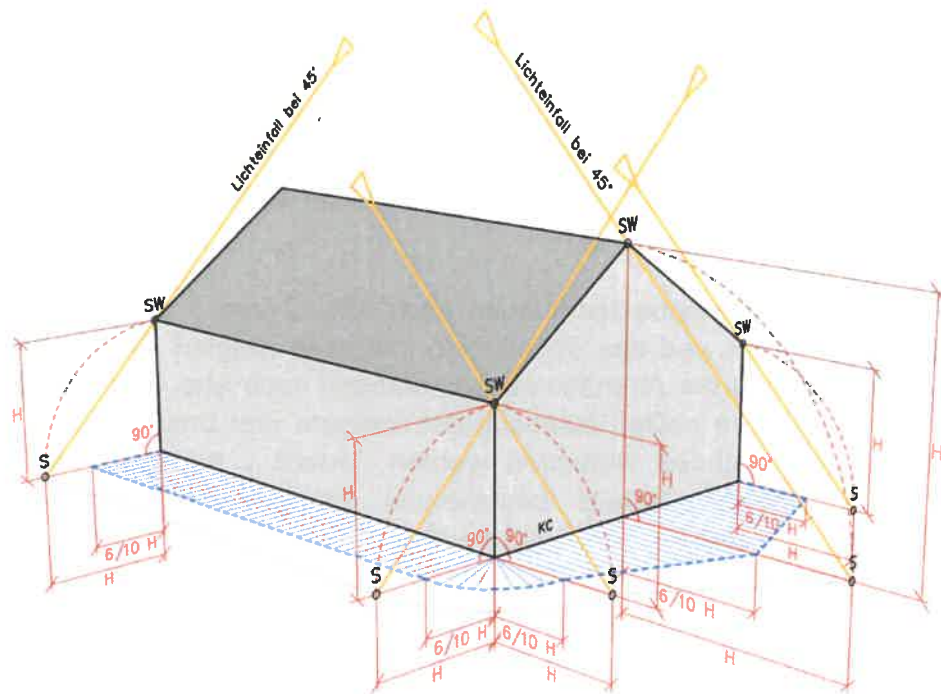
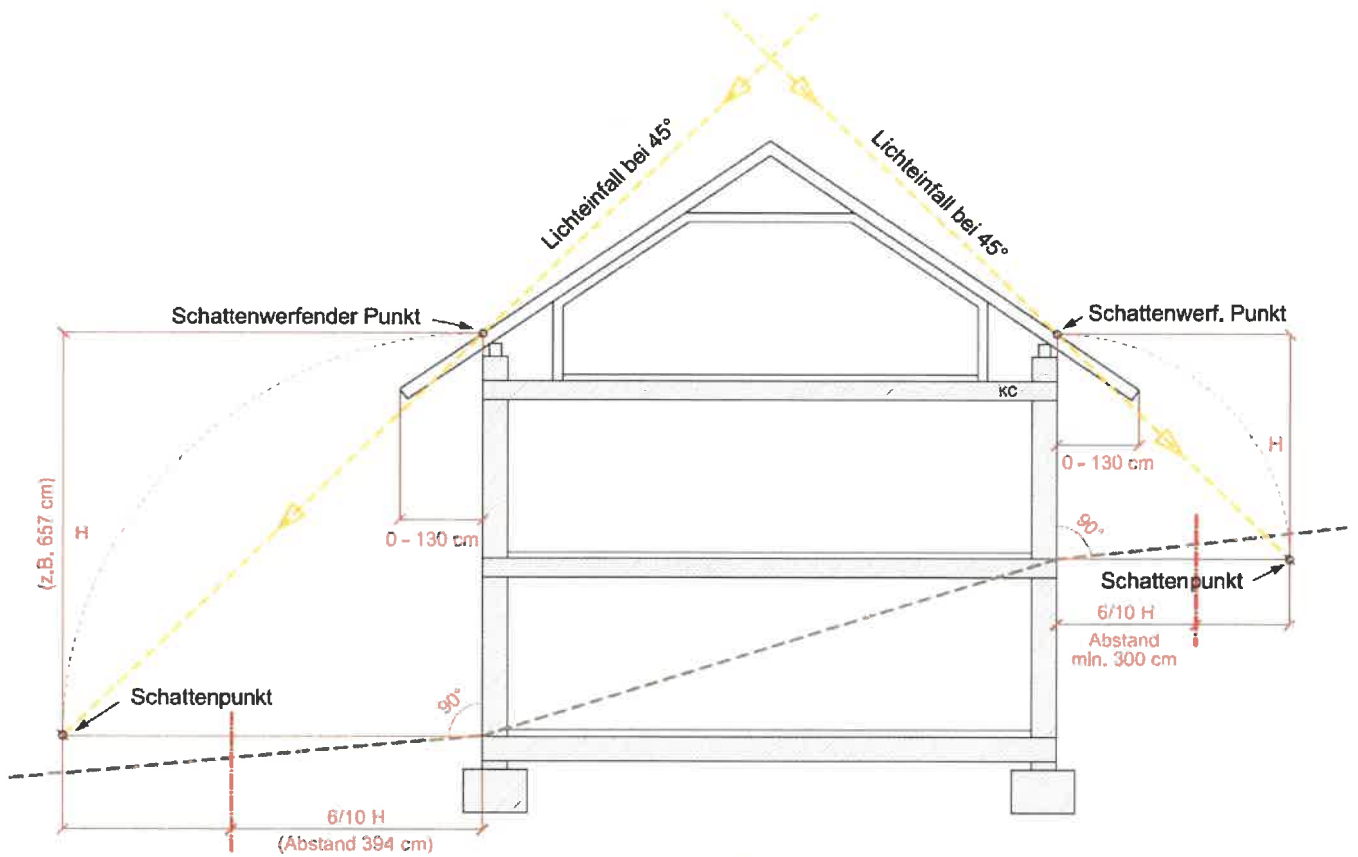
geschlossene Bauung



Graphik 2: Diverse Begriffsbestimmungen



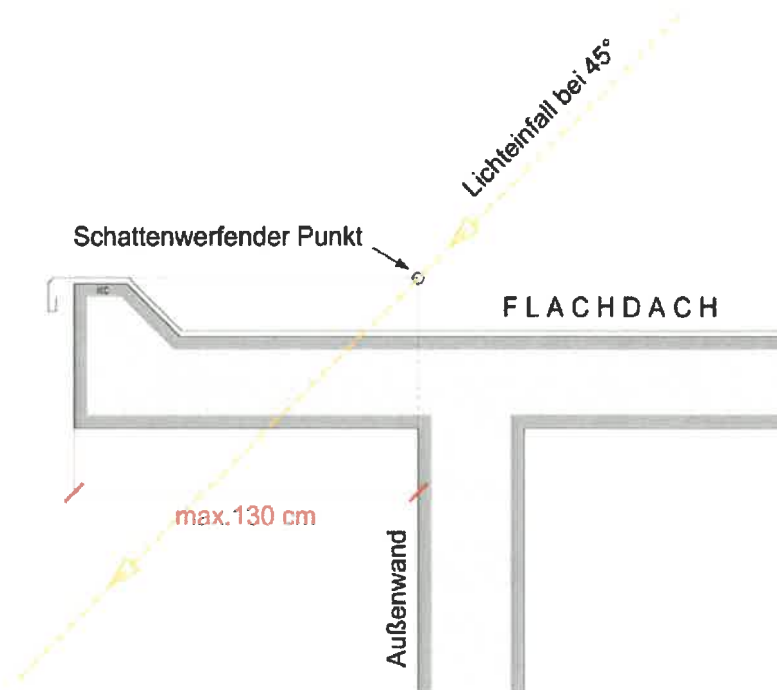
Graphik 3a, 3b: Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften



SW ... Schattenwerfender Punkt

S Schattenpunkt

Graphik4: Flachdach - Schattenwurf Kärntner Bauvorschriften

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann. Diesbezüglich war eine Übernahme der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1993 zweckmäßig.
- Mit den Ausnahmestimmungen nach Abs. 2 und 3 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentliche Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmestimmungen nach Abs. 2 für bereits bestehende Baugrundstücke sollten insbesondere kleinere und ortsuntypische Neuteilungen für Baugrundstücke verhindert werden, jedoch - bei sonstiger Eignung - die Nutzung kleiner, bereits bestehender Bauparzellen, welche vor allem in Ortskernen existieren, ermöglicht werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäuden udgl. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes im Bereich der bestehenden/gewachsenen Ortskerne ermöglicht werden.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) entspricht den praktischen Erfordernissen. Für gewerbliche und industrielle Bauten ist eine Berechnung der baulichen Ausnutzung nach der Baumassenzahl vor allem aufgrund der zum Teil erforderlichen Hallenhöhen, welche mit den Geschosshöhen von Einfamilienhäusern nicht vergleichbar sind, jedenfalls zweckmäßiger.
- Die unterschiedliche Festlegung der baulichen Ausnutzung nach Widmungskategorien und nach der Bauungsweise nimmt sowohl auf den Flächenwidmungsplan, der baulichen Situation vor Ort als auch auf die Festlegungen betreffend die Mindestgröße der Baugrundstücke Bezug und sollte eine diesbezüglich abgestufte bauliche Verdichtung ermöglichen.
- Eine zeitgemäße Verdichtung und Weiterentwicklung der entsprechend der ortsplanerischen Konzeption vorrangig zu entwickelnden gewachsenen innerörtlichen Bereiche (Ortszentren), für welche die Baugrundstückskonfigurationen bereits bestehen und die vielfach auch nicht veränderbar sind bzw. eine Veränderung im Sinne einer geordneten Ortsentwicklung weder zweckmäßig noch erforderlich ist, sollte grundsätzlich nicht an der bestehenden Baugrundstückskonfiguration scheitern. Mit der Bindung der Ausnahmebestimmungen betreffend die GFZ und die Mindestgröße von Baugrundstücken an Kriterien wie Sicherheit, Gesundheit, Verkehr und Schutz des Ortsbildes sowie an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen und es werden allfällige private Interessen an der intensiven und der ortsplanerischen Konzeption nicht entsprechenden Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung hintangehalten.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschosse mit mehr als 2,00 m Höhe bei einer Breite von mindestens 3,00 m sowie Kellergeschosse, die mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich. Die gegenüber dem alten textlichen Bebauungsplan erhöhte bauliche Dichte ist als teilweiser Ausgleich für die erweiterte Einbeziehung von Baumassen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung anzusehen.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (9) sollte eine optimale Ausnutzung bestehender Dachräume, insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche Wohnraumschaffung, ermöglichen, um damit, ohne dass damit negative

