

Gemeinde Reichenau

Allgemeiner textlicher Bebauungsplan

Neuverordnung 2017

- Verordnung
- Planbeilage A –
Abgrenzung zentraler Ortsbereich der Ortschaft Patergassen
- Planbeilage B –
Abgrenzung zentraler Ortsbereich der Ortschaft Ebene Reichenau
- Erläuterungen

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen
Zahl: FE3-BAU-3638/2017

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 03.07.2017
Für den Bezirkshauptmann:

(Mag. Derhaschig)



Verfasser:

Raumplanungsbüro
Dipl.-Ing. Johann Kaufmann

Mießtaler Straße 18
9020 Klagenfurt

Klagenfurt, am 13.04.2017
GZ: 16052-SV-01



BESCHLUSSEXEMPLAR

Allgemeiner textlicher Bebauungsplan der Gemeinde Reichenau

Neuverordnung 2017

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau vom 07.04.2017, Zahl: 031-3/2017, mit welcher für das Gemeindegebiet der Gemeinde Reichenau ein „Allgemeiner textlicher Bebauungsplan“ erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995 idgF., wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau als „Bauland“ gewidmeten Flächen.
- 2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtswirksamer Teilbebauungsplan erlassen wurde.
- 3) Ausgenommen sind Bauvorhaben, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gegenständlichen Bebauungsplanes anhängig sind bzw. Bauvorhaben die bereits eingereicht sind.
- 4) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Reichenau vom 22.05.2012, Zahl 031-3/2012, außer Kraft gesetzt.

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Zonierung der Verordnungsgebiete

- 1) Zone A
Zentraler Ortsbereich der Ortschaft Patergassen gemäß der Abgrenzung in der Planbeilage A.
- 2) Zone B
Zentraler Ortsbereich der Ortschaft Ebene Reichenau gemäß der Abgrenzung in der Planbeilage B.
- 3) Zone C
Alle sonstigen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau als „Bauland“ gewidmeten Flächen mit Ausnahme jener, für die ein rechts-wirksamer Teilbebauungsplan erlassen wurde.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Wirkungsbereich beträgt:

a.	bei offener Bauweise	500 m ²
b.	bei halboffener Bauweise	400 m ²
- 2) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 a. und b. sind die zum Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes bereits bestehende Grundstücke.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- 1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen (BGF) zur Größe des Baugrundstückes. Bei der Ermittlung der GFZ sind Garagen, Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude mit einzubeziehen.
- 2) Überdachte Stellplätze („Carports“) sind bei der Ermittlung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- 3) Als Bruttogeschossfläche gelten die Flächen der jeweiligen Geschosse begrenzt durch die äußeren Umfassungswände und gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind bei der Berechnung der Geschossflächen mit einzubeziehen.
- 4) Von Kellergeschossen sind jene Flächen in die GFZ-Berechnung einzubeziehen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände herausragt.
- 5) Von Dachgeschossen sind jene Flächen in die GFZ-Berechnung mit einzubeziehen, deren lichte Rohbauhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- 6) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt (max. GFZ):
 - a. in den Zonen A und B 1,0
 - b. in der Zone C – Bauland Kurgebiet 0,6
 - c. in der Zone C – Bauland Reines Kurgebiet 0,8
 - d. in der Zone C – Bauland Kurgebiet -
FZW und Sonderwidmung Appartementhaus 0,4
 - e. in der Zone C – Bauland Gewerbegebiet 0,6
 - f. in der Zone C – im übrigen Bauland 0,6

§ 5

Bebauungsweise

- 1) Die Bebauung hat im gesamten Wirkungsbereich grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- 2) Die halboffene Bebauungsweise ist darüber hinaus zulässig,
 - a. wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
 - b. wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes und
 - c. wenn die Zustimmung des Grundstücksnachbarn gegeben ist.

Mit Zustimmung des Nachbarn kann eine andere Anbaulänge vereinbart werden.

- 3) Definition zu den Bebauungsweisen:
 - a. die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude und sonstige bauliche Anlagen allseitig freistehend errichtet werden.
 - b. die halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen an einer Grundgrenze errichtet oder an ein bestehendes Nachbargebäude angebaut werden.

§ 6

Baulinien

- 1) Baulinien sind Grenzlinien innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- 2) Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) udgl. ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sowie mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m) und über eine Länge von max. 10,00 m (gemessen von Dachaußenkante zu Dachaußenkante) dürfen bis zu einem Abstand von min. 1,00 m (gemessen ab Außenwand Außenkante bzw. Stütze) an die Grundstücksgrenze des Nachbarn oder an die Grundstücksgrenze eines vorbeiführenden, öffentlichen Weges errichtet werden, sofern den Interessen des Orts- und Landschaftsbildes und der Verkehrssicherheit nichts entgegen stehen.
- 3) Bei mehreren Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen mit einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Grundstücksgrenze dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,00 m entlang dieser Grundstücksgrenze betragen.

- 4) Für Garagen, deren Zufahrt unmittelbar aus der vorbeiführenden Straße erfolgt, ist ein Baulinienabstand von mindestens 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Dies gilt sinngemäß auch für Einfahrtstore, welche im Bereich von Einfriedungen errichtet werden. Wenn es die örtliche Situation erfordert, kann im Einzelfall die Behörde einen anderen Abstand festlegen.
- 5) Einfriedungen entlang von Straßen sind jedenfalls auf Eigengrund zu errichten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m – gemessen von der Grundstücksgrenze – aufweisen. Im Einzelfall kann die Behörde einen anderen Abstand festlegen.
- 6) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7

Geschossanzahl und Gebäudehöhe

- 1) Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse bzw. die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

a. in den Zonen A und B	4 Geschosse
b. in der Zone C – Bauland Kurgebiet und Bauland Reines Kurgebiet	4 Geschosse
c. in der Zone C – Bauland Kurgebiet - FZW und Sonderwidmung Appartementhaus	3 Geschosse
d. in der Zone C – Bauland Gewerbegebiet 12,00 m Traufenkante bzw. Attika Oberkante	
e. in der Zone C – im übrigen Bauland	3 Geschosse
- 2) Kellergeschosse, die an einer Seite mehr als 1,50 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) über das projektierte Gelände herausragen, sind als Geschoss zu bewerten und somit bei der Geschossanzahl zu berücksichtigen.
- 3) Dachgeschosse mit einer lichten Rohbauhöhe von über 2,00 m sind als Geschoss zu bewerten und somit bei der Geschossanzahl zu berücksichtigen.

§ 8
Ausmaß der Verkehrsflächen

- 1) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze am Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe sicher zu stellen.
- 2) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m² Nettonutzfläche der Gasträume ein PKW – Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe sicher zu stellen.
- 3) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von max. fünf Baugrundstücken eine Mindestbreite von 5,00 m aufzuweisen.
- 4) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von mehr als fünf Baugrundstücken eine Mindestbreite von 6,00 m aufzuweisen.
- 5) Bei Stichstraßen mit mehr als einem aufzuschließenden Baugrundstück ist ein ausreichender Wendeplatz vorzusehen.
- 6) Ausgenommen sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Regelung bereits bestehenden Straßen und Wege.

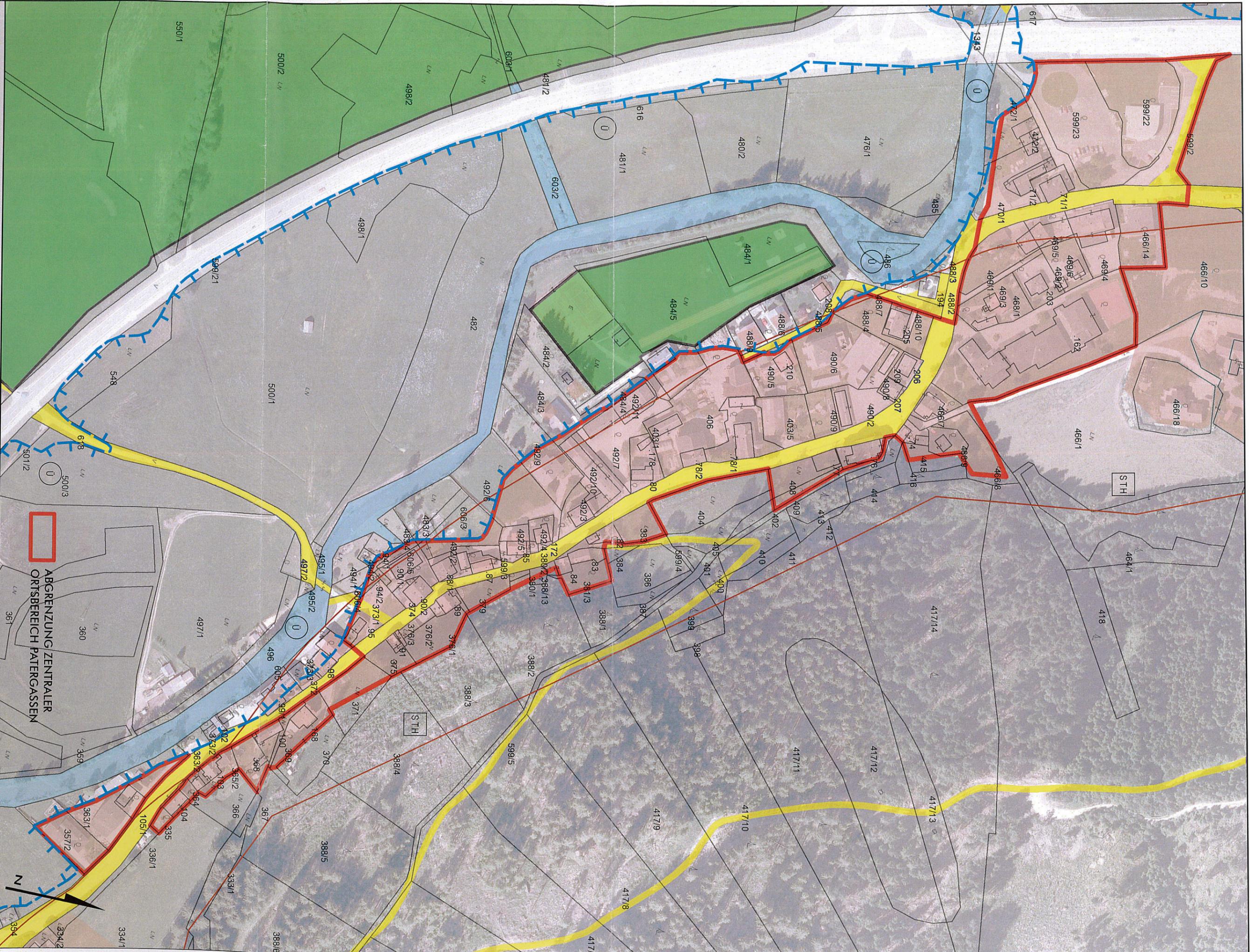
III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 9
Inkrafttreten

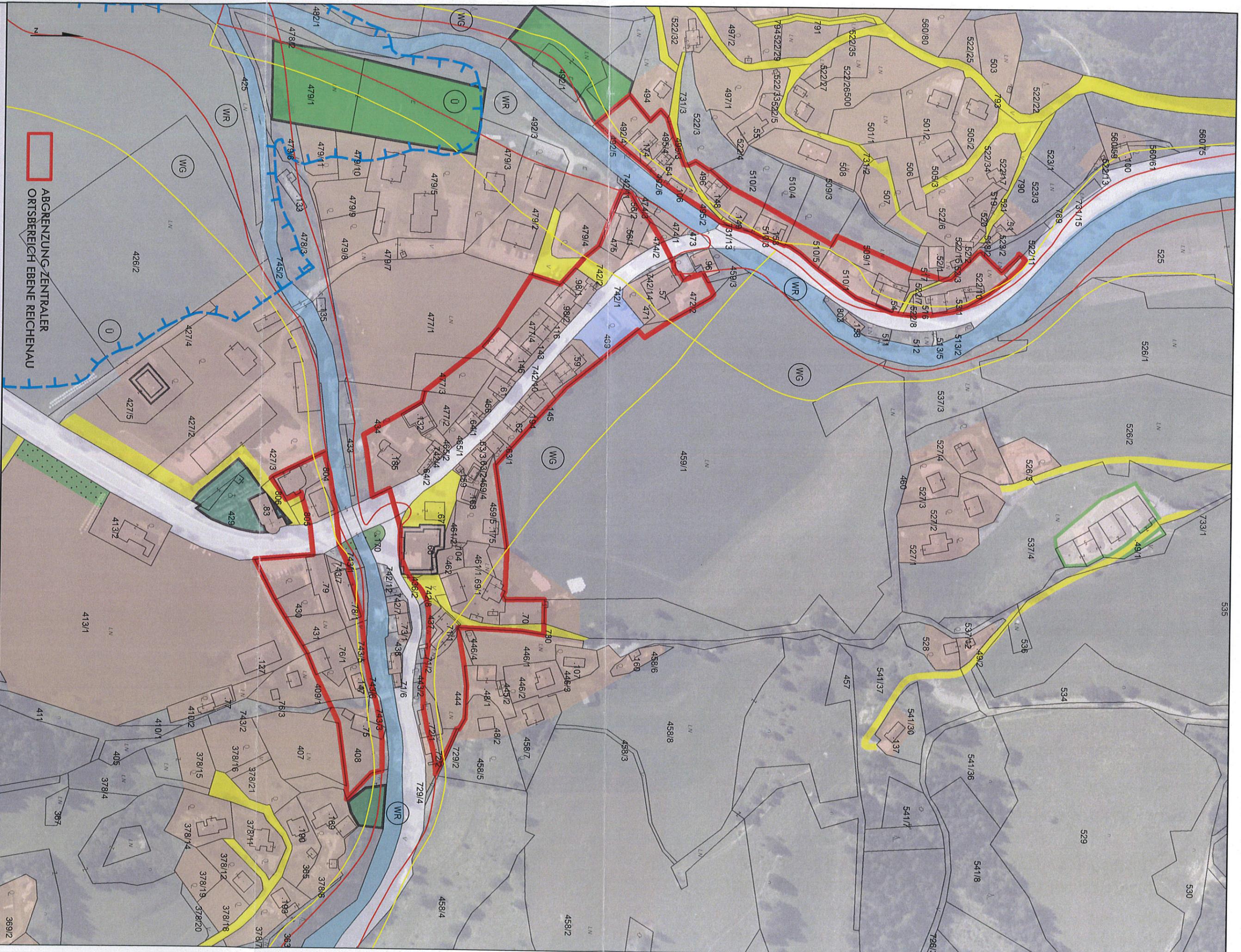
Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtswirksam.

Der Bürgermeister:





ABGRENZUNG ZENTRALER ORTSBEREICH PATERGASSEN



ABGRENZUNG ZENTRALER
ORTSBEREICH EBENE REICHENAU