STADTGEMEINDE FERLACH
KIRCHGASSE 5 / 9170 FERLACH

Datum: 7. 10 2008 Zahl: AL 031-3/08/He.Km.

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

V E R O R D N U N G

**des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ferlach
vom 7.10.2008, Zahl: ZA 031-3/08/He.Km.
mit der ein textlicher Bebauungsplan für
das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Ferlach erlassen wird**

Auf Grund der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr 88/2005, wird mit Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt vom **04. Dezember 2008**, Zahl: **KL3-BAU-200/2008 (006/2008)** verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

1) Die Verordnung ist für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ferlach als Bauland gewidmeten Flächen wirksam.

2) Von der Bestimmung des Absatz 1 ausgenommen sind jene Bereiche der Stadtgemeinde Ferlach, für welche rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen (siehe Anhang). Sollten solche Teilbebauungspläne durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung.

§ 2
Mindestgröße von Baugrundstücken

1) Unter einem Baugrundstück iSd Bebauungsplanes wird jene Fläche verstanden, die als Bauland gewidmet und für eine rechtskonforme Bebauung geeignet ist. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gem. Abs. 2 ist jene Größe, welche sich nach Abzug aller für die Verkehrserschließung notwendigen Teilflächen ergibt. Als Grünland gewidmete Flächen können zur Erreichung der in Abs. 2 festgelegten Mindestgrößen dem Baugrundstück zugeschlagen werden, wenn sie zumindest an einer Seite direkt an das Baugrundstück angrenzen und damit in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

2) Die **Mindestgröße eines Baugrundstückes zur Bebauung** wird

a. bei offener Bebauungsweise für Hauptwohnsitze mit einem Regelausmaß von 600 m²

b. bei offener Bebauungsweise für Zweit-/Nebenwohnsitze (Wochenend- und Ferienhäuser) mit einem Regelausmaß von 500 m²

c. bei halboffener und geschlossener Bebauungsweise mit 400 m².

In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gemäß lit. a bis c festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet wird. Darüber wird gegebenenfalls im Bauverfahren abgesprochen.

§ 3
Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

1) a. Die Geschoßflächenzahl – mit welcher die bauliche Ausnützung der Baugrundstücke ausgedrückt wird – ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

b. Unter Bruttogesamtgeschoßflächen ist die Summe sämtlicher Bruttogeschoßflächen zu verstehen, wobei zur Berechnung der einzelnen Geschoßflächen jeweils von den äußersten Begrenzungen der Außenmauern auszugehen ist.

c. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern und vergleichbaren Anlagen wird in die Berechnung nicht miteinbezogen.

d. In die Berechnung werden nur Geschosse eines Gebäudes miteinbezogen, welche über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragen und eine normale Belichtung aufweisen.

e. Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung miteinbezogen und wie unter § 3 Abs. 1 lit. b angeführt, berechnet.

f. Bei der Berechnung der baulichen Ausnützung (Geschoßflächenzahl) sind an das Baugrundstück unmittelbar angrenzende Baugrundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und insbesondere die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als angrenzend.

2) Die **bauliche Ausnutzung** (Geschoßflächenzahl) **der Baugrundstücke darf**

a.	im Bauland- Geschäftsgebiet	**maximal**	**1,0**
b.	im Bauland - Wohngebiet	**maximal**	**0,6**
c.	im Bauland-Dorfgebiet	**maximal**	**0,6**
d.	im Bauland - Gemischtes Baugebiet, Bauland-Gewerbegebiet und Bauland - Industriegebiet	**maximal**	**1,0**
e.	im Bauland - Kurgebiet	**maximal**	**0,8**
f.	im Bauland - Kurgebiet, Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	**maximal**	**0,4**
g.	im Bauland – Geschäftsgebiet im innerstädtischen Bereich für nachstehend angeführte und im farblich dargestellten Bereich der Anlage – welche einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet – liegende Parzellen und Bauflächen der Katastralgemeinde 72002 Ferlach sowie für aus diesen zukünftig neu entstehende Parzellen und Bauflächen	**maximal**	**2,0**

.10/1, .10/3, .11, .12, .13, .14/1, .15, .16, .18, .19, .21/1, .21/4, .22, .24, .29, .32/1, .32/2, .33, .34, .55/1, .55/3, .55/4, .56/1, .57, .61, .62/1, .62/2, .63/1, .63/9, .64/1, .64/2, .65/1, .65/2, .66, .67, .68, .69/1, .69/2, .70, .71, .72/1, .73/1, .73/2, .74, .75, .76/1, .76/2, .76/3, .79/1, .79/2, .81, .82/1, .83/1, .83/3, .83/7, .83/8, .84, .85/1, .85/4, .85/5, .86/1, .86/3, .88, .89, .90/2, .93, .94, .95/1, .95/2, .101/2, .101/3, .101/5, .102/1, .102/2, .102/3, .159/2, .160, .200/1, .200/2, .202, .237, .259, .261, .262, .270, .277, .281, .295, .303, .306/1, .306/2, .316, .332, .506, 522/2, 522/3, 523/2, .534, 557, 558/1, 559/3, 560/3, 561/1, 562/1, 562/2, 564/1, 564/3, 564/5, 564/6, 568, 569, 572, 573/1, 573/2, 573/4, 573/5, 576, 577/1, 580, 581, 583, 584/1, 584/3, 584/4, 584/5, 585, 586/4, 586/8, 592/4, 593/1, 594, 597/2, 597/3, 597/4, 600, 601/1, 601/2, 601/3, 607, 608, 615/1, 615/2, 617/1, 617/2, 619, 626/2, 626/4, 634, 637/1, 641/1, .642, 643/1, 645/2, 645/6, 645/7, 653, 654, 655, 658, 660, .694, .778, 890/16, 909, .912, 942

nicht überschreiten.

3) In Fällen, in denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken die bereits aufgrund und im Rahmen einer erteilten Baubewilligung bebaut sind gemäß den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur in dem Ausmaße zulässig, soweit es zu keiner Vergrößerung der Bruttogesamtgeschoßflächen kommt. Eine Erweiterung im Sinne einer Erhöhung der Geschoßflächenzahl darf in diesen Fällen nur für den Fall und den erforderlichen Umfang der sinnvollen und dem Stand der Technik entsprechenden Erweiterung der Fassaden um eine Schall- und/oder Wärmedämmung erfolgen.

§ 4
Bebauungsweise

1) Die Bebauung kann **je nach örtlich zu beurteilenden Gegebenheiten** - wie insbesondere des Ortsbildes, des umliegenden Objektbestandes, der Grundstücksgröße und -lage - in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.

2) a. Als **offene Bebauungsweise** wird jene angesehen, bei welcher Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

b. Als **halboffene Bebauungsweise** wird jene angesehen, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze direkt angebaut und an den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der Baulinien errichtet werden.

c. Als **geschlossene Bebauungsweise** ist jene anzusehen, bei welcher Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 5
Geschoßanzahl

Die **zulässige Anzahl der Geschosse** richtet sich nach

a. der Beurteilung des Ortsbildes,

b. dem umliegenden Objektbestand und

c. der Grundstücksgröße und nach der Geschoßflächenzahl.

§ 6
Das Ausmaß der Verkehrsflächen

A.) Parkplätze und Abstellflächen

1) Je 60 m² Wohnfläche, je Fremdenzimmer sowie bei Gaststätten-, Hotel-, und Pensionsbetrieben und ähnlichen Einrichtungen zusätzlich je 10 m² Gastraumfläche und bei sonstigen Unternehmen je 30 m² Geschäftsraumfläche, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in deren unmittelbarer Nähe auf eigenem Grund ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge vorzusehen.

2) Für Hotel- und Pensionsbetriebe sowie ähnliche Einrichtungen, bei welchen Gasträume nur für Hausgäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von einem Parkplatz je 10 m² Gastraumfläche nicht gestellt. Sinngemäß wird bei gemischt geführten Betrieben die Forderung nach zusätzlichen Parkplätzen je 10 m² Gastraumfläche nur anteilsmäßig in dem Umfang erhoben, in welchem der Gastraum auch für Gäste vorgesehen ist, welche keine Unterkunft im Gastbetrieb belegen.

3) Bei der Errichtung sonstiger Baulichkeiten und sonstiger Anlagen, die Zwecken dienen, die mit einem regelmäßigen Parken oder sonst häufigem Anhalten von Fahrzeugen verbunden sind, ist die Anzahl der erforderlichen und zu errichtenden Parkplätze nach Prüfung der Umstände des Einzelfalles im Baubewilligungsbescheid festzulegen.

4) Die in dieser Verordnung geforderte Errichtung einer bestimmten Anzahl an Parkplätzen gilt nur für die Neuerrichtung von Gebäuden und weiters bei Umbauten sowie bei Änderungen des Verwendungszweckes von Gebäuden- bzw. Gebäudeteilen, wenn dadurch eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.

5) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.

B.) Breite von neu zu erschließenden Straßen(grundstücken)

1) Die Breite von neu zu erschließenden Straßengrundstücken wird bei einer möglichen Erschließung von

   a. maximal 5 Baugrundstücken mit mindestens 6 m zuzüglich gegebenenfalls erforderlicher Böschungen und bei

   b. mehr als 5 Grundstücken mit mindestens 7,5 m zuzüglich gegebenenfalls erforderlicher Böschungen festgelegt.

2) Am Ende von Sackstraßen bzw. -gassen sind Umkehrplätze mit einer Fläche von mindestens 150 m² vorzusehen, welche zum problemlosen Umkehren von Kraftfahrzeugen geeignet sein müssen.

3) Die Neubildung von Sackstraßen bzw. -gassen soll tunlichst vermieden werden.

§ 7
Baulinien und sonstige Abstandsvorschriften

1) Als **Baulinien** sind jene Grenzlinien anzusehen, innerhalb welcher auf einem Baugrundstück oberirdisch **Gebäude** errichtet werden dürfen.

2) Die **Baulinien** und sonstigen Abstände entlang von **Bundes- und Landesstraßen** sind anlässlich der Bauverhandlungen in jedem Einzelfall festzulegen und bescheidmäßig vorzuschreiben.

3) Die **Baulinien** entlang anderer Straßen und öffentlicher Wege, werden mit einem Abstand von **mindestens** 4 m bis zur katastralmappenmäßigen Grundstücksgrenze festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist, soweit dadurch Rücksichten der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung nicht beeinträchtigt werden, eine Abweichung möglich und ist hierüber im Bauverfahren abzusprechen.

4) Soweit dies im Interesse des Ortsbildes erforderlich erscheint, hat sich die **Baulinie** nach bereits vorhandenen Abständen zu richten. Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich erscheint, ist im Bauverfahren festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine bestimmte Baulinie herangerückt werden muss.

5) a. Für Garagen, Wirtschaftsgebäude, sonstige Nebengebäude und überdachte Abstellplätze **mit geneigten Dächern** (maximal 45 Grad), einer maximalen Länge von 12,50 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m über dem angrenzenden Gelände, wird der Abstand zur **Nachbargrundgrenze** mit mindestens 1,50 m festgelegt.
   b. Garagen, Wirtschaftsgebäude, sonstige Nebengebäude, überdachte Abstellplätze und überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge **mit Flachdach**, einer maximalen Länge von 12,50 m und einer maximalen Gesamthöhe von 3,00 m über dem angrenzenden Gelände, können an die **Nachbargrundgrenze** herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

6) Über die **Baulinien** und weiters geregelten Abstände, dürfen – ausgenommen im Falle des Abs 5 lit b - wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des

Ortsbildes nicht verletzt werden, Dachvorsprünge in einem Höchstausmaß von **1,30** m vorragen.
Weiters darf bei Verbesserung von bestehenden Gebäudefassaden durch Anbringung von sinnvollen und dem Stand der Technik entsprechenden Schall- und/oder Wärmedämmungen eine Überschreitung der Baulinien sowie eine Unterschreitung der Abstandsflächen im hiefür erforderlichen Ausmaß erfolgen, soweit dadurch Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

7) **Überdachte Abstellplätze** dürfen an die katastralmappenmäßige **Straßen**grundgrenze bis auf maximal 0,70 m herangebaut werden. Ein Vorragen von Dachvorsprüngen iSd Abs 6 über diesen Mindestabstand von 0,70 m zur **Straßen**grundgrenze ist nicht gestattet. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festzulegen.

8) Die Baulinie für Garagen die eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und die Abstände für mit Tor(en) ausgestattete überdachte Abstellplätze die eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,5 m von der katastralmappenmäßigen Straßengrundgrenze festgelegt.

9) Einfriedungen, Sockelmauerwerk oder Stützmauern, welche neben den unter § 6 lit B Abs 1 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, können sofern diese Verkehrsflächen die je nach Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke in § 6 lit B dieser Verordnung geforderte Mindestbreite aufweisen, direkt an der Grundstücksgrenze (zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers) errichtet werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

   Weisen diese Verkehrsflächen die je nach Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke in § 6 lit B dieser Verordnung geforderte Mindestbreite nicht auf, so ist von der katastralmappenmäßigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festzulegen. In besonders gelagerten Fällen kann, soweit dadurch Rücksichten der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung und der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden, eine geringere Entfernung zugelassen werden.

10) Soweit in dieser Verordnung nichts anderes geregelt ist, gelten für die Festlegung von Abständen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften i.d.g.F.

§ 8
Grünflächen

1) Grünflächen sollen zusammenhängend und in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Ist ein Bestand von Bäumen oder Sträuchern vorhanden, so ist dieser möglichst zu erhalten.

2) Bei KFZ-Abstellflächen, Lagerplätzen, Abbau- und Anschüttungsflächen und ähnlichen Bereichen sowie insbesondere in Industriegebieten sind Bepflanzungen vorzusehen.

3) Die **Mindestgrößen von Grünflächen** werden wie folgt festgelegt:

a.	Wohnbauten, Hotels, Pensionen	30 % d. Baugrundstückes
b.	Büros, Verwaltungsgebäude, Gaststätten Restaurants	15 % d. Baugrundstückes
c.	Heime für Schüler, Lehrlinge, Altersheime Schulen, Kindergärten, Horte	30 % d. Baugrundstückes
d.	Industrie- und Gewerbebetriebe	10 % d. Baugrundstückes
e.	Tankstellen	20 % d. Baugrundstückes

In besonders gelagerten Fällen kann, wenn dadurch Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden, eine Verringerung der Mindestgrößen zugelassen und behördlich festgelegt werden.

4) Einfriedungen und vergleichbare Anlagen, dürfen längs von Straßen im Kreuzungsbereich eine Maximalhöhe von 1,20 m gemessen ab dem jeweiligen (befestigten) Straßenrand aufweisen. Zwingend vorgeschrieben ist diese Maximalhöhe auf einer Länge von 15 m gemessen ab dem Kreuzungsschnittpunkt der Straßenachsen.

5) Im Zeitpunkt der Erlassung dieser Verordnung bereits bestehende höhere Einfriedungen und vergleichbare Anlagen, dürfen im Bestand verbleiben müssen jedoch bei Erneuerung an diese Regelung angepasst werden.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Ferlach am 7. Oktober 2008 beschlossen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 10
Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung vom 11.12.2007, Zahl: ZA 031-3/07/Ki. des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ferlach, mit der ein Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Ferlach erlassen wurde, sowie der unter Anhang B angeführte Bebauungsplan außer Kraft.

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt
9020 Klagenfurt, Völkermarkter Ring 29
Zahl: KL3-BAU-200/2008
(006/2008)
Diese Verordnung bildet einen
wesentlichen Bestandteil des
Bescheides vom 04. Dez. 2008
obiger Zahl.
Klagenfurt, am
Für den gf.
(SITTER)

Der Bürgermeister:

STADTGEMEINDE FERLACH
Bezirk Klagenfurt

Anhang A) rechtskräftige Bebauungsplanverordnungen				
Verordnung des Gemeinderates		Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt		
Datum:	Zahl:			
13.07.99	BV 30684-/031-3/99/Oh.Est.	10.12.99	617/99-III	Florian Kirschentheuer Anhebung Ausnutzungszahl auf 1,10 Baufl. 211
02.12.99	BV 257- /031/3/98/Oh.Est.	01.03.00	164/00-III	Helga Gratz Anhebung Ausnzl.:Parz.Nr,905/56, KG Ferlach auf 0,75
27.03.01	BV1570- /031-3/01/Oh.	03.07.01 12.07.01	464/01-III	Florian Doujak Anhebung Ausnutzungszahl 2,5 und ESG-Siedlung Kirschentheuer Anhebung Ausnutzungszahl
13.07.99	BV 35520-/031-3/99/Oh.Est.	13.09.99	551/99-III	TBBPL Wernig-Rosicky
09.04.02	BV /031-3/02.Oh.Wo.	24.07.02	KL3-BAU-10/2002	TBBPL Hofer-Markt
03.07.06	BV /031-3/06/Taum.Pm.	17.07.06	KL3-BAU-135/2006(005/2006)	TBBPL Spöck-Tschernig
03.07.06	BV /031-3/06/Taum.Pm.	17.07.06	KL3-BAU-134/2006(005/2006)	TBBPL Volksbank

Anhang B) weiters außer Kraft tretende Verordnung				
Verordnung des Gemeinderates		Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt		
Datum:	Zahl:			
11.12.07	ZA 031-3/07/Ki.	26.2.2008	KL3-BAU-185/2008	Textlicher Bebauungsplan der Stadtgemeinde Ferlach
21.12.99	BV 243/031-3/99/Oh.Sta.	05.07.01	838/99-III	TBBPL Outschar Walter

Erläuterungen zum textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Ferlach vom 7.10.2008 (AL 031-3/08/He.Km.)

Gemäß § 24 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 hat der Gemeinderat für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet einen textlichen Bebauungsplan zu erlassen, in welchem jedenfalls die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen festzulegen sind.

Darüber hinaus dürfen in § 24 Abs. 1a iVm Abs. 2 bestimmte weitere Bebauungsbedingungen – wie beispielsweise Baulinien und Regelungen über die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen - festgelegt werden, wenn dies im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist und deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Einklang mit dem Flächenwidmungsplan verfasst. Die Festlegung der Bebauung erfolgte entsprechend den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes.
Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen und Regelungsinhalten:

§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken:

Grundsätzlich sollen im Falle einer Bebauung die unter dieser Bestimmung ziffernmäßig angeführten Mindestgrößen in Form von baulandgewidmeten Flächen vorliegen. In Fällen in denen ein Grundstück die geforderte Mindestgröße nicht aufweist, können jedoch auch als Grünland gewidmete Flächen des Baugrundstückeigentümers zur Erreichung der in § 2 Abs 2 festgelegten Mindestgrößen dem Baugrundstück zugeschlagen werden, wenn sie zumindest an einer Seite direkt an das Baugrundstück angrenzen und damit in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Dies ist jedoch nur in diesen Fällen denkbar, in welchen eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Errichtung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist auch in diesen Fällen nur auf den baulandgewidmeten Flächen zulässig.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes bei offener Bebauungsweise wurde für Hauptwohnsitze von 700 m² auf 600 m² reduziert, da diese Größe zur Sicherung einer geordneten Bebauung als ausreichend erscheint und dies weiters den Grundsätze einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung entspricht. Für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise wurde die Mindestgröße – unter Anstellung der gleichen Überlegungen - mit 400 m² festgelegt.

Die unter dieser Bestimmung festgelegten Mindestgrößen sollen grundsätzlich jedenfalls eingehalten werden. Unter berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen – in welchen eine im Bauverfahren festzusetzende Unterschreitung gem. § 2 Abs. 2 des Bebauungsplanes möglich ist – sind beispielsweise solche zu verstehen, bei denen die Unterschreitung nur sehr geringfügig max. 10% ist den Zielen und Zwecken der Festlegung von Mindestgrößen nicht zuwiderläuft. Die Bebauung von Kleinstgrundstücken – bei welchen oft wohl zwangsweise nur das Mindestmaß an Abständen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden könnte - soll zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung vermieden werden.

§ 3 Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes:

Grundsätzlich wird die Möglichkeit eingeräumt, in die Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschoßflächenzahl) an das Baugrundstück unmittelbar angrenzende Baugrundstücke

desselben Eigentümers mit einzubeziehen. Zur Hintanhaltung einer zu dichten Bebauung (iSe zu hohen Geschoßflächenzahl) von Grundstücken wurde aber weiters geregelt, dass dies nur zulässig ist, wenn die zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücke überbaut werden.

Bei der Regelung der Geschoßflächenzahlen für verschiedene Bereiche wurde insbesondere auf die örtlichen Gegebenheiten im Gebiet der Stadtgemeinde Ferlach unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und des Land- und Ortschaftsbildschutzes Bedacht genommen. Die Ausweitung des innerstädtischen Bereiches mit einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 2,0 erscheint aufgrund der zentralen Lage wirtschaftlich sinnvoll und mit dem Land- und Ortschaftsbildschutz gut vereinbar.

Die Möglichkeit der sinnvollen und dem Stand der Technik entsprechenden Erweiterung von Fassaden um Schall- und/oder Wärmedämmung wurde grundsätzlich nur für jene Fälle geschaffen, in denen kein Grund zur Annahme besteht, dass die ursprünglich zur Baubewilligung führende Planeinreichung nur zur möglichen nachträglichen Überschreitung der geregelten maximalen Ausnützungszahl ohne bzