

# Gemeinde St. Margareten im Rosental

Bezirk Klagenfurt  
A-9173 St. Margareten im Rosental, St. Margareten 9  
Tel.: 04226/2180 Fax: 04228/218 - 20  
e-mail: st-margareten@ktn.gde.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Margareten im Rosental vom 26.02.2009, Zahl.: 610/2//2009, mit der ein textlicher allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von St. Margareten im Rosental erlassen wird.

Gemäß §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GPLG 1995, LGBl.Nr. 23/1995 i.d.j.g.F. wird verordnet:

### **§ 1 Wirkungsbereich**

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Margareten im Rosental als Bauland ausgewiesenen Flächen.

### **§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

- 1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
  - a) bei offener Bebauung 700 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauung 400 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauung 300 m<sup>2</sup>zu betragen.
- 2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gemäß Absatz 1 lit. a) bis c) festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Fläche gewährleistet ist.
- 3) Die vorstehenden Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

**§ 3**  
**Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- 1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes) der Baugrundstücke darf:
  - a) für Industrie- und Gewerbegebiet **0,8**
  - und
  - b) im übrigen Baugebiet **0,6**nicht überschreiten.
- 2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Abs.1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.
- 3) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke des selben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.
- 4) Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten und dgl. sowie der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses werden bei der baulichen Ausnutzung mitberechnet.

**§ 4**  
**Bebauungsweise**

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig. Die halboffene und geschlossene Bebauung ist nur bei gemeinsamen Bauantrag der betroffenen Grundstückseigentümer zulässig, davon ausgenommen ist die Regelung gemäß § 7 Abs 3 der gegenständlichen Verordnung.

**§ 5**  
**Anzahl der Geschosse**

- 1) Die Anzahl der Geschosse hat sich nach dem unmittelbar dominierenden Objektstand bzw. nach der Beurteilung des Ortsbildes zu richten.
- 2) Bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbare Ortsangliederung richtet sich die Anzahl der Geschosse nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

**§ 6**  
**Ausmaß der Verkehrsfläche**

- 1) Je Wohneinheit ist bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Pkw-Autoabstellplatz, bei mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Abstellplätze auf Eigengrund oder in unmittelbarer Nähe, mit einer Breite von mind. 2,50 m vorzusehen. Die Länge der Abstellplätze hat bei Längsparkplätzen mindestens 6,50 m je Abstellplatz ansonsten mindestens 5,00 m zu betragen.
- 2) Bei neu zu errichtenden Einfahrten bzw. bei Änderungen der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Abstellplatz vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann. Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze, als funkferngesteuertes Tor, errichtet werden.
- 3) Für Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe sind je 3 Sitzplätze oder 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW- Abstellplatz mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen. Für Geschäfte, Verwaltungs- sowie Bürogebäude und dgl. ist je 20 m<sup>2</sup> Betriebsfläche, in besonderen Fällen je 12 m<sup>2</sup> Betriebsfläche, ein PKW- Abstellplatz mit einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m vorzusehen.
- 4) Die Breite von Erschließungsstraßen (ohne Gehweg) hat mindestens 6 m - zuzüglich fallweise erforderliche Böschungen - zu betragen. Eine Fahrbahnverbreiterung von 1,50 m ist in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen fallweise zu berücksichtigen.
- 5) Bei besonders gelagerten Fällen (topographische Verhältnisse, Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, Privatstraße etc.) kann die im Absatz 4 vorgeschriebene Mindestbreite verringert werden, muss jedoch mindestens 4,00 m betragen.
- 6) Sollte die Errichtung eines Gehweges und oder dgl. beabsichtigt sein, ist die im Absatz 4 angeführte Mindestbreite entsprechend zu erhöhen.
- 7) Am Ende von Erschließungswegen, welche als Sackgassen ausgebildet werden und länger als 25 m sind, sind Umkehrplätze von mindestens 150 m<sup>2</sup> vorzusehen. Davon ausgenommen sind Privatstraßen.
- 8) Bei bereits bestehenden Verkehrsflächen (Aufschließungsstraßen bzw. -wegen) kann eine Unterschreitung der in Abs. 1 angeführten Straßenbreite bei Grundstücksteilungen dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

## § 7 Baulinien

- 1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen; bzw. richten sich nach den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes.
- 2) Für Garagengebäude, Lagergebäude, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenobjekte mit geneigten Dächern und einer Maximallänge von 10,00 m sowie einer max. Traufenhöhe von 3,00 Meter über dem angrenzend projektierten Gelände muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens 1,50 m betragen.
- 3) Garagen, Lagergebäude, überdachte Stellplätze, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge sowie sonstige Nebenobjekte mit Flachdach und einer Maximallänge von 10,00 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn
  - die maximale Gesamthöhe von 3,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände nicht überschritten wird,
  - der Lichteinfall im Sinne des § 48 (1) erster und zweiter Satz der Kärntner Bauvorschriften hinsichtlich des zu errichtenden Vorhabens nicht empfindlich verhindert und hinsichtlich bestehender Gebäude nicht verschlechtert wird, und
  - Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- 4) 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.
- 5) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze am eigenen Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt. 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 § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- 6) Bei Altbeständen, bei denen die Baulinien bereits überschritten sind, sind Um- und Zubauten nur zulässig, wenn Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.
- 7) Bei Grundstücksteilungen von bereits bebauten Grundstücken können die vorgenannten Mindestabstände und Mindestgrößen unterschritten werden,

sofern Interessen der Sicherheit oder sonstiger öffentlicher Interessen einer solchen Maßnahme nicht entgegenstehen.

- 8) Für die übrigen Baulinien gelten die gültigen Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften 1996, i.d.g.F.

