

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä vom **21.12.2021**, Zahl: 031-3/III/2021 mit welcher für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde St. Andrä ein „Allgemeiner textlicher Bebauungsplan“ erlassen wird

Rechtsgrundlage:

§§ 24, 25 und 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995 i.d.g.F.

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä als Bauland festgelegten Grundstücksflächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

§ 2

Größe der Baugrundstücke

- (1) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere einer Einlagezahl zugeschriebene Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind. Die als „Grünland“ gewidmeten und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und mit der gewidmeten Fläche die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei Berechnung der Größe zugeschlagen werden. Grundstücke, welche durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten als nicht zusammenhängend.
- (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat zu betragen:

a) bei offener Bebauung	500 m ²
b) bei halboffener Bebauung	350 m ²
c) bei geschlossener Bebauung	180 m ²
- (4) Bei einer Teilung eines bereits bebauten Grundstückes ist eine geringere Größe, als unter Abs. 3 lit. a), b) und c) angegeben, zulässig, wenn örtliche Besonderheiten, insbesondere hinsichtlich Verbauung, Größe, Lage, Form und Beschaffenheit des neu zu bildenden Grundstückes eine geringere Größe zweckmäßig erscheinen lassen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschossfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossflächenzahl einzurechnen – der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Keller- und Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl anteilmäßig dazugerechnet, wenn es sich um Flächen handelt, wie Wohnungen, sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume, welche den technischen und konstruktiven Voraussetzungen im Sinne der Kärntner Bauvorschriften bzw. OIB-Richtlinien entsprechen.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Flugdächer (z.B. überdachte Kfz-Stellplätze) sind in die Berechnung der Bruttogeschossflächen einzubeziehen. Ausgenommen davon sind begrünte Überdachungen von Tiefgaragen sowie die dazugehörigen Abfahrten, überdachte Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u.ä.
- (5) Die maximale bauliche Ausnutzung beträgt:
- a) Im Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet, gemischtem Baugebiet mit Wohnnutzung bei
- | | | | |
|----|--|-----|--------------------------------------|
| a. | 1 bis 2 ½ -geschossiger Bebauung | 0,5 | offene Bauweise |
| | | 0,6 | halboffene Bauweise |
| | | 0,8 | geschlossene Bauweise |
| b. | 3 bis 4-geschossiger Bebauung | 0,8 | offene Bauweise |
| | | 1,0 | halboffene und geschlossene Bauweise |
| c. | Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern | 1,6 | |
| d. | Im Ortskern bei geschlossener Bebauung | 2,0 | |
- b) Im Gewerbegebiet, Industriegebiet und gemischtem Baugebiet mit ausschließlich Gewerbenutzung 1,2
- (6) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung nach Abs. 5 bereits überschritten ist, sind Umbauten nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.
- (7) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als die nach § 18 Abs. 5 der Kärntner Bauordnung notwendigen Kinderspielplätze, Stellflächen für Fahrräder, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Ladepunkte für Elektrofahrzeuge und Vorkehrungen für die Beschattung sowie bauliche Vorkehrungen für die barrierefreie Gestaltung sowie Grünanlagen gem. § 18 Abs. 4 K-BO geschaffen werden können.

An Kfz-Stellplätzen sind vorzusehen: für

- a) Einfamilienhäuser – 2,0 Abstellplätze je Wohneinheit
- b) Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser – 1,5 Abstellplätze je Wohneinheit
- c) Altenwohnungen, Altersheime, Heime für Schüler und Lehrlinge – 1 Abstellplatz je 75 m² Wohnnutzfläche
- d) Büro- oder Geschäftsräume, – mindestens 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche
- e) Gaststätten – mindestens 1 Stellplatz je 10 m² Nutzfläche

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- (2) Mitteilungspflichtige Bauvorhaben nach § 7 Kärntner Bauordnung (ausgenommen bauliche Anlagen gem. § 7 Abs. 1 lit. a) Z 3, 4 und 5 und 18 können bis 1,50 Meter an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.

§ 5

Geschossanzahl

- (1) Die Geschossanzahl wird wie folgt festgelegt:
 - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2 ½ Geschosse
 - b) für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn das Kellergeschoß zur Geschossanzahl zugezählt wird, bis 3 Geschosse
 - c) für Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Geschosse
 - d) für Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen, bis maximal 4 Geschosse
 - e) für sonstige Gebäude, die nicht unter lit. a) bis d) fallen (z.B. Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Amtsgebäude, Betriebsgebäude) bis max. 4 Geschosse
- (2) Die Geschossanzahl ist zu verringern, wenn Gebäude in der näheren Umgebung eine geringere Geschossanzahl aufweisen und die Interessen des Schutzes des Ortsbildes eine Verringerung erfordern.
- (3) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, deren Außenwandfläche im Mittel mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das natürliche Gelände herausragen.

- (4) Mansardendächer werden bei der Berechnung der Geschossanzahl hinzugerechnet, ebenso auch Dachgeschosse, die eine höhere Kniestockhöhe gem. Abs. 5 als 1,45 Meter aufweisen.
- (5) Als $\frac{1}{2}$ - Geschoss gilt ein Dachgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,45 Meter ist.

§ 6

Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Breite einer neu anzulegenden Siedlungsstraße hat mindestens 6 Meter zu betragen.
- (2) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (3) Bei Stichstraßen mit mehr als einem aufzuschließenden Baugrundstück muss ein, für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr ausreichender, Wendeplatz vorgesehen werden.
- (4) Bei der Errichtung von Zufahrtstoren in Verbindung mit einer Einfriedung bei Baugrundstücken ist von dem geschlossenen Zufahrtstor bis zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,00 Metern einzuhalten.
- (5) Von der gem. Absatz 4 angegebenen Abstandsregelung darf abgewichen werden, wenn die Situierung bereits bestehender Einfriedungen bzw. Zufahrtstore von der Abstandsregelung abweicht und Interessen des Ortsbildes, des Verkehrs und der Sicherheit dem nicht entgegenstehen.

§ 7

Baulinien

- (1) Der Abstand von Gebäuden entlang öffentlicher Straßen ist, sofern nicht durch Gesetz oder durch diese Verordnung andere Abstände vorgeschrieben werden, in einem Abstand von min. 4,00 Metern vom äußeren Gehsteig- bzw. Straßenrand festzulegen.
- (2) Von der gem. Absatz 1 angegebenen Abstandsregelung darf abgewichen werden, wenn eine, durch bereits bestehende Gebäude gegebene, Baulinie entlang der Straße bereits vorhanden ist und Interessen des Ortsbildes, des Verkehrs und der Sicherheit nicht entgegenstehen.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Unterabteilung Rechtliche Raumordnung vom 08.08.2022, Zahl: 03-Ro-100-2/5-2022 genehmigt.

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

§ 9
Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt außer Kraft:

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä vom 23.07.2019, Zahl: 031-3/III/2019.

Die Bürgermeisterin:

(Maria Knauder)