Auswirkungen auf öffentliche Interessen ableitbar sind, ein Optimum bezüglich eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erreichen.

- Die Ausnahmebestimmungen lt. Abs. (10) sollten für Bestandsgebäude dem Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ermöglichen.

Ad § 5 Bauungsweise

- In der Marktgemeinde Guttaring gibt es nur in wenigen Ausnahmefällen halboffene bzw. geschlossene Bauweisen. Die offene Bauweise entspricht dem aktuellen Bedarf und der Baustruktur und wird, da damit auch keine nachbarschaftlichen Konflikte verbunden sind, als grundsätzliche Bauweise festgelegt.
- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bauweise, auch wenn aktuell nicht nachgefragt, sollte mit dem textlichen Bebauungsplan geordnet ermöglicht werden. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (z.B. Kauf eines Grundstückes und der Nachbar baut ein Wohnhaus mit 2 Geschossen direkt an die Grundstücksgrenze; dies würde neben einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität auch eine Entwertung des Grundstückes nach sich ziehen) und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. Brandschutzmauer bleibt Jahre oder ewig in der Einfamilienhausssiedlung stehen, topografisch keine Eignung für verdichtete Wohnbauformen) ist die halboffene und die geschlossene Bauweise an Kriterien des öffentlichen Interesses gebunden.
- Ein generelles Bauen an die Grundstücksgrenzen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete ist z.B. aufgrund allfälliger Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) und einer geordneten Verkehrserschließung nicht zielführend. Mit der Bindung dieser Ausnahmebestimmung für das Gewerbe- und Industriegebiet an öffentliche Interessen wird darauf Bedacht genommen. Für angrenzende Verkehrsflächen (inkl. Widmung allgemeine Verkehrsfläche bzw. Parkplatz) innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets gilt diese Ausnahmebestimmung sinngemäß (es kann, sofern keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen, an die Verkehrsfläche angebaut werden)

Ad § 6 Anzahl der Geschosse, Bauhöhe

- Die Festlegungen betreffend die Geschossanzahl richten sich generell nach der strukturellen Bestandserhebung. Ziele sollten die Erhaltung und die Schaffung weitgehend einheitlicher Zonen der Höhenentwicklung und die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten sein. Dies gilt insbesondere im Bereich der Einfamilienhauswohnsiedlungsgebiete (zusätzliche Fixierung der max. zulässigen Bauhöhe).

- Ein Einfamilienhauswohnsiedlungsgebiet ist ein zusammenhängendes, ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebautes Siedlungsgebiet. Nur für diese Bereiche gilt die restriktive Beschränkung der Höhenentwicklung. Grundüberlegung: ein klassisches 1,5 geschossiges Gebäude mit Kniestock und Steildach hat die gleiche Höhe wie ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 20 %. Damit sind bei einem 2-geschossigen Gebäude der Kniestock und die Dachneigung direkt bzw. indirekt einzuschränken.
- Für industrielle-/gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschossanzahlen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,00 m (Industrie) und 12 m (Gewerbe) deckt den abschätzbaren Bedarf von ca. 95 % potentieller Betriebe ab. Im Einzelfall ist die Zulässigkeit der Bauhöhe entsprechend öffentlicher Interessen abzuwägen und im Bauverfahren festzuschreiben.
- Die Regelung mit dem zusätzlichen Kellergeschoss in Hanglagen entspricht den praktischen Anforderungen und einer optimalen funktionalen Nutzung des Baugrundstückes ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar sind. Die seitlichen Anschüttungen bzw. „Eingrabungen“ sollten den möglichen dreigeschossigen Charakter des Gebäudes minimieren. Für bestehende Gebäude, deren Seitenflächen zum Teil weniger als 50 % eingeschüttet sind, ist eine Einzelbeurteilung betreff der zulässigen Geschossanzahl erforderlich.
- Die Fixierung der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und der projektierten Geländehöhen im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend öffentlicher Interessen und der jeweiligen Lage ist wesentlich für die Höhenentwicklung, den Ortsbildschutz und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.

Ad § 7 Baulinien

- Bis auf wenige Ausnahmen gelten die Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis). Damit wird eine entsprechende Aktualität des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring gewährleistet.
- Die Abweichungen zu den K-BV sind geringfügig. Abs. 2 lit a) ermöglicht lediglich eine Erhöhung des Nebengebäudes von 2,50 auf 3,00 m und eine Bebauungslänge an einer Grundstücksgrenze von 8,00 m anstelle einer 24 m² Quadratmeterregelung, welche praxisfern ist. Zum Nachbarn wirken sich ausschließlich die 3 m Höhe und die 8 m Länge aus, nicht jedoch wie tief diese Bebauung am Nachbargrundstück erfolgt (daher keine Quadratmeterregelung)
- Eine Verringerung der Abstandsflächen zu Grundgrenzen innerhalb eines im Bauland Gewerbe- und Industriegebietes sollte einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen, ohne dass sich negative Auswirkungen auf

sonstige öffentliche Interessen ergeben. Für angrenzende Verkehrsflächen (inkl. Widmung allgemeine Verkehrsfläche bzw. Parkplatz) innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets gilt diese Ausnahmebestimmung sinngemäß (es können, sofern keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen, zur Verkehrsfläche die Abstandsflächen verringert werden).

Ad § 8 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Mit den Festlegungen sollte den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktionierenden Straßen- und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.
- Mit den Ausnahmebestimmungen für den innerörtlichen Bereich sollte eine angestrebte Verdichtung und eine funktionale Aufwertung bestehender Ortszentren aufgrund bereits bestehender Strukturen nicht unnötig erschwert werden.
- Die Wendehämmer bei den Umkehren sind, sofern topografisch möglich, unter Einbeziehung der Erschließungsstraße in T-Form auszuführen (optimale und platzsparende Umkehrmöglichkeit).

Ad § 9 Dachformen, Fassaden

- In den Einfamilienhauswohngebieten sind weitgehend keine einheitlichen Dachformen mehr gegeben. Restriktive Vorgaben betreffend die Dachformen sind daher nicht erforderlich. Dies auch deswegen nicht, weil die Höhenentwicklung eines Gebäudes nicht durch die Dachform, sondern durch die Dachneigung bestimmt wird. Ein Schutz des Ortsbildes ist aber jedenfalls z.T. in den gewachsenen innerörtlichen Bereichen gegeben (überwiegend Sattel- und Walmdächer).
- Mit den Bestimmungen betreffend Deckungsmaterialien und Fassadengestaltung werden Mindeststandards für ein einheitliches und harmonisches Ortsbild festgelegt.

Ad § 10 Grünflächen, Einfriedung

- Die festgelegten Mindestgrünflächenausmaße sollen eine dem Ortsbild entsprechende Durchgrünung der Siedlungen sicherstellen.
- Die Begrenzung der max. Höhe lebender Einfriedung entspricht den planerischen Intentionen des Gemeinderates, nachdem zum Ortsbildschutz und auch zum Nachbarschaftsschutz das langjährige ortsübliche Ausmaß derartiger

Einfriedungen bzw. das mit dem Ortsbild gerade noch vertretbare Ausmaß derartiger Einfriedungen nicht überschritten werden sollte. Dies in Kenntnis, dass in Einzelfällen die Ortsüblichkeit und das tatsächliche Ausmaß der Ortsverträglichkeit bereits überschritten wird. Zielsetzung der Planungsbehörde ist es auch, dass dem Trend der zunehmenden „Verprivatisierung“ zu Lasten öffentlicher Interessen und zu Lasten des Anrainerschutzes entgegengewirkt wird. Dies bevor die Ortsüblichkeit meterhohen Einfriedungen entspricht.

Ad § 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Die diesbezüglichen formalrechtlichen Vorgaben sind in § 26 K-GplG geregelt.
- Die gewählte Formulierung betreffend das Außerkrafttreten sollte eine optimale Rechtssicherheit gewährleisten.
- Die Zweckmäßigkeit der Überführung der Teilbebauungspläne (3) in den Geltungsbereich des (neuen) textlichen Bebauungsplanes wird in Punkt H) begründet.

B Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995

Die rechtlichen Grundlagen für Bebauungsplanungen und damit auch für den gegenständlichen textlichen Bebauungsplan, welcher eine Änderung in Form einer Neuerstellung des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Guttaring vom 15.06.1993 (Datum der Beschlussfassung im Gemeinderat) entspricht, sind in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GpLG) 1995 i.d.g.F 24/2016 festgelegt.

§ 24

Bebauungsplan

(1) Der Gemeinderat hat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

(2) Für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 festzulegen sind. Im textlichen Bebauungsplan dürfen überdies für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen (§ 5 Abs. 2), ausgenommen Grundflächen für Erholungszwecke ohne spezifische Erholungsnutzung (§ 5 Abs. 2 lit. c), die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 lit. b, lit. c und lit. d sowie nach § 25 Abs. 2 lit. f und lit. h festgelegt werden.

(3) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 auch jene nach § 25 Abs. 2 festgelegt werden. Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen

a) (entfällt)

b) für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn deren Bebauung,

c) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist,

d) vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² (§ 4 Abs. 5).

(3a) (entfällt)

(4) Die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 im Grünland gesondert festgelegten Flächen ist zulässig.

(5) Die Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

#

§ 25

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

a) die Mindestgröße der Baugrundstücke,

b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,

c) die Bauungsweise,

d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe,

e) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

(1a) Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

(2) Im Teilbebauungsplan dürfen je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- a) der Verlauf der Verkehrsflächen,
- b) die Begrenzung der Baugrundstücke,
- c) die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- d) die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
- e) die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- f) Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.),
- g) die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.,
- h) die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u. ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- i) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung,
- j) Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

(3) In den Teilbebauungsplan sind die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs. 1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke (Abs. 1 lit. a), dürfen in Bebauungsplänen nicht festgelegt werden.

(4) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(5) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, dass die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

(6) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine bestimmte Baulinie herangerückt werden muss.

(7) Werden Baulinien (Abs. 2 lit. c) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Abs. 1 lit. b und d festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 6 verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.

(8) Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a bis c sind im Teilbebauungsplan jedenfalls festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a und lit. b jedenfalls zeichnerisch darzustellen sind. Der Teilbebauungsplan für ein Einkaufszentrum nach § 8 Abs. 8 (§ 31a Abs. 1a) hat auch Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. d und das Höchstmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen festzulegen. Die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen des Teilbebauungsplanes und die Verwendung bestimmter Planzeichen hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln. Die zeichnerische Darstellung der im Teilbebauungsplan festzulegenden Bebauungsbedingungen mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung ist zulässig.

(9) Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. h und lit. i können in gesonderten Plänen (Gestaltungsplänen) festgelegt werden, wenn dies den örtlichen Erfordernissen besser entspricht als ihre Festlegung im Teilbebauungsplan. Die für Bebauungspläne in diesem Gesetz sonst geltenden Vorschriften gelten auch für die Gestaltungspläne.

(10) Bei der Festlegung des Höchstausmaßes der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche (§ 8 Abs. 8b und § 25 Abs. 8) ist im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des § 2 Kärntner Raumordnungsgesetz, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept vorzugehen. Insbesondere ist auf die Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen und die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne ebenso wie auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden auf Grund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes, die Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

§ 26**Verfahren**

(1) Für die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes und für die dagegen erhobenen Einwendungen gelten die Bestimmungen des § 13 Abs. 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und jenen Nachbargemeinden mitzuteilen ist, die unmittelbar an das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet angrenzen, und der Bürgermeister von einer schriftlichen Verständigung absehen kann, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes aufgenommen wird; der Hinweis hat bei einer Bekanntgabe nach § 13 Abs. 2 einmal, sonst zweimal während der ersten beiden Wochen der Kundmachung an der Amtstafel zu erfolgen.

(2) Der Bebauungsplan der Gemeinden mit Ausnahme der Städte mit eigenem Statut bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Bürgermeister der Gemeinden haben den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

(3) Für die Genehmigung der Bebauungspläne, deren überörtliche Auswirkungen sich auf Nachbargemeinden erstrecken, die im räumlichen Wirkungsbereich anderer Bezirksverwaltungsbehörden liegen, ist die Landesregierung zuständig.

(4) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt oder
- c) sonst gesetzwidrig ist.

(5) Die Genehmigung ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Kundmachung und das Inkrafttreten der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Stadtrechte.

(6) Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

(7) Die Bürgermeister in Städten mit eigenem Statut haben eine Ausfertigung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Landesregierung zu übermitteln.

(8) Für die Auflegung des rechtswirksamen Bebauungsplanes und für die Beratung der Gemeinden in Angelegenheiten des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 13 Abs. 9 und 14 Abs. 3 sinngemäß.

§ 27**Änderung des Bebauungsplanes**

Für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 26.

C Geplantes Vorhaben - Zielvorstellungen

- Nach der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2002 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2011 sollte mit der Bebauungsplanung auch die dritte Planungsebene im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, die Bebauungsplanung, entsprechend aktualisiert werden. Als Grundlage dafür wurde seitens der Planungsbehörde Marktgemeinde Guttaring eine Prüfung des rechtskräftigen textlichen Bebauungsplanes und der einzelnen rechtskräftigen Teilbebauungspläne in der Marktgemeinde in Auftrag gegeben. Insbesondere sollten eventuelle Anpassungserfordernisse der Planungsinstrumentarien textlicher Bebauungsplan und Teilebauungspläne im Hinblick auf gesetzliche Grundlagen, Richtlinien, entsprechend den praktischen Erfahrungswerten, zeitgemäßer Bauungen, Thematik Energie- und Flächensparen und auf Basis einer Grundlagenforschung vor Ort geprüft werden. In die Überarbeitung des

gegenständlichen Bebauungsplanes wurden neben dem beauftragten Ortsplaner Mag. Christian Kavalirek, das Bauamt der Marktgemeinde Guttaring (Amtsleiterin Gudrun Staubmann-Frizzi) der ständig beauftragte Bausachverständige der Gemeinde Ing. Wolfgang Fryba, der Gemeindevorstand (Vorsitz Bgm. Herbert Kuss) und der Ausschuss für Bau, Infrastruktur und Sport (Obmann Ing. Gerhard Gassler) eingebunden. Als Entscheidungsgrundlagen dienten insbesondere die Ergebnisse der Prüfungen des textlichen Bebauungsplanes und der Teilbebauungspläne (Gutachten vom 10.11.2016), die praktischen Erfahrungen des Bausachverständigen und des Bauamtes, die Zielsetzungen des Ausschusses bzw. der Planungsbehörde Gemeinde und die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Kärntner Bauordnung (inkl. die seit 01.10.2012 eingebunden OIB-Richtlinien 1 bis 6), die Kärntner Bauvorschriften, das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz, das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz sowie generelle Rahmenbedingungen zeitgemäßen Bauens.

D Generelle Zielsetzungen des überarbeiteten textlichen Bebauungsplanes

- Generelle Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes in Form einer Neuerstellung entsprechend den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und praktischen Anforderungen im Jahr 2016, anstelle einer punktuellen Abänderung von einzelnen Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993. Damit sollte ein einheitliches, zeitgemäßes und in sich schlüssiges Planungsinstrumentarium geschaffen werden.
- Wiedererlangung einer bestmöglichen Rechtssicherheit, Vereinheitlichung der Bebauungsbedingung in der Marktgemeinde Guttaring (Überführung von drei Teilbebauungsplänen in den Wirkungsbereich des neuen textlichen Bebauungsplanes) und Sicherstellung von Rahmenbedingungen für einen zeitgemäßen Schutz des Ortsbildes.
- Der textliche Bebauungsplan sollte sowohl das „bauliche Alltagsgeschäft“ der Gemeinde bestmöglich abdecken als auch eine zeitgemäße Architektur und Bebauung ermöglichen. Da aber nicht alle möglichen sinnvollen und dem öffentlichen Interesse dienenden bzw. dem nicht widersprechenden Bauvorhaben und räumliche Entwicklungen optimal mit den Bestimmungen eines textlichen Bebauungsplanes regelbar sind, sollte im Einzelfall, vor allem für spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben eine Regelung mittels Teilbebauungsplänen entsprechend dem K-GplG 1995 geprüft und gegebenenfalls auch umgesetzt werden. Im Rahmen dieser Teilbebauungspläne sind insbesondere öffentliche Interessen und eine hohe planerische Qualität sicherzustellen.
- Klarstellung diverser Begriffe mittels Definitionen (Begriffsbestimmungen) und zum Teil mit Erläuterungs- und Beispielskizzen und damit Schaffung einer bestmöglichen Rechtssicherheit und Minimierung von Interpretationsspielräumen.
- Minimierung von Abweichungen zu den Kärntner Bauvorschriften. Abweichungen nur in begründeten Fällen.

- Den öffentlichen Interessen (Raumplanung, Wirtschaftlichkeit, Orts- und Landschaftsbild) nach einer Siedlungsverdichtung (inkl. Nutzungsmöglichkeit bereits bestehender Bauvolumina) und damit auch Nutzung bereits errichteter Infrastruktureinrichtungen anstelle einer Siedlungserweiterung auf der Grünen Wiese, für welche zudem die infrastrukturellen Voraussetzungen erst zu schaffen sind, sollte mit zeitgemäßen Bebauungsmöglichkeiten entsprochen werden. Damit wird den Intentionen eines sparsamen Umganges mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden und den Intentionen einer besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen entsprochen. Dies gilt insbesondere für die bestehenden Ortskerne (historisch gewachsene innerörtliche Bereiche) welche vorrangig und betreff des Gemeindehauptortes multifunktional zu entwickeln sind. Diesbezüglich ist auch auf ungünstige Parzellenkonfigurationen Bedacht zu nehmen.
- Minimierung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten. Dies auch im Bereich der heiklen Problematik lebender Einfriedungen. Die Zielsetzung der Gemeinde ist, den diesbezüglichen punktuellen Wildwuchs der Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes und zum Nachbarschaftsschutz in den Griff zu bekommen.
- Die bauliche Ausnutzung und die Geschossanzahl sollten unabhängig der Nutzung berechnet werden, da die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte unabhängig der konkreten Nutzung als Teil des Ortsbildes in Erscheinung treten.
- Die festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen.