<b>§ 8</b> <b>Inkrafttreten</b>
------------------------------------

- 1) Diese Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.
- 2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 15.03.1993, Zahl:610/1993 außer Kraft.

St. Margareten, am 27.02.2009  
Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

(Lukas Wolte)

Angeschlagen am: 27.02.2009

Abgenommen am: 13.03.2009

## ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Margareten im Rosental vom 26.02.2009, Zahl: 610/2//2009, mit der ein Bebauungsplan erlassen wird:

### **Allgemeines – Zielvorstellung:**

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde St. Margareten im Rosental zu verstehen. Beabsichtigt ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden, zugleich eine wirtschaftliche Bebauung des Baulandes. Besonders Bedacht genommen werden soll auf bestehende Baustrukturen, vor allem, wenn diese vom räumlichen Zusammenhang her als Ensembles gesehen werden müssen.

Es soll aber auch erreicht werden, dass bei der Schaffung neuer Bausubstanzen ohne unmittelbaren Bestandsbezug zu einer vorhandenen Bebauung, eine landschaftsbezogene Bebauung Platz greift, wobei dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion Rechnung zu tragen ist.

Erreicht werden soll auch, dass eine kontinuierliche und auf die bestehende Bausubstanz Bedacht nehmende bauliche Ausnutzung der Baulandflächen realisiert wird. Angestrebt wird nicht die „Uniformierung“ einzelner Ortsteile sondern viel mehr eine Zunahme der formalen Qualität der Einzelobjekte, welche auf die unmittelbar anliegende Bebauung Bezug nehmen müssen.

### **Einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes**

#### **Zu § 1 Wirkungsbereich:**

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 2 des Gemeindeplanungsgesetzes i.d.g.F. 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 (Teilbebauungspläne) bestehen. Hier kommt der generelle Plan nur subsidiär zur Anwendung.

#### **Zu § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nur in besonders berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden dürfen. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wurde auch den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung anstrebt sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

#### **Zu § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (= Ausnutzungszahl). Die Geschossflächen werden von Außenmauerkante zu Außenmauerkante nach den

äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschossfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

Der ausgebauter Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschossfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschosses erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Flächen zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschossfläche auszunehmen. Bei Dachgeschossausbau zählen nur jene Flächen des Raumes zu Brutto-Geschossflächen, über denen der ausgebauter Raum eine Höhe von mehr als 1,80 m aufweist.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke des selben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Im Falle so genannter „Punktwidmungen“ sind beim Ausmaß des Baugrundstückes, die demselben Grundeigentümer gehören, weitere und mit der Punktwidmung im unmittelbaren Zusammenhang stehende Flächen mit zu berücksichtigen.

Es muss sichergestellt sein, dass auf einem Baugrundstück die bauliche Höchstausnutzung nur erfolgen kann, wenn auch die übrigen Voraussetzungen, wie z.B. Baulinien, PKW – Parkplätze, Verkehrsflächen usw. erfüllt werden können. Insbesondere ist die Frage von Parkplätzen und Stellflächen für PKW ein wesentliches Anliegen, auf das im Bewilligungsverfahren besonderes Gewicht zu legen ist.

#### **Zu § 4 Bebauungsweise:**

Als Bebauungsweise wird sowohl die offene, halboffene als auch die geschlossene Bebauungsweise ermöglicht. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der allein stehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und auf den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Diese Bebauungsweise bedingt allerdings eine gleichzeitige Antragsstellung der jeweiligen Grundstücksnachbarn - davon ausgenommen ist die Regelung gemäß § 7 Abs 3 der gegenständlichen Verordnung.

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Auch hier ist eine gleichzeitige Antragsstellung der jeweiligen Grundstücksnachbarn erforderlich.

### **Zu § 5 Anzahl der Geschosse:**

Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschossezahlen ist auf Grund der äußerst unterschiedlich gegebenen geographischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es muss sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einfügen. Deshalb muss in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden.

### **Zu § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten, Gaststättenbetriebe, Geschäfte, Verwaltungs- und Bürogebäude und dgl. stellen ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen. In besonders gelagerten Fällen könnte es unter Umständen durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt nur bei der Errichtung von Neubauten, Umbauten und weiters der Änderung des Verwendungszweckes eines Gebäudes, welche durch besondere Raumwidmungen eine Vermehrung von Parkplätzen verlangt.

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr, Rettung, Begegnungsverkehr sowie Schneeräumung) vorgeschrieben. Es handelt sich fast ausschließlich um untergeordnete Straßen, welche überwiegend den Bedürfnissen der dortigen Bevölkerung dienen. Sollte es auf Grund topografischer Gegebenheiten oder anderen zwingenden Gründen nicht möglich sein, ein zusammenhängendes Verkehrsnetz zu errichten, sodass Sackgassen erforderlich werden, müssen diese mit funktionsfähigen Umkehrplätzen ausgestattet werden. Die Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern. Aus obigen Ausführungen ergibt sich aber, dass Sackstraßen, wo nur möglich, zu vermeiden sind. Diese Größe der Umkehrfläche wird unbedingt benötigt, da auch für verschiedene andere im öffentlichen Interesse liegende Angelegenheiten (Hydranten etc.) ein Platz benötigt wird.

### **Zu § 7 Baulinien:**

Als Baulinien werden jene Linien angesehen, welche durch bauliche Anlagen nicht überbaut werden dürfen.

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die örtlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten Bedacht genommen. Hier soll auch zum Tragen kommen, dass der Grundkäufer seine tatsächlich gekaufte Grundfläche behält. Eine spätere Abtretung einer Grundfläche wäre dann nur nach dem Straßengesetz möglich.

### **Zu § 8 Inkrafttreten:**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bisherigen Verordnungen außer Kraft.