

VERORDNUNG

ENTWURF -2021

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf vom, Zahl.:
mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Poggersdorf erlassen wird
- Poggersdorfer Bebauungsplanverordnung 2021 -

Gemäß §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - KGplG 1995,
LGBl.Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 71/2018, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf als Bauland ausgewiesenen Flächen. Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtswirksam sind oder rechtswirksam werden, ersetzen diese die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstücks bezieht.
- (2) Als offene Bebauung gilt, wenn alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinie errichtet werden.
- (3) Für die halboffene Bebauung gilt, wenn die Gebäude einseitig an der Grundgrenze, an den übrigen Grundstücksgrenzen jedoch freistehend innerhalb der Baulinien, errichtet werden. Die gekoppelte Bauweise (z.B. Carport an Carport an der Grundgrenze) gilt als halboffene Bebauung.
- (4) Für die geschlossene Bebauung gilt, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an den Baugrundstücksgrenzen, bzw. am Nachbargebäude unmittelbar angebaut, errichtet werden.
- (5) Nebengebäude, sind Garagen und andere nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Gebäude, die keine Feuerstätten enthalten.
- (6) Für bauliche Anlagen, die im äußeren Erscheinungsbild einem Gebäude ähnlich sind, (z.B. Pergola) gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.

- (7) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (8) Wohnanlagen, die von Bauträgern beantragt und errichtet werden, die unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen, werden als „Sozialer Wohnbau“ bezeichnet.

§ 3

Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| a) bei offener Bebauung | 600 m ² |
| b) bei halboffener Bebauung | 500 m ² |
| c) bei geschlossener Bebauung | 400 m ² |

Die durchschnittliche Mindestbreite von Baugrundstücken darf bei offener Bebauung 18,00 m nicht unterschreiten.

Bei Grundstücken, die bereits gewidmet und geteilt bzw. bebaut und kleiner als 600 m² sind, ist der Bestand maßgeblich, sofern eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträglich bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist. Die Geschoßflächenzahl nach § 4 Abs 1 ist jedenfalls einzuhalten.

Die vorstehenden Bestimmungen der Abs. 1 und 2 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.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (das ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Grundstücksgröße) darf

a) im Bauland Wohngebiet	0,6
b) im Bauland Dorfgebiet	0,5
c) im Bauland Gewerbe- Industrie- und Sondergebiet	1,0
d) im Bauland Dorfgebiet – für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe	1,0
e) im Bauland Wohn- und Dorfgebiet für sozialen Wohnbau	0,8
f) bei Objektflächenwidmungen (Punktwidmungen)	2,0
g) im Grünland – Hofstelle	0,5

nicht überschritten werden.
- (2) Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden.

(GFZ – Geschossflächenzahl oder Ausnutzungszahl).

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche).

Garagen Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude und dergleichen, werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet.

- (3) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses sowie Loggien sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl mit einzubeziehen.
- (4) Jene Teile eines Gebäudes, welche über die Hälfte aus dem projektierten Gelände hervorragen und eine normale Belichtung (lt. OIB-Richtlinie) aufweisen, ist ebenso in die Berechnung der Geschossflächenzahl – Ausnutzungszahl – mit einzubeziehen. Nicht in die Berechnung mit einzubeziehen sind Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (5) Die Ausmaße der Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer und dergleichen, werden in die Berechnung nicht mit einbezogen.
- (6) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.
- (7) Die bauliche Höchstaussnutzung darf nur erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Verkehrsflächen § 7, Baulinien § 8 und Grünanlagen § 9 im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.
- (8) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung (GFZ) von bereits bebauten Baugrundstücken nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten sind, sind Umbauten und Verbesserungen, jedoch keinerlei Erweiterungen zu lässig.

§ 5**Bebauungsweise**

Für alle als Bauland gewidmeten Flächen wird die offene, halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6**Geschoßanzahl, Gebäudehöhe**

Die zulässige Anzahl der Geschoße bzw. die maximale Gebäudehöhe richten sich nach

- a) dem unmittelbar angrenzenden dominierenden Objektbestand,
- b) den Grundstücksgrenzen und somit der Ausnutzungszahl und

- c) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbare Ortsangliederung nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen und Parkplätze

- (1) Die Breite von Aufschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m zuzüglich der erforderlichen Böschungen (Böschungsfuß und -krone) zu betragen.
- (2) Aufschließungsstraßen sind jene Straßen, die zur verkehrsmäßigen Erschließung von neu gebildeten Grundstücken oder Grundstücksteilen neu angelegt oder im Anschluss an schon Bestehende erweitert werden.
- (3) Bei Neuanlage von Aufschließungsstraßen (Abs. 2) sind am Ende von Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 30 m sind, Umkehrplätze von mindestens 150 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Grundstücksconfiguration anzupassen sind. Von der Anordnung eines Umkehrplatzes kann die Gemeinde absehen, wenn aus der geplanten Verkehrskonzeption der Gemeinde eine anderslautende Verkehrserschließung vorgesehen ist.
- (4) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. in unmittelbarer Nähe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² ein PKW-Abstellplatz,
 - b) für mehr als 60 m² zwei PKW-Abstellplätze
 - c) Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer ein PKW-Abstellplatz
 - d) für Gaststätten, Restaurants, Cafés udgl. pro 15 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein PKW-Abstellplatz
 - e) für Geschäftslokale, Verkaufsräume, Büros und gewerbliche Betriebe, je 35 m² Geschäftsfläche ein PKW-Abstellplatz. Räume die ausschließlich als Lager genutzt werden, bleiben unberücksichtigt;
 - f) für sonstige Gebäude und Nutzungen sind KFZ-Abstellplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und vorzuschreiben

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und bescheidgemäß vorzuschreiben.
- (2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 4,00 m gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 7 festgelegten Grenzen, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

- (3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen zu richten.
- (4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise, sofern die nachfolgenden Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude traufenseitig mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe und bei Errichtung des Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit der halben Traufenhöhe zuzüglich eines Viertels der Giebelhöhe und bei umlaufender Traufe mit der halben Traufenhöhe, jedoch jedenfalls allseitig mit mindestens 3,00 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt.
- (5) Für Nebengebäude und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern bis zu 35 Grad und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,50 m wird der Abstand zur Baugrundstücksgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt. Die Gesamtlänge von 10,00 m darf nur dann überschritten werden, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und Interessen des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- (6) Nebengebäude und überdachte Stellplätze mit Flachdach und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Höhe von 3,00 m können an die Baugrundstücksgrenze herangebaut werden. Die Gesamtlänge von 10,00 m darf nur dann überschritten werden, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und Interessen des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- (7) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), ohne Einfahrtstor ist in besonders gelagerten Fällen eine Abweichung möglich, wobei die Kriterien des Ortsbildes und der umliegende Objektbestand zu berücksichtigen sind.
- (8) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche parallel zu den den im § 7 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßengrundgrenze festgelegt. Die Einfriedungen sind jedenfalls in allen Bauteilen, ober- und unterirdisch, zur Gänze auf eigenem Grund und Boden Grundstückseigentümers zu errichten. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 7 Abs. 1 dieser Verordnung entspricht.
- (9) Dachvorsprünge und Vorbauten von Gebäuden, wie Windfänge, Treppenhäuser oder Lifteinbauten dürfen die Baulinie maximal um von 1,30 m überragen und Balkone, Erker und Loggien um maximal 75 cm.
- (10) Bauteile für Dämmungsmaßnahmen (z.B. Schall- und Wärmedämmung) dürfen nur bei vor Erlassung dieser Verordnung bereits bestehenden Gebäuden die Baulinie um maximal 20 cm überragen.

- (11) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällig Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- (12) Bei Altbeständen, bei denen die Baulinien bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes überschritten wurden, sind Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen nur zulässig, wenn Interessen der Sicherheit, Interessen der Anrainer oder öffentlich-rechtliche Interessen nicht entgegenstehen und eine Schlechterstellung nicht erfolgt.
- (13) Bei Grundstücksteilungen von bereits bebauten Grundstücken können die vorgenannten Mindestabstände unterschritten werden, sofern Interessen der Sicherheit oder sonstigen öffentliche Interessen einer solcher Maßnahme nicht entgegenstehen.
- (14) Auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Bauland – Industriegebiet und Bauland – Gewerbegebiet (lt. § 3 K-GPLG 1995) ist eine Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen bis zur Grundgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 15,00 m über dem projektierten Gelände möglich, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen, die Grundgrenzen der betroffenen Grundstücke durch Eintrag in den Grenzkataster vorab gesichert wurden und der betroffene Nachbar bereits vorab zum Zeitpunkt der Einbringung des Bauantrages dem Heranbauen an die Grundstücksgrenze schriftlich zustimmt.

§ 9

Grünanlagen und Einfriedungen

- (1) Bei offener und geschlossener Bauweise sind für jedes private Baugrundstück Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundstücksfläche auszuführen (Grünanlagen, Sitz- und Liegefläche, Obstgärten udgl.).
- (2) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Gehwege) dürfen Einfriedungen im gesamten Gemeindegebiet eine Gesamthöhe von 1,60 m - gemessen ab Straßen-, Gehweg- oder Wegoberfläche - nicht überschreiten.

§ 9

Dachform und Dachfarbe

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten der näheren Umgebung anzupassen.

§ 10

Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten folgende Verordnungen des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf außer Kraft:

Verordnung des Gemeinderates vom 05.05.1987, Zahl: 580/031-21/1/87
Verordnung des Gemeinderates vom 26.01.1989, Zahl: 833/031-21/88
Verordnung des Gemeinderates vom 07.07.1989, Zahl 573/031/21/1/1989
Verordnung des Gemeinderates vom 22.02.1990, Zahl 1181/031-21/1989
Verordnung des Gemeinderates vom 23.04.1990, Zahl 148/031-21/1990
Verordnung des Gemeinderates vom 19.08.1992, Zahl 567/031-21/1992
Verordnung des Gemeinderates vom 19.08.1993, Zahl 600/031-21/1993
Verordnung des Gemeinderates vom 06.07.1995, Zahl 226/031-21/1995

Der Bürgermeister:

Arnold Marbek

Angeschlagen am:

Abenommen am: