

# Erläuterungsbericht zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Micheldorf

## A 1 – Erläuterungen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

### A) Allgemeine Erläuterungen

Die bestehende Verordnung wurde 1993 in ihrer Stammfassung erlassen. Im Jahre 1996 gab es eine grundlegende Novellierung der Kärntner Bauvorschriften, welche ihren Niederschlag in der nun vorliegenden Verordnung finden soll.

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Micheldorf zu verstehen, welcher durch die Bezeichnung als „textlicher Bebauungsplan“ auch aus verwaltungstechnischen Gründen eine klare Abgrenzung gegenüber dem alten Bebauungsplan erreicht. Es ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden und zugleich eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung des Baulandes beabsichtigt. Besonders Bedacht genommen werden soll auf bestehende Baustrukturen, vor allem, wenn diese von räumlichen Zusammenhang her als Ensembles gesehen werden müssen, wobei jedoch keinesfalls massive Einschränkungen der Baufreiheit herbeigeführt werden sollen.

Es soll aber auch erreicht werden, dass bei der Schaffung neuer Bausubstanzen ohne unmittelbaren Bestandsbezug zu einer vorhandenen Bebauung, eine landschaftsbezogene Bebauung Platz greift. Im Hinblick auf die durch den Trend zu energiesparenden bzw. Passivhäusern, der damit verbundenen Bestrebungen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und einhergehenden Änderungen des Baustils bzw. der Gestaltung von Baukörpern, soll diesem nachhaltigen Trend ebenfalls Rechnung getragen bzw. eine Realisierung von Baulichkeiten, die nicht einer „althergebrachten“ Bauweise entsprechen, nichtentgegengewirkt werden.

Beim Ausarbeiten hat Herr Ing. Josef Liendl aus Köttmannsdorf als nicht amtlicher Bausachverständiger mitgearbeitet und seine praktischen Erfahrungen aus anderen Gemeinden eingebaut und berücksichtigt.

Einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes:

### B) Erläuterungen zu den einzelnen Normen

#### Ad § 1 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne gelten. Hier kommt der vorliegende Bebauungsplan nur subsidiär (also für jene Teile, die nicht im Teilbebauungsplan geregelt sind/werden) zur Anwendung.

## **Ad § 2 Begriffsbestimmungen**

Um den Vollzug der Bestimmungen und unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten entgegen zu wirken, wurden Begriffsbestimmungen angeführt, aus welchen klar ersichtlich ist, wie die einzelnen Fachausdrücke zu behandeln sind und was sie genau bedeuten.

## **Ad § 3 Größe von Baugrundstücken**

Hier werden die Mindestgrößen als unterste Grenzwerte festgelegt. Nur in besonders berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen dürfen diese um höchstens 15 % unterschritten werden. Durch die Festlegung, dass eine generelle Verringerung nicht zulässig ist, soll verhindert werden, dass bei Teilungen von größeren Parzellen in mehrere kleine, die Verringerung so erfolgt, dass bei einer Verringerung der Mindestparzellengröße von 15 % „zusätzliche“ Parzellen geschaffen werden können, die bei Einhaltung der Mindestgröße nicht errichtet werden können. Mit dieser Festlegung wird nicht direkt in das Teilungsverfahren eingegriffen, die Teilungen müssen jedoch den Bauvorschriften entsprechen.

Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wurde auch den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung sowie der infrastrukturellen Erfordernisse anstrebt, Rechnung getragen.

Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind (z. B.: Einfamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohngebäude).

Halboffene Bebauung: Gebäude, die einseitig an die Nachbarsgrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z. B.: Doppelwohngebäude).

Bei halboffener Bebauung ist die Mindestgröße mit 400 m<sup>2</sup> festgelegt, wobei dadurch eine vermeintliche großzügigere Freifläche nutzbar bleibt, da die Bauweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringen.

Nicht beabsichtigt ist, dass eine halboffene Bebauung bereits realisiert ist, wenn als Verbindung von Gebäuden überdachte Abstellplätze (z. B.: Carports) und Ähnliches errichtet werden. Diese gelten nicht als Gebäude (siehe hierzu auch VwGH-Erkenntnis vom 17. April 1967, Zl. 1529/65).

Es muss auch bewusst sein, dass bei einer Teilung mit einer Mindestgröße für eine halboffene Bebauung, nur mehr diese Art der Bebauung zulässig ist. Nachdem bereits ein Objekt an der Grundgrenze errichtet wurde, hat sich der/die EigentümerIn des zweiten, evtl. unbebauten Grundstückes an die bereits bestehende Bebauung zu halten und kann nicht eine offene Bebauung ausführen.

Genau so wenig ist eine Abteilung für die halboffene Bebauung möglich, wenn bereits ein Objekt in offener Bauweise errichtet wurde.

Eine halboffene Bebauung ist bei gleichzeitiger Beantragung und Bewilligung auf beiden Grundstücken möglich.

Geschlossene Bebauung: Ausgenommen der Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> gelten die gleichen Intentionen wie bei der halboffenen Bebauung.

#### **Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die neue Regelung erfährt eine Deregulierung und Anpassung an die derzeitigen Bedürfnisse.

Durch die Vereinheitlichung der Geschoßflächenzahl (GFZ) generell auf 0,6, mit der Ausnahme der beiden angeführten Widmungskategorien (0,8), soll eine größtmögliche Ausnutzung des vorhandenen Baulandes und somit auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Durch die Ausnutzungsziffer ist es auch möglich, auf den Flächen mit Mindestparzellengrößen neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zu errichten, welche in den begünstigten Kreis der Vorhaben nach § 24 K-BO fallen.

Bewilligungsfreie Vorhaben nach § 7 Kärntner Bauordnung 1996 idGF. sollen nicht in die Ausnutzungsziffer miteinberechnet werden. Sollten derartige Objekte bereits in den Einreichunterlagen eines baubewilligungspflichtigen Vorhabens ausgenommen sein, so sind diese bei der Berechnung der Schoßflächenzahl (GFZ) ebenfalls außer Acht zu lassen.

#### **Ad § 5 Bauungsweise und Geschoßanzahl**

Als Bauweisen sind die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauung zulässig.

Die Festlegung von genau begrenzten Geschoßzahlen ist aufgrund der äußerst unterschiedlich gegebenen, topografischen Verhältnissen im Gemeindebereich nicht zielführend. Es muss sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einführen. Deshalb muss in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden. Im Übrigen ist die Geschoßzahl auch durch die Abstandsregelung begrenzt.

Als Vollgeschoße gelten jene Geschoße, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das angrenzende Gelände zu liegen kommen. Das Geschoß eines Gebäudes (Keller), welches über die Hälfte aus dem angrenzenden Gelände hervorragt, wird zur Gänze in der Geschoßzahl mitgezählt. Ebenso als Vollgeschoße werden ausgebaute Dachgeschoße, die eine Kniestockhöhe von mehr als 100,00 cm aufweisen, gezählt. Bei größeren Objekten kann auch anstelle eines ausgebauten Dachgeschoßes ein zurückversetztes Vollgeschoß (z. B.: Penthouse-Wohnung) errichtet werden, wenn sich der Baukörper innerhalb einer gedachten Silhouette eines Walmdaches mit 35 Grad Dachneigung, gemessen von der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschoßes, befindet. Diese gilt dann ebenfalls als ausgebautes Dachgeschoß und nicht als Vollgeschoß.

#### **Ad 6 § Baulinien**

Hier wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Betreuung der Straßen vor allem im Winter nicht durch heranrückende Zäune erschwert wird. Durch die Regelungen wird versucht, Lagerflächen für Schnee zu schaffen und gleichzeitig die Beschädigung von Zäunen durch die Winterbetreuung hintan zu halten.

Die Baulinienregelung im Bebauungsplan besteht unverändert zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 und soll im Hinblick auf eine kontinuierliche Verordnungsgebung und Gleichbehandlung von Grundeigentümern auch keine Verschärfung dahingehend erfahren, dass die Abstandsregelungen gleich bleiben.

Lediglich die Regelungen für Nebengebäude wurden konkretisiert und ausgeweitet. Aufgrund der immer größer und höher werdenden Fahrzeuge ist hier auch eine Anpassung erfolgt. Die Länge wurde von 8,00 Meter auf 10,00 Meter ausgeweitet, damit zwei Regelparkplätze hintereinander in Längsrichtung angeordnete werden können. Die Höhe der Nebengebäude wurde von 2,50 Meter bzw. 2,80 Meter auf 3,00 Meter vereinheitlicht. Die Erhöhung auf 3,00 Meter ist vor allem deshalb nötig, da aufgrund der verschärften Schneelastbedingungen die freie Raumhöhe durch die verstärkten Dachkonstruktionen abgenommen hat, viele Fahrzeuge jedoch eine größere Höhe aufweisen als vor 20 Jahren.

Für Einfriedungen wurde eine maximale Gesamthöhe von Sockel inklusive Aufbauelemente von 2,00 Meter festgelegt. Diese Höhe ergibt sich aus der Summe der Sockelmauerung bis 50 cm und der Höhe eines Standardzaunes von 1,50 Meter. Bei bogenartigen Aufbauten bzw. Mauerpfeilern dürfen diese die maximale Gesamthöhe von 2,00 Meter nicht überschreiten.

Werden Stützmauern errichtet, so können diese eine Maximalhöhe von 1,00 Meter haben und auf diese kann ein Zaun mit 1,50 Meter Maximalhöhe zusätzlich aufgebaut werden, sodass die fertige Anlage eine Maximalhöhe von 2,50 Meter aufweist (gem. § 7, Abs. 1 lit. j, k und l der Kärntner Bauordnung).

Bei Zufahrtstoren wurde auf den Trend der ferngesteuerten Tore Rücksicht genommen. Die Situierung sowie die Höhe erfolgt jedoch analog zur Situierung von Einfriedungen. Zufahrtstore können entsprechend höher ausgeführt werden, wenn eine Abrückung von der Straßengrundgrenze, wie bei manuell öffnbaren Toren, erfolgt.

## **Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Breite von Verbindungsstraßen soll an die Breiten in den umliegenden Gemeinden angepasst werden. Durchwegs werden hier Maximalbreiten von 6,00 Meter vorgeschrieben

Zusätzlich soll für neue Erschließungsstraßen auch eine Regelung hinsichtlich etwaiger Geh- und Radwege getroffen werden. Es soll hier dem Umstand Rechnung getragen werden, möglichst viel Verkehrsaufkommen vom PKW zum Fußgänger zu bringen, um eine Aufwertung der Gemeinde als Wohngemeinde und somit eine Erhöhung der Luft- und Lebensqualität zu gewährleisten.

Der Ausbildung von Umkehrplätzen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass diese analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbaus (RV) geführt werden sollen. Die Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern. Aus den Ausführungen im OEK ergibt sich aber, dass Sackstraßen größtmöglich vermieden werden sollen. Die Größe der Umkehrfläche wird benötigt, da auch für verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegenden Angelegenheiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz benötigt wird.

## **Ad § 8 Parkplätze und Abstellflächen**

Hier soll die Regelung zeitgemäß abgeändert werden.

Durch diese Regelung soll der Problematik entgegengewirkt werden, dass die Fahrzeuge der neuen Generation immer größere Ausmaße annehmen und ein ungehindertes Ein- und Aussteigen somit ermöglicht wird.

Durch die neue Regelung soll keinesfalls auch die Möglichkeit geschaffen werden, die bereits rechtskräftig vorgeschriebene Mindestanzahl an bestehenden Parkplätzen im Zuge von Umbauarbeiten (wie etwa der Zusammenlegung mehrerer Wohneinheiten) oder der Verwendungszweckänderung zu verringern.

### **Ad § 9 Ausmaß von Grünflächen**

Die Grünflächen sollen der Gemeinde als Wohngemeinde zuträglich sein. Es liegt im allgemeinen Interesse, eine großflächige Versiegelung des Bodens zu vermeiden, um auch einen ländlichen Charakter des Gemeindegebietes aufrecht zu erhalten bzw. genügend Versickerungsflächen für den Regen bereit zu halten sowie für das Mikroklima wichtige Grünflächen zu erhalten.

### **Ad § 10 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung aus dem Jahre 1993 außer Kraft.