

# GEMEINDE BAD KLEINKIRCHHEIM

E-Mail: bad-kleinkirchheim@ktn.gde.at www.bad-kleinkirchheim.gv.at

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 23.10.2013, Zahl: 031-2/2013/St, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinkirchheim erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBI.-Nr. 23, i.d.g.F. wird verordnet:

# § 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Baulandflächen, für die rechtskräftige Teilbebauungspläne gelten.

# § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

#### (1) BEGRIFFSDEFINITIONEN

- a) Das **Baugrundstück** ist die auf das spezifische Bauvorhaben zuordenbare zusammenhängende Grundstücksfläche (**Bruttogrundstücksfläche**).
- b) Die **Fläche(n) des Baugrundstückes** ist (sind) die auf das spezifische Bauvorhaben zuordenbare(n) zusammenhängende(n) als Bauland gewidmete(n) Grundstücksfläche(n) (**Nettogrundstücksfläche**).
- (2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes (Bruttogrundstücksfläche) hat
  - a) bei offener Bebauungsweise 500 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener und geschlossener Bebauungsweise 350 m²

zu betragen.

- (3) Absatz 2 gilt nicht für bereits bebaute Grundstücke bzw. die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen (Stützmauern udgl.), soweit öffentliche Interessen, insbesondere jene des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Die Bestimmungen des Absatzes 2 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser-, Energieversorgung oder Abwasserentsorgung.

# § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

## (1) BEGRIFFSDEFINITIONEN

- a) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird festgelegt durch die Geschoßflächenzahl (GFZ): Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche (lit. b) durch die Fläche des Baugrundstückes (Nettogrundstücksfläche) ergibt.
- b) Die **Bruttogeschoßfläche** ist die Summe der Flächen eines jeden Geschoßes und errechnet sich wie folgt:
  - Bei oberirdischen Geschoßen durch die Messung von Außenmauer (äußerste Begrenzung) zu Außenmauer (äußerste Begrenzung), wobei die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder sonstige fünfseitig umschlossene Bereiche mit eingerechnet werden müssen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände (z.B. Balkon), sowie Sonnenschutzdächer brauchen nicht in die Berechnung einbezogen werden. Garagen, Nebengebäude und weitere ähnliche Gebäude sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung zu berücksichtigen.
  - Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bleiben bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung unberücksichtigt.
  - Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände zu liegen kommt.
  - Das Dachgeschoß, ausgenommen Dachräume/Spitzböden, wird als Vollgeschoß in der GFZ berücksichtigt, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltender Bauvorschriften erreicht wird.
- c) Aufbauend auf die Zielvorgaben des ÖEK 2007, der ÖEK-Ergänzung 2010 sowie der bestehenden Siedlungs- und Baustruktur ("Gebietscharakter") werden in Form einer Zonierung "Gebietstypen" (lt. Anlage 1 "Zonierungsplan") festgelegt:
  - Gebietstyp I: l\u00e4ndlich gepr\u00e4gte Weiler und/oder Siedlungsgebiete in exponierten Hanglagen und geringer Dichte (z.B. Rottenstein, Aigen, "Alt St. Oswald", Obertschern)

- Gebietstyp II: Siedlungsgebiete mit dominierender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bzw. gewachsener dörflicher Struktur (z.B. Zirkitzen, Untertschern)
- Gebietstyp III: Touristisch geprägte Siedlungsgebiete bzw. Geschäfts- und Kerngebiete mit mäßig bis hoher Dichte (z.B. Bereiche in Bach, Kleinkirchheim und St. Oswald)

Diese Zonierung (Zonierungsplan) bildet die Grundlage für die differenzierte Festlegung von Geschoßflächenzahlen und der Geschoßanzahl (§ 5). Liegen Baugrundstücke außerhalb der räumlich festgelegten Gebietstypen, sind die Regelungen des Gebietstyps I anzuwenden.

(2) Die maximale bauliche Ausnutzung gem. Abs. 1 lit. a (Geschoßflächenzahl) beträgt bei

	Gebietstyp I	Gebietstyp II	Gebietstyp III
offener und halboffener Bebauungsweise	0,3	0,4	0,45
geschlossener Bebau- ungsweise	Anzah <u>i</u> l der Ger	-	0,45

- (3) Die Bestimmungen des Absatzes 2 gelten nicht für Baugrundstücke, Objekte oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Objekte oder bauliche Anlagen für die Wasser-, Energieversorgung oder Abwasserentsorgung.
- (4) Eine Überschreitung der maximalen baulichen Ausnutzung gemäß Absatz 2 bei bestehenden Objekten ist zulässig, wenn es sich um die nachträgliche, dem Stand der Technik entsprechende, thermische Sanierung von Bauteilen zur Verbesserung der Wärmedurchgangskoeffizienten handelt.
- (5) Bei Wohnhäusern mit maximal drei Wohneinheiten, die vor mehr als 30 Jahren (Erstbewilligung) baubewilligt wurden, kann der bestehende Dachraum/Spitzboden des Objektes ohne GFZ-Anrechnung nachträglich ausgebaut werden, sofern öffentliche Interessen, insbesondere jene des Ortsbildschutzes, nicht beeinträchtigt werden.
- (6) Bei Wohnhäusern mit maximal drei Wohneinheiten bei denen die bauliche Ausnutzung gemäß Absatz 2 bereits überschritten ist bzw. durch die geplanten Baumaßnahmen überschritten wird, sind Erweiterungen der bestehenden Geschoßfläche, welche zur Verbesserung der Wohnqualität (Windfang, Wintergarten, Bad, Aufenthaltsräume etc.) beitragen, einmalig bis max. 25m² zur bestehenden Geschoßfläche zulässig, wenn öffentliche Interessen, insbesondere jene des Ortsbildschutzes, nicht beeinträchtigt werden. Diese Regelung gilt für Punktwidmungen gemäß § 14 K-BO 1996 sinngemäß.

# § 4 Bebauungsweise

#### (1) BEGRIFFSDEFINITIONEN

- a) Als **offene Bebauungsweise** gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften zu allen Grundgrenzen errichtet werden.
- b) Als halboffene Bebauungsweise gilt, wenn freistehende Gebäude an einer Grundgrenze eine bauliche Verbindung zum Nachbargebäude aufweisen (z.B. Doppelhäuser) und zu den restlichen Grundgrenzen die Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- c) Als **geschlossene Bebauungsweise** gilt, wenn Gebäude an mehr als einer Grundgrenze eine bauliche Verbindung zu Nachbargebäuden aufweisen (z.B. Reihenhaus) und zu den verbleibenden Grundgrenzen die Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- (2) Als Bebauungsweise sind in den Gebietstypen I und II die offene und halboffene sowie im Gebietstyp III die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

## § 5 Anzahl der Geschoße

### (1) BEGRIFFSDEFINITIONEN

- a) Ein **Geschoß** ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, wenn die geforderte Raumhöhe gem. geltender Bauvorschriften erreicht wird.
- b) Die **Geschoßhöhe** ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschoßes und der Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes bzw. der Dachunterfläche.
- c) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände herausragen.
- (2) Die Anzahl der Geschoße wird differenziert nach Gebietstypen wie folgt festgelegt:
  - a) in den **Gebietstypen I und II** maximal drei Geschoße und
  - b) im **Gebietstyp III** maximal fünf Geschoße.
- (3) Die angegebene Geschoßanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, wenn öffentliche Interessen, insbesondere solche des Orts- und Landschaftsbildes, dies erfordern.

(4) Bei Wohnhäusern mit maximal drei Wohneinheiten, die vor 30 Jahren (Erstbewilligung) baubewilligt wurden, kann der bestehende Dachraum/Spitzboden des Objektes nachträglich ausgebaut werden, sofern öffentliche Interessen, insbesondere jene des Ortsbildschutzes, nicht beeinträchtigt werden, auch wenn es dadurch zu einem Überschreiten der maximalen Geschoßanzahl gemäß Absatz 2 kommt.

# § 6 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Spezifische, regional typische Gebäude- und Bebauungsformen sind anzuwenden; Pultund Flachdächer sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt nicht für bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, Bauvorhaben im Geschäfts- und gewerblichen Bereich bzw. für untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen.
- (2) Die für die vertikale Erschließung von Geschoßen erforderlichen Treppen dürfen nicht außerhalb der äußeren Umfassungswände des Objektes angeordnet werden. Ausgenommen davon sind Treppen, die ausschließlich Fluchtzwecken dienen, sowie Außentreppen, die in das vorhandene projektierte Gelände eingefügt werden.

## § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

## (1) BEGRIFFSDEFINITION

Unter Verkehrsfläche sind die Fahrbahnflächen, Straßengräben und andere Straßenentwässerungsanlagen, Damm- und Einschnittböschungen, Brücken und andere Straßenbauwerke, sowie Fahrbahntrennstreifen, neben den Fahrbahnflächen angelegte Grünstreifen und Parkplätze und neben den Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

- (2) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen.
- (3) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- (4) Bei Beherbergungsbetrieben ist pro Gäste- und Personalbett mindestens 1/2 PKW- Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- (5) Bei Geschäftsgebäuden ist pro 20 m² Geschäftsfläche ein PKW-Stellplatz, jedoch insgesamt mindestens zwei PKW-Stellplätze, vorzusehen.
  - Sollte sich bei der Berechnung der PKW-Stellplätze eine Kommastelle ergeben, ist diese aufzurunden.
- (6) Bei Neuanlage einer Erschließungsstraße hat die Breite bei einer möglichen Erschließung von

- a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,5 m und
- b) mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6 m

zu betragen.

(7) Bei bestehenden Erschließungsstraßen ist auf eine verkehrsgerechte Erschließung Bedacht zu nehmen. Bei Stichstraßen sind Umkehrplätze zu schaffen.

## § 8 Baulinien

#### (1) BEGRIFFSDEFINITION

Die Baulinien, das sind gemäß § 25 K-GplG 1995 die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

- (2) Der Abstand von Gebäuden entlang Verkehrsflächen ist in einem Abstand von mind. 4 m vom äußeren Gehsteig- bzw. Straßenrand festzulegen.
- (3) Von dem gemäß Absatz 2 festgelegten Abstand darf abgewichen werden, wenn eine durch bereits bestehende Gebäude gegebene Baulinie (Bauflucht) entlang der Verkehrsfläche bereits vorhanden ist und öffentliche Interessen, insbesondere des Ortsbildes, des Verkehrs und der Sicherheit nicht entgegen stehen.
- (4) Für die übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 10 K-BV 1985.
- (5) Die max. Einfriedungshöhe (vom projektierten Gelände gemessen) entlang von Verkehrsflächen, darf 1,20 m nicht überschreiten (einschließlich Sockelkonstruktion und sonstiger Konstruktionsteile), ausgenommen Einfriedungen bei Sportstätten (z.B. Tennis-, Fußball- und Minigolfplätze).

# § 9 Grünanlagen und Geländegestaltungen

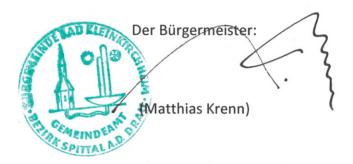
- (1) Mindestens 10% der Fläche des Baugrundstückes sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Bei der Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten (ausgenommen Einfamilienhäuser) sind, zusätzlich zu den in Absatz 1 geforderten 10 % Grünflächen, je Wohneinheit mindestens 5 m² Grünfläche zu schaffen; die Fläche von insgesamt 100 m² darf nicht unterschritten werden.
- (3) Böschungssicherungen und Stützmauern höher 3,5 m sind nur zulässig, wenn öffentliche Interessen, insbesondere das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

## § 10 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 03.02.2011, Zahl: 031-2/2011, mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinkirchheim erlassen wurde, außer Kraft.

Zudem sind jene Bereiche der Planbeilage gemäß der geplanten Änderungen ÖEK 2013 (Reduktion der touristischen Vorrangzonen) anzupassen.

Bad Kleinkirchheim, 23.10.2013



angeschlagen am: 28. Oktober 2013

abzunehmen am: 11. November 2013

abgenommen am: 1 2. Nov. 2013

Anlagen:

Erläuterungsbericht

Zonierungsplan der Gebietstypen

# ERLÄUTERUNGEN

zum Textlichen Bebauungsplan 2013, Zahl: 031-2/2013/St vom 23.10.2013

#### INHALTSANGABE:

1	VORWORT	8
2	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN	9
2.1	Gesetzliche Zielsetzungen und Rahmenbedingungen	. 9
2.2	Vorgehensweise und Inhalte	. 10
3	FESTLEGUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES	. 10
3.1	Räumlich-funktionale Gliederung / Gebietstypologie (Zonierungsplan)	. 11
3.2	§ 1 – Wirkungsbereich	
3.3	§ 2 – Mindestgröße der Baugrundstücke	
3.4	§ 3 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke	
3.5	§ 4 – Bebauungsweise	
3.6	§ 5 – Anzahl der Geschosse	. 13
3.7	§ 6 – äußere Gestaltung baulicher Vorhaben	
3.8	§ 7 – Ausmaß der Verkehrsflächen	. 13
3.9	§ 8 – Baulinien	. 14
3.10	§ 9 – Grünanlagen und Geländegestaltungen	. 14
4	ANHANG	. 14

#### Vorwort

Mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Bad Kleinkirchheim 2013 (Auflageentwurf/GR-Beschluss vom 26.08.2013) werden mittel- bis langfristig die Rahmenbedingungen für die raumordnungs-politischen Herausforderungen definiert, wie z.B. für

- eine geordnete Siedlungspolitik zur Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort,
- eine nachhaltige Umweltpolitik zur Sicherung der Kulturlandschaft sowie
- eine qualitative Tourismusentwicklung.

Erste, im ÖEK 2007 definierte Maßnahmen, wurden im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 1997 (per Bescheid vom 8. Jänner 1998 durch die Kärntner Landesregierung gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 genehmigt) teilweise umgesetzt.

Im Dezember 2009 wurde in weiterer Folge durch den Gemeinderat eine Arbeitsgruppe (Gemeinderäte, Baubezirksleitung, Touristiker und Fachplaner) zur Neupositionierung der Tourismusgemeinde und zur Effizienzsteigerung der örtlichen Raumplanungsinstrumente eingerichtet. Aufbauend auf eine Strukturanalyse (z. B Evaluierung der Wohnsitzmeldungen, des Bettenangebotes, der Bevölkerungsentwicklung, etc.) wurden in einem intensiven Diskussionsprozess ergänzende Zielsetzungen hinsichtlich der spezifischen Problemstellungen der Tourismusgemeinde Bad Kleinkirchheim (z.B. eine Gebietstypologie) erarbeitet.

Aufgrund der neuen Zielsetzungen fasste der Gemeinderat in einem Initiativantrag am 15. Juli 2010 mit der "Zukunftsstrategie 2020" den Beschluss, die örtlichen Planungsinstrumente an

die neuen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Gemeinde- und Siedlungsentwicklung anzupassen.

Folgende wesentliche Rahmenbedingungen machten die Erstellung einer Neufassung des Textlichen Bebauungsplanes erforderlich:

- Anpassung der Bebauungsbestimmungen des rechtskräftigen Textlichen Bebauungsplanes 2006 an die Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2007 sowie den Zielsetzungen des ÖEK's 2013 (Auflageentwurf).
- Festlegung von differenzierten Bebauungsbestimmungen für die räumlich-definierten Gebietstypen des Zonierungsplanes mit unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzung bzw. Funktion der Siedlungskörper (Tourismusvorranggebiete, Gebiete mit vorrangiger landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnfunktion).

### Ausgangslage und Zielsetzungen

Aufgrund des geringen Dauersiedlungsraumes besteht in Bad Kleinkirchheim generell ein hoher Nutzungs- bzw. Siedlungsdruck in den Talbereichen. Durch den überhitzten Boden- und Immobilienmarkt sowie den damit verbundenen übermäßigen Flächenverbrauch für Zweitwohnsitze und Appartementhäuser werden die Chancen für Einheimische, Grundstücke zu moderaten Baulandpreisen zu erwerben, immer geringer: Viele junge Bad Kleinkirchheimer wandern daher in die Nachbargemeinden ab.

Im Landesvergleich weist die Kurgemeinde einen **überdurchschnittlichen Anteil von Nebenbzw. Zweitwohnsitzen** auf, wodurch viele Immobilien während dem Großteil des Jahres über leer stehen bzw. keiner gewerblichen Nutzung zugeführt sind. Das sind Gründe dafür, dass zu Spitzenzeiten Infrastrukturengpässe auftreten, was zu hohen Infrastrukturfolgekosten für die Gemeinde führt.

Es ist daher von großem öffentlichen Interesse, die räumlichen Voraussetzungen für einen qualitätsvollen Tourismus – unter Bedachtnahme auf die soziale Tragfähigkeit und die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes – zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aufbauend auf eine fundierte Grundlagenforschung werden daher die bestehenden Planungsinstrumente der Gemeinde (ÖEK, FLÄWI, Textlicher Bebauungsplan) hinsichtlich ihrer Steuerungseffizienz überprüft bzw. gegebenenfalls angepasst.

## Gesetzliche Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

#### Allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Kärntner Raumordnungsgesetz 1969 i.d.g.F. (K-ROG 1969) sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung definiert. Ziele der Raumordnung nach § 2 sind u.a.:

■ 7. [...] Bei der Siedlungsentwicklung "sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Siedlungsstrukturen sind durch Maßnahmen der Orts- und Regionalentwicklung zu unterstützen."

"10. Die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr sind unter Bedachtnahme auf die soziale Tragfähigkeit und die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes zu erhalten und weiterzuentwickeln."

Bei der Verfolgung dieser Ziele ist gemäß § 2, Abs. 2 u.a.

- auf die Lebensbedingungen künftiger Generationen Rücksicht zu nehmen (Nachhaltigkeitsgrundsatz),
- bei der Siedlungsentwicklung die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft anzustreben, sowie
- den Interessen des Gemeinwohles bzw. dem öffentlichen Interesse Vorrang gegenüber Einzelinteressen zu geben.

### Ziele der Bebauungsplanung

Als Ziel der Bebauungspläne gilt nach Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (§ 24, Abs.5, K-GplG 1995 i.d.g.F.), dass "sie 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 haben. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen."

## Vorgehensweise und Inhalte

Die **Zukunftsstrategie 2020** (Initiativantrag, Juli 2010) ist ein kommunales Entwicklungsleitbild ohne "räumliche Dimension"; seine räumliche Umsetzung erfordert daher eine Anpassung der örtlichen Raumplanungsinstrumente, insbesondere die:

- (4) Neufassung des ÖEK's 2007 mit Anpassung des Siedlungsleitbildes (ÖEK 2013 Auflageentwurf): Definition von Gebietstypen und Festlegung von "Vorrangzonen Fremdenverkehr" und "Vorrangstandorte Freizeit-, Sport- und Tourismusfunktion" aufbauend auf die "Funktionale Gliederung" des ÖEK 2007;
- (5) **Neufassung des Textlichen Bebauungsplanes:** Optimierung der Entwicklungschancen in den "Vorrangzonen Tourismus" durch differenzierte, an die Gebietstypen angepasste, Bebauungsvorschriften (GFZ, bauliche Ausnutzung, etc.).

#### Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des K-GplG 1995, LGBl.-Nr. 23/1995 i.d.g.F. Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen per Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert: Die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen sind obligatorisch in den Textlichen Bebauungsplan aufzunehmen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Bestimmungen aufgenommen werden, wie z.B. Baulinien, der Verlauf der Verkehrsflächen, Grünanlagen nach § 18 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie / Baufluchtlinie (Muss-Linie) herangerückt werden.

Zusätzlich können in der Verordnung Inhalte, wie z.B. Zonierungen und Definitionen (Begriffsbestimmungen), festgelegt werden; Zonierungsdarstellungen können der Verordnung als Anlage angefügt werden.

Nachfolgend werden die einzelnen Bestimmungen der Verordnung zum Textlichen Bebauungsplan näher erläutert.

## Räumlich-funktionale Gliederung / Gebietstypologie (Zonierungsplan)

Die räumlich-funktionale Gliederung des Siedlungsgebietes der Kurgemeinde Bad Kleinkirchheim erfolgte im ÖEK 2007 (vgl. Karte 4-1, S.59) auf der Grundlage der vorherr-schenden Funktionen und Nutzungen. In der Neufassung des ÖEK's 2013 wurde darauf aufbauend eine räumlich definierte, dem Gebietscharakter angepasste Gebietstypologie (Anlage 1 "Zonierungsplan") entwickelt bzw. festgelegt. Die Gebietstypologie bildet die Grundlage für differenzierte Festlegungen von Bebauungsplanbestimmungen hinsichtlich baulicher Ausnutzung, Bebauungsweise und Anzahl der Geschoße (vgl. §§ 3, 4 und 5).

## § 1 – Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Kurgemeinde Bad Kleinkirchheim. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten für alle im Flächenwidmungsplan 2010 als Bauland im Sinne des § 23 des K-GplG 1995 festgelegten Flächen, und 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 Textliche Bebauungsplan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form ist zulässig bzw. wird auch weiterhin erforderlich sein. Allerdings ist in diesen darzustellen, dass der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.

Folgende Teilbebauungspläne sind zum Zeitpunkt der Auflage bzw. des Inkrafttretens des Textlichen Bebauungsplanes im Gemeindegebiet verordnet:

- TB-Plan "Kleinkirchheim III" (2/2000)
- TB-Plan "Kleinkirchheim IV" (3/2000)

- TB-Plan "Ronacher-Schusser" (3-2001)
- TB-Plan "Juritz" (3-2002) / "Juritz Hotel Almrausch" (23/2002)
- TB-Plan "Hotel Kirchheimerhof" (3-2003)
- TB-Plan "Adeg Ehrlich" (6-2003)
- TB-Plan "Hotel Kärntnerhof" (7-2003)
- TB-Plan "Vitalhotel Eschenhof" (2/2004)
- TB-Plan "Zirkitzen I" (1-2005)
- TB-Plan "Hotel Kovacs" (115/2005; 6/2007)
- TB-Plan "Casa Montana" (1/2008)
- TB-Plan "Hotel Pulverer" (5/2008)
- TB-Plan "Gartenhotel Kristall" (2/2009)
- TB-Plan "Haus Anni" (3/2009)
- TB-Plan "Haus Isabella" (6/2010)
- TB-Plan "Energo Haus KFT" (2/2011)
- TB-Plan "Coloseus" (1/2012)
- TB-Plan "Wohnbauprojekt Bad Kleinkirchheim" (11/2012)
- TP-Plan "Hotel Berghof" (3/2013)
- TB-Plan "Hotel Sonnalm" (3/2013)

Folgender Teilbebauungsplan wurde als "Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren" lt, § 31a K-GplG 1995 durchgeführt und ist zum Zeitpunkt der Auflage bzw. des Inkrafttretens des Textlichen Bebauungsplanes im Gemeindegebiet verordnet:

TB-Plan "Landal Greenparks" (2/SO/2003)

#### § 2 – Mindestgröße der Baugrundstücke

Der § 2 definiert den Begriff "Baugrundstück". Hier wird zwischen Bruttogrundstücksfläche und Nettogrundstücksfläche unterschieden, wobei für die Mindestgröße des Baugrundstücks die Bruttogrundstücksfläche und für die Berechnung der Geschoßfläche die Nettogrundstücksfläche herangezogen wird.

Weiters werden Grenzwerte für die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt, welche nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht genommen worden. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wird den Intentionen einer ressourcensparenden Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie den infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

## § 3 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

§ 3 definiert die Gebietstypen des Siedlungsgebietes von Bad Kleinkirchheim (Zonierungsplan) für die differenzierte Festlegung von Bebauungsrichtlinien.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit der Geschoßflächenzahl (GFZ), einer Verhältniszahl, dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes (Nettogrundstücksfläche) dar, welche nicht überschritten werden darf.

Auf die gesonderte Definition bzw. Festlegung eines Dachgeschoßes wurde verzichtet, da bislang die Festlegungen in der Praxis nicht praktikabel umzusetzen waren. Das Dachgeschoß, ausgenommen Spitzböden, wird als Vollgeschoß in der GFZ berücksichtigt, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltender Bauvorschriften erreicht wird.

Im Gebietstyp III (touristisch geprägtes Siedlungsgebiet bzw. Geschäfts- und Kerngebiete mit mäßig bis hoher Dichte z.B. in Bach, Kleinkirchheim und St. Oswald) ist bei Vorliegen eines entsprechenden touristischen Projektes eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung von z.B. 1,5 in Form eines Teilbebauungsplanes möglich.

## § 4 – Bebauungsweise

Als Bebauungsweise soll sowohl die offene, die halboffene als auch die geschlossene Bebauungsweise, differenziert nach Gebietstyp, jeweils ermöglicht werden.

## § 5 - Anzahl der Geschosse

Die Anzahl der Geschoße wird nach Gebietstypen unterschiedlich geregelt, um den vorherrschenden Gebietscharakter nicht durch weitere unmaßstäbliche Bauten zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Topologie des Gemeindegebietes stellt das Bauen in Hanglagen für Bad Kleinkirchheim ein spezifisches Problem dar: Insbesondere in ländlich geprägten Siedlungsgebieten in exponierter Hanglage (Gebietstyp I) soll durch die differenzierte Festlegung der Geschoßanzahl (und auch GFZ) künftig die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild besser integriert werden.

Die Praxis hat gezeigt, dass die Definition eines Dachgeschoßes über die sogenannte Kniestockhöhe baubehördlich schwer zu kontrollieren war; zur Vereinfachung der Bestimmungen wurden daher auf diesbezügliche Festlegungen für Keller- und Dachgeschoße verzichtet.

# § 6 – Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Dieser Paragraph stellt eine Ergänzung gegenüber der Verordnung vom 03.02.2011 dar. Die Einschränkung hinsichtlich Dachformen soll dazu beitragen, den Charakter der regionaltypischen Baustruktur zu erhalten.

Für die Ortsbildschutzzone St. Oswald (Dorf) sind im Rahmen des Bauverfahrens weitergehende Festlegungen (z.B. hinsichtlich Dachdeckung, Fassadengestaltung und Farbgebung, Freiraumgestaltung, Bepflanzung etc.) zu treffen.

#### § 7 – Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen; in besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben.

Die geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt erst nach Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu tragen.

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben, etc.) vorgeschrieben, wobei die Fahrbahnbreite nach den verkehrstechnischen Erfordernissen zweispurig festzulegen ist.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen kann sicherlich nicht überall durch bestehende Baurechte die geforderte Breite der Aufschließungsstraßen erreicht werden. Es ist jedoch zu trachten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

#### § 8 – Baulinien

Bei der Festlegung der Baulinien wurde – mit Ausnahme eines Mindestgebäudeabstandes von 4 m zur Verkehrsplanung – auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften (§§ 4 – 10, K-BV 1985) zurückgegriffen.

### § 9 – Grünanlagen und Geländegestaltungen

Die Schaffung von Grünanlagen wird mit diesem textlichen Bebauungsplan bindend vorgeschrieben. Das in der Verordnung angeführte Ausmaß von 10% der Größe der einzelnen Baugrundstücke stellt nur ein Minimum dar. Das Ausmaß soll jedoch allgemein größer angestrebt werden.

#### Anhang/Quellenverzeichnis

Amt der Kärntner Landesregierung:

- Kärntner Raumordnungsgesetz 1969, StF. LGBl.-Nr. 76/1969 i.d.g.F.
- Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, StF. LGBl.-Nr. 23/1995 i.d.g.F.
- Kärntner Bauordnung 1996, StF. LGBl.-Nr. 62/1996 i.d.g.F.
- Kärntner Bauvorschriften 1985, StF. LGBl.-Nr. 56/1985 i.d.g.F.
- Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997, StF. LGBI. 60/1997

### Kurgemeinde Bad Kleinkirchheim:

- G. TISCHLER, E. EDER (regionalentwicklung.at): Örtliches Entwicklungskonzept 2007 der Kurgemeinde Bad Kleinkirchheim; im Auftrag der Kurgemeinde Bad Kleinkirchheim, Graz, Juni 2008
- G. TISCHLER (regionalentwicklung.at): Örtliches Entwicklungskonzept 2013 (Auflageentwurf)

#### Anhang 1: Zonierungsplan der Gebietstypen