E Bedachtnahme auf das Nachbarschaftsgefüge

Im gegenständlichen textlichen Bebauungsplan wurde - und dies auch im Hinblick auf die Eingliederung von drei Teilbebauungsplänen in den textlichen Bebauungsplan - besonders auf eine Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten geachtet. Diese Bedachtnahme erfolgt vor allem mit folgenden Festlegungen:

- Eine halboffene und geschlossene Bauweise ist an öffentliche Kriterien und an die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn gebunden.
- Die Errichtung von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist nur eingeschränkt möglich (Anzahl, Länge, Höhe) und auch nur dann, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Die Abstandsrichtlinien entsprechen mit geringfügigen Abweichungen den Kärntner Bauvorschriften.
- Absolute Höhenbegrenzung im Bereich von Einfamilienhauswohngebieten.
- Straßenmindestbreiten und Wendemöglichkeiten, welche eine dem Bedarf angepasste ordnungsgemäße Verkehrserschließung sicherstellen.
- Höhenmäßige Beschränkung der Einfriedungen.
- Ausnahmebestimmungen von Baulinien für das Bauland Industrie- und Gewerbegebiet gelten nur für Bereiche innerhalb dieser Widmungskategorien.

Damit nicht für angrenzende Widmungen mit z.B. möglicher Wohn- oder Erholungsfunktion bzw. landwirtschaftlicher Nutzung.

- Eine Ausnutzbarkeit des festgelegten Bebauungsrahmens ist grundsätzlich an öffentliche Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz und die Gesundheit gebunden.

In Summe der Festlegungen können erhebliche negative Auswirkungen auf das Nachbarschaftsgefüge ausgeschlossen werden. Auswirkungen und private Empfindlichkeiten unterschiedlicher Intensitäten sind bei konkreten Festsetzungen von Bestimmungen, welche sowohl auf das Eigengrundstück als auch auf die Nachbargrundstücke wirken, erfahrungsgemäß nicht auszuschließen. Aufgrund der gegenüber dem "alten" textlichen Bebauungsplan und den alten Teilbebauungsplänen nun verbesserten Rechtssicherheit wird zudem ein potentiell nachbarschaftliches Konfliktpotential wesentlich entschärft und zeitgemäße Bauungen und Sanierungen sowohl am Nachbargrundstück als auch am Eigengrundstück ermöglicht. Dies führt, da in erhöhtem Ausmaße zeitgemäße Sanierungen/Umbauten und Neubauten ermöglicht werden, auch zu einem Mehrnutzen in Form einer erweiterten Bauungsmöglichkeit sowohl für das Eigen- als auch für das Fremdgrundstück und damit zu einer Wertsteigerung im Privatbereich und aufgrund der absehbar verstärkten Inanspruchnahme bereits errichteter Infrastrukturen durch z.B. die erfolgte Forcierung der Wohnfunktion in bestehenden Siedlungsstrukturen (raumplanerisch und wirtschaftlich optimale Form einer Siedlungsentwicklung), anstelle einer mit Kosten und Landschaftsverbrauch verbundenen Neuentwicklung, zu einem öffentlichen Nutzen und damit auch zu einem öffentlichen Interesse. Die Verdichtung und die Ausnutzung bestehender Siedlungsgebiete anstelle einer Siedlungsentwicklung auf der Grünen Wiese sind wesentliche raumplanerische und öffentliche Zielsetzungen.

F Absehbare Umweltauswirkungen - Umwelterwägungen (Umweltbericht)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 unterliegen Bauungspläne nach § 24 K-GplG 1995, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Relevanzprüfung:

Der gegenständliche textliche Bauungsplan ist als Planungsinstrumentarium, im Gegensatz z.B. zu einer integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung, nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der textliche Bebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandeignung festgelegt wurde, mögliche Bebauungen auf ein reduziertes Maß ein, wobei die Ausnutzbarkeit des Rahmens für das konkrete Bauvorhaben noch zusätzlich an eine Abwägung mit öffentlichen Interessen gebunden ist. Der textliche Bebauungsplan regelt den Rahmen einer Bebauungsmöglichkeit für die bereits als Bauland festgelegten Gebiete einer Gemeinde, ist aber kein Instrumentarium, welches die Baulandeignung bzw. die Intentionen des Naturschutzes udgl. zu prüfen vermag. Dies obliegt anderen gesetzlichen Bestimmungen und Planungsinstrumentarien.

In der Marktgemeinde Guttaring sind keine Natura 2000-Gebiete festgelegt. Eine negative Beeinflussung von diesen Schutzgebieten kann, da auch keine im Nahbereich zur Gemeinde liegen, ausgeschlossen werden.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind nicht ableitbar. Die Bestimmungen der Verordnung, welche auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten Bedacht nehmen und an öffentliche Interessen gebunden sind, können zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen. Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sind zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten im Zuge von Überarbeitungen vom Planungsinstrumentarium textlicher Bebauungsplan in den letzten 10 Jahren.

G Zusammenfassendes Ergebnis der Prüfung des textlichen Bebauungsplanes – raumplanerische Stellungnahme vom Okt. 2016

- Der erste textliche Bebauungsplan genehmigt mit 28.06.1993 wurde auf Basis des GplG 1982 erstellt, welches im Gegensatz zum K-GplG 1995 keine zweistufige Bebauungsplanung vorgesehen hat. Dieser „Vorgriff 1993 auf das K-GplG 1995“ resultierte nicht aus planerischen bzw. gestalterischen Zielsetzungen hinsichtlich einer geordneten Bebauung, sondern mehr oder weniger aus einer Zwangssituation resultierend aus dem Kärntner Grundstücksteilungsgesetz 1985 (Novelle 1992), welches lt. § 2 Abs. 3 als Versagungsgrund für eine Teilung das Fehlen eines rechtswirksamen Teilbebauungsplanes vorsieht. Als „Teilungsbehörde“ reagierten die Gemeinden, nicht nur die Marktgemeinde Guttaring, vorwiegend in den Jahren 1993 bis 1994 mit der Erstellung einfachster weitgehend einheitlich normierter textlicher (allgemeiner) Bebauungspläne. Damit wurde ergänzend zu

bestehenden Teilbebauungsplänen mit Bebauungsplanungen das gesamte Bauland in der Gemeinde abgedeckt. Damit wurde für Grundstücksteilungen dem Grundstücksteilungsgesetz entsprochen bzw. für Grundstücksteilungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen die Rahmenbedingungen geschaffen.

- In den Folgejahren wurde es verabsäumt, den textlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1993, entsprechend allgemeinen planerischen Zielsetzungen und Anpassungen an gesetzliche Bestimmungen entsprechend zu adaptieren.
- Aus dem textlichen Bebauungsplan resultieren mehrere Rechtsunsicherheiten, fehlende Schlüssigkeiten bzw. praxisferne Festlegungen.
- Der bestehende textliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 muss aktuell als kein geeignetes und zeitgemäßes Planungsinstrumentarium der Marktgemeinde Guttaring beurteilt werden. Aufgrund rechtlicher und sachlicher Problematiken sollte in Verbindung mit einer erforderlichen Bedachtnahme auf zeitgemäße Planungszielsetzungen und einer erforderlichen Anpassung an aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen der textliche Bebauungsplan in Form einer Neuerstellung (Planungszielsetzungen, Bestimmungen, Erläuterungen) überarbeitet werden, wobei das Bauamt und der zuständige Bausachverständige aufgrund der praktischen Erfahrung einzubinden sind.
- Zur Überarbeitung des allgemeinen Bebauungsplanes in Form einer Neuerstellung sind aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten und des erheblichen Anpassungsbedarfes keine Alternativen gegeben

H Zusammenfassendes Ergebnis der Prüfung der Teilbebauungspläne - raumplanerische Stellungnahme vom Okt. 2016

- Die drei aktuell rechtskräftigen Teilbebauungspläne (siehe nachfolgende Liste) erfassen nur einen sehr geringen Bruchteil des Siedlungsgebietes der Marktgemeinde Guttaring und weisen sehr restriktive Bebauungsbedingungen und zum Teil erhebliche Rechtsunsicherheiten sowie zunehmend auf die zwei Verordnungen aus den 80er Jahren auch nicht mehr aktuelle und zeitgemäße Bebauungsbedingungen auf.
- Eine Überarbeitung der Teilbebauungspläne im Umfang einer Neuerstellung wäre alleine zur Herstellung einer Rechtssicherheit erforderlich.
- Im Zuge der Neuerstellung des textlichen Bebauungsplanes wäre es zweckmäßig, diese weder aus Sicht des Ortsbildschutzes noch des Anrainerschutzes erforderlichen spezifischen Regelwerke, in das für das gesamte Gemeindegebiet geltende Regelwerk überzuführen.
- Im Rahmen dieser Überführung in den textlichen Bebauungsplan (Auflassung der Teilbebauungspläne) bzw. im Rahmen nachfolgender Bauausführungen ist insbesondere eine Bedachtnahme wie folgt erforderlich:

- Ad TBBPL Petautschnig vlg. Kernmayer; die bestehende Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden. Abstellgebäuden und Carports udgl. mit einer Länge bis 6,0 m und einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m an der Grundstücksgrenze sollte in sehr ähnlicher Form im neuen textlichen Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Anmerkung: dies ist mit dem neuen textlichen Bebauungsplan erfolgt.
- Ad TBBPL Petautschnig: im Zuge einer Bauausführung auf Basis des textlichen Bebauungsplanes ist auf die steilen Hanglagen und die geologischen Verhältnisse besonders Bedacht zu nehmen (geologisches Gutachten für Bebauungen erforderlich – insbesondere für die im Teilbebauungsplan ausgewiesenen nicht bebaubaren Bereiche).Anmerkung: dies ist im Rahmen des Bauverfahrens umzusetzen/zu prüfen.

Zl. SV19-AL-703/2017 (07/2017)

„Genehmigt unter den Vorschriften
des h. a. Bescheides gleicher Zahl und
gleichen Datums“

Bezirkshauptmannschaft

St. Veit a. d. Glan, am 07.04.2017

Für die Bezirkshauptfrau:

