

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 04.10.2012, GZ: 031-01/2012, mit der ein

„Textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See“

erlassen wird.

Auf Grund der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

§ 1 - Wirkungsbereich

Dieser textliche Bebauungsplan gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Festlegungen in rechtskräftigen Teilbebauungsplänen.

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes (Bruttogrundstücksfläche) hat
 - a) bei offener Bauungsweise 600 m²
 - b) bei halboffener Bauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bauungsweise 250 m²zu betragen.
- (2) Für die Errichtung von Garagen wird keine Mindestgröße eines Baugrundstückes festgelegt.
- (3) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht für bereits bestehende und/oder bebaute Grundstücke bzw. Errichtung von baulichen Anlagen (Stützmauern, Garagen udgl.), soweit öffentliche Interessen, insbesondere jene des Ortsbildschutzes, nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen (z.B. Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung oder Abwasserentsorgung udgl.)
- (5) Die gemäß Abs. 1 lit. a) erforderliche Mindestgröße eines Baugrundstückes setzt darüber hinaus eine entsprechende Konfiguration desselben voraus.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Begriffsdefinitionen

- a) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** festgelegt. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche (lit. b) durch die Fläche des Baugrundstückes 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 fünfseitig umschlossene Bereiche (z.B. Loggien) mit eingerechnet, Terrassen und Balkone sowie Sonnenschutzdächer jedoch nicht in die Berechnung einbezogen werden.
 - Bei **Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage** wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über das angrenzend projizierte Gelände zu liegen kommt.
 - Das **Dachgeschoß**, ausgenommen Spitzböden, reine Dachböden udgl., wird als Vollgeschoß in der GFZ-Berechnung als Bruttofläche (inkl. Mauerwerk) seiner Nutzfläche berücksichtigt.

(2) Die **maximale bauliche Ausnutzung** gemäß Abs. 1 lit. a) (Geschoßflächenzahl) beträgt

- a) **0,5** im Bauland-Wohngebiet,
im Bauland-Dorfgebiet und
im Bauland-Kurgebiet für Einfamilienwohnhäuser
- b) **0,6** bei offener Bebauung
im Bauland-Geschäftsgebiet und
im Bauland-Kurgebiet (jedoch nicht für Einfamilienwohnhäuser)
- c) **0,6** im übrigen Bauland, sowie bei halboffener und geschlossener Bebauung

(3) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung gemäß Abs. 2 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige Ausnutzung nicht überschritten wird.

Ausgenommen davon sind untergeordnete Zubauten, wie z.B. Wintergärten, Windfänge udgl..

Des Weiteren sind einmalig davon ausgenommen angebaute oder allein stehende Nebengebäude bis zu einer Bruttogeschoßfläche von insgesamt 40 m², die keine Wohn- oder Aufenthaltsräume enthalten.

Jedenfalls ausgenommen sind thermische Verbesserungsmaßnahmen an der Fassade (Vollwärmeschutz).

(4) Bei der Bebauung von Lücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung usw.) ist die Bebauung des Grundstückes betreffend Geschoßflächenzahl und Geschoßanzahl nach oben hin nur in jenem Ausmaß möglich, wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen.

(5) Der nachträgliche Ausbau bestehender Dachgeschoße ist bei der baulichen Ausnutzung nicht einzurechnen, wenn die äußere Form des Daches (Dachhaut, Neigung und Höhe) nicht verändert wird. Ausnahmen bilden lediglich kleinere Belichtungsöffnungen (z. B. kleinere Gaupen, Dachflächenfenster, etc.).

§ 4 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Begriffsdefinitionen
 - a) Als **offene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden oder bestehen.
 - b) Als **halboffene** Bebauung gilt, wenn Gebäude zumindest an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
 - c) Als **geschlossene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude an mehr als einer Grundstücksgrenze eine bauliche Verbindung zu Nachbargebäuden oder Grundstücksgrenzen aufweisen (z.B. Reihenhäuser).

§ 5 – Anzahl der Geschosse

- (1) Begriffsdefinitionen
 - a) Ein **Geschoß** ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, insoweit die geforderte Raumhöhe gemäß geltender Bauvorschriften erreicht wird.
 - b) Die **Geschoßhöhe** ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschosses und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses bzw. der Dachunterfläche. Der Geschosßanzahl sind Geschosse mit einer maximalen Geschosßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt; Mehrhöhen werden als weitere Geschosse berechnet.
 - c) Auf die **Geschosßanzahl** sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.
- (2) Die **Anzahl der Geschosse** wird wie folgt festgelegt:
 - a) **3** im Bauland-Kurgebiet und im Bauland-Geschäftsgebiet,
 - b) **2** im übrigen Bauland,
 - c) **3** im übrigen Bauland, talseitig gemessen, wobei in diesem Fall eine Kniestockausbildung nicht mehr zulässig ist.
- (3) In Gebieten mit geschlossener Bebauung ist die Gebäudehöhe und Geschosßanzahl der angrenzenden Baulichkeiten insofern maßgebend, als deren Geschosßanzahl nach oben hin nicht überschritten werden darf.

§ 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Begriffsdefinitionen

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 Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

- (2) Die Breite von Straßen und Wegen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) hat bei der möglichen Erschließung von
 - a) höchstens fünf Baugrundstücken, in Hanglage mindestens 6,0 m, sonst mind. 5,0 m,
 - b) mehr als fünf Baugrundstücken, in Hanglage mindestens 6,5 m, sonst mind. 6,0 m,
 - c) zuzüglich der eventuell jeweiligen erforderlichen Böschungen, Ausweichen und Wendepunkte zu betragen.
- 3) Die Breite von neu anzulegenden Promenadenwegen hat mindestens 2,0 m, möglichst jedoch 3,0 m zu betragen.
- 4) Der Baubehörde ist mit dem Ansuchen um Genehmigung der Grundstücksteilung ein Straßenprojekt vorzulegen, in dem der Straßenverlauf mit sämtlichen erforderlichen Höhemaßen, Längs- und Querprofilen etc. eingezeichnet ist. Der Lageplan muss mindestens im Maßstab 1:250 erstellt sein.
- 5) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und auf diesem oder angrenzenden/benachbarten Grundstücken 25% an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
 - b) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen (z.B. Cafes) wird je 10 m² oder fünf Sitzplätzen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - c) Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (jeweils ohne Lagerräume) ist je 30 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - d) Bei Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogeriemarkt, Bäckerei etc.) wird je 15 m² Nutzfläche (jeweils ohne Lagerräume) ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - e) Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist je 30 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - f) Bei Industrie- und Gewerbebetrieben wird je 60 m² Nutzfläche oder drei Beschäftigten ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - g) Für Lagerhäuser ist je 100 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - h) Bei Fremdenverkehrsbetrieben (z.B. Hotels, Pensionen etc.) werden pro Gäste- und Personalbett mindestens 0,5 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben.
 - i) Für Veranstaltungsstätten ist je 10 m² Nutzfläche oder 10 Plätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - j) Bei Freibädern wird je 100 m² Nutzfläche oder 10 Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - k) Für Sportanlagen ist je 20 Sitz- oder Stehplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - l) Bei Badeanstalten und Hallenbädern wird je 10 m² Nutzfläche oder fünf Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

- m) Für Tennisplätze sind je Platz vier PKW-Stellplätze vorzusehen.
 - n) Bei Schulstätten wird je Klasse mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - o) Für Krankenanstalten ist je Krankenzimmer oder drei Betten ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - p) Bei Pflege- und Altersheimen u. ä. wird je 80 m² Nutzfläche mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - q) Bei Heimen für Schüler und Lehrlinge ist je 80 m² Nutzfläche oder acht Heimplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - r) Bei Kirchen wird je 10 Sitzplätzen mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
 - s) Für Friedhöfe ist je 750 m² Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - t) Bei Kindergärten werden je Gruppenraum 1,2 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
 - u) Für Horte ist je Gruppe oder 15 Plätze ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
 - v) Bei Tankstellen werden je Waschplatz oder Servicestand 0,1 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
- 6) Betriebsinterne Lagerräume werden bei der jeweiligen Nutzflächenberechnung des Abs. 5 nicht in die Parkplatzregelung miteinbezogen.
- 7) Die geforderten Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in dessen Nähe zu errichten oder dauerhaft nachzuweisen.

§ 7 - Baulinien

(1) Begriffsdefinitionen

Die Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
Die Baulinien zu öffentlichen Straßen sind im Einzelfall festzulegen.

(2) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens

- a) **2,0 m** bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude zu öffentlichen Straßen, sofern nicht die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften einen größeren Abstand verlangen,
- b) **1,0 m** für Garagen und bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume enthalten und nicht der Bewohnung dienende Zubauten und Nebengebäude,
- c) **5,0 m** vom äußeren Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand - **Staufläche** - für Garagen und bauliche Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt,

zu betragen.

(3) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen gemäß Abs. 2 c) - 5 m - kann verringert werden, wenn vor der Garage oder dem Einfahrtstor gleich verlaufend zur Grundgrenze eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m auf Eigengrund vorhanden ist.

- (4) Für Einfriedungen, lebende Einfriedungen, Hecken, Zäune und Stützmauern, welche neben den im § 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen - dieser Verordnung angeführten Straßen errichtet werden, können die Baulinien im Anschluss an die Straßengrundgrenze bzw. Grundstücksgrenze festgelegt werden, sofern die Straßenanlage die geforderte Breite aufweist.
- (5) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften über die Abstände.

§ 8 - Grünanlagen

Alle Flächen, die nicht für Gebäude, baulichen Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 20 Prozent der Grundstücksfläche.

§ 9 - Inkrafttreten

- (1) Dieser textliche Bebauungsplan wird mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtswirksam.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieses textlichen Bebauungsplanes tritt die Verordnung „Textlicher Bebauungsplan“ vom 03.10.2008, GZ: 031-2/2008, außer Kraft.

Der Bürgermeister

W. Klinar

Wolfgang Klinar



Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes vom 30.07.2012 bis 27.08.2012

Genehmigt von der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau am

Kundgemacht in der Kärntner Landeszeitung am

Erläuterungsbericht

zur Verordnung „Textlicher Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See“ vom 04.10.2012, GZ: 031-01/2012.

1 Allgemeines

Die rechtliche Grundlage dieses textlichen Bebauungsplanes bilden die §§ 24 - 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995.

Nach § 24 Abs. 1 K-GplG 1995 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen (VO - § 1).

Nach Abs. 2 leg. cit. ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 K-GplG 1995 festzulegen sind.

Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat 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.

Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 leg. cit. ist eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies -

- * die Mindestgröße der Baugrundstücke - (VO § 2)
- * die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke - (VO § 3)
- * die Bebauungsweise - (VO § 4)
- * die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe - (VO § 5)
- * das Ausmaß der Verkehrsflächen - (VO § 6)

Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 2 K-GplG 1995 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

In Teilbepauungsplänen dürfen nach Abs. 2 leg. cit. je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden, wie

- * der Verlauf der Verkehrsflächen,
- * die Begrenzung der Baugrundstücke,
- * die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen - (VO § 7),
- * Die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung - (VO § 8),
- * die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- * Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung und ähnliches),
- * die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und ähnliches,
- * Die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und ähnliches) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,

- * Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung.
- * Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen in Teilbebauungsplänen auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Werden Baulinien gemäß § 25 Abs. 2 lit. c) K-GplG 1995 nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Abs. 1 lit. b) und d) leg. cit. festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 6 verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.

2 Spezielles

§ 1 - Wirkungsbereich

Die Verordnung "Textlicher Bebauungsplan" umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegte Flächen; auch für jene, die mit Verordnung des Gemeinderates als Aufschließungsgebiet festgelegt sind.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind jene Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne verordnet sind. Hier kommt der textliche Bebauungsplan subsidiär zur Anwendung.

§ 2 - Größe der Baugrundstücke

Bei der Mindestgröße der Baugrundstücke werden die untersten Werte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes und auf das Grundstücksteilungsgesetz wird dabei Rücksicht genommen. Mit den relativ niedrigen Mindestgrößen wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie den infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Die angegebenen Mindestgrößen der Baugrundstücke beziehen sich auf neue Grundstücksteilungen.

Bestehende Grundstücke, die den Mindestgrößen nicht entsprechen, können im Rahmen der gesetzlichen Richtlinien bebaut werden.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Im Falle von so genannten "Punktwidmungen/Einzelhauswidmungen" sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der "Punktwidmung/Einzelhauswidmung" im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mitzuberücksichtigen.

Die bauliche Ausnutzung ist in dem Rahmen zulässig, als auf dem Baugrundstück

- * ausreichend Raum für die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs frei bleibt und
- * die notwendigen Stellplätze für betriebseigene Fahrzeuge, Kundenfahrzeuge und Kraftfahrzeuge für Betriebsangehörige geschaffen werden können.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

Die höchste bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn u.a. auch die Bestimmungen der §§ 6 – „Ausmaß der Verkehrsflächen“ - und des § 8 – „Grünanlagen“ - dieser Verordnung erfüllt sind.

§ 3 Abs. 3 dieser Verordnung gibt die Möglichkeit, untergeordnete Zubauten, wie z.B. die Errichtung von Wintergärten, Windfänge udgl. auch bei bestehender Überschreitung der

GFZ, durchzuführen. Für angebaute oder allein stehende Nebengebäude besteht diese Möglichkeit ebenfalls, jedoch nur bis zu einer Bruttogeschosßfläche von insgesamt 40 m²; diese dürfen jedoch keine Wohn- und Aufenthaltsräume enthalten.

§ 3 Abs. 4 dieser Verordnung gibt die Möglichkeit, in bestehenden Baulücken (Ortskernen) eine Bebauung vorzunehmen, die nach oben hin maximal der Ausnutzung und der Geschoßanzahl der angrenzenden Bebauung entspricht.

Bei der Berechnung der Bruttogeschosßfläche sind sämtliche Flächen einzubeziehen, die – bezogen auf das jeweilige Geschoß – mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände ragen und es sich um einen geschlossenen Raum handelt. Darunter fallen auch Garagen, Nebengebäude usw..

Keller- oder Untergeschoße, welche beispielsweise nur talseitig aus dem Gelände ragen, zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschosßfläche.

Sind darin jedoch Wohnräume oder dergleichen untergebracht, so zählen jene Räume, die von der geschoßmäßig freiliegenden Front belichtet werden und an diese Geschoßfront anschließen, sehr wohl zur Bruttogeschosßfläche.

Im Sinne der Bestimmung des § 24 Abs. 3 lit. c des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes - K-GplG 1995 idGF. –, wird die Gemeinde zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes die Vorlage eines Teilbebauungsplanes, unabhängig von der Größe des zu bebauenden Grundstückes, verlangen und insoweit auch eine befristete Bausperre festlegen.

§ 4 - Bauungsweise

Als Bauungsweise soll sowohl die offene, die halboffene als auch die geschlossene ermöglicht werden.

* Die **offene** Bauungsweise ist jene, bei der allein stehende Objekte innerhalb von Baulinien errichtet werden und Abstände zu den Grundstücksgrenzen aufweisen.

* Die **halboffene** Bauungsweise ist jene, bei welcher Gebäude oder ähnliche bauliche Anlagen direkt an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus).

Als halboffene Bebauung gilt – abgesehen von Gebäuden selbst – jede mit dem Haupthaus in Verbindung stehende Baulichkeit, die an die Grenze gebaut wird (Garage, Carport, Terrassenüberdachung usw.) Eine interne Verbindung zwischen Haupthaus und dem an der Grenze befindlichen Bauteil ist nicht notwendig.

Die Mindestgröße des an der Grenze befindlichen Bauteiles hat mindestens 10 m² zu betragen.

Die Verbauungslänge entlang der Grenze hat mindestens 3 m zu betragen.

* Die **geschlossene** Bauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der jeweiligen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die **halboffene** und die **geschlossene** Bauungsweise ist jeweils nur dann unter den vorhin genannten Kriterien zulässig, insoweit eine Bebauung nach den Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften möglich ist.

§ 5 - Geschoßanzahl

Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen,

* die mehr als die Hälfte Ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.

Grundsätzlich ist in Hanglagen – talseitig, auch im übrigen Bauland ein zusätzliches (drittes) Geschoß erlaubt. In diesem Fall ist jedoch die Ausführung eines weiteren Kniestockes nicht mehr zulässig, um die Höhenentwicklung eines Gebäudes nicht zu übertreiben.

* wenn im obersten Dachgeschoß - auch bei Mansarddächern - die Kniestockhöhe mehr als 1,2 m beträgt.

Für Dachgeschoße gilt folgende Regelung:

- * Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschoßen, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, nicht mehr als 1,20 m betragen.
- * Bei Kniestockhöhen über 1,20 m ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu rechnen.

§ 6 - Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Breite der Aufschließungsstraßen wird nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben und ähnliches) vorgeschrieben, wobei die Fahrbahnbreite nach den verkehrstechnischen Erfordernissen einspurig/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.

Sollten die erforderlichen Garagen und Stellplätze nicht errichtet werden können, ist für jeden fehlenden Stellplatz eine vom Gemeinderat festzulegende Ausgleichsabgabe zu entrichten. Die Ausgleichsabgabe ist Ersatz für jene Stellplätze oder Garagen, die infolge der örtlichen Gegebenheiten bei Vorhaben nicht errichtet werden können.

Befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen, die nach ihrer Verwendung zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Gebäude und der baulichen Anlage zu berechnen, welches bzw. welche die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.

Befinden sich derartige Gebäude und baulichen Anlagen auf verschiedenen Grundstücken, so kann die Anzahl der Stellplätze nur vermindert werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden und diese gegenseitige Benützbarkeit grundbücherlich sichergestellt ist.

Die Bereitstellung von Stellplätzen/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 Stellplätzen vorzuschreiben.

Für Mehrfamilienwohnhäuser, bei denen eine Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 PKW-Abstellflächen festgelegt wird, müssen davon mindestens 50% in Tiefgaragen oder Parkdecks untergebracht werden.

Parkdecks sind mehrgeschoßige bauliche Anlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen, die in mindestens zwei Seiten ihrer gedachten Umfassungswände unverschießbare Öffnungen in einem Mindestausmaß von einem Drittel der gesamten gedachten Umfassungswandfläche aufweisen.

Raumplanerisches Ziel der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist es, bei größeren Wohnanlagen die oberirdischen Verkehrs- bzw. Asphaltflächen zu reduzieren, um damit einen höheren Anteil an Grünflächen bzw. Erholungsraum zu schaffen.

§ 7 - Baulinien

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften (§§ 4 – 10 K-BV) zurückgegriffen.

§ 8 – Grünanlagen

Die Schaffung von Grünanlagen wird mit diesem textlichen Bebauungsplan bindend vorgeschrieben. Das in dieser Verordnung ausgeführte Ausmaß von 20% der Größe der einzelnen Baugrundstücke stellt nur ein Mindestausmaß dar. Allgemein soll jedoch ein höherer Prozentsatz angestrebt werden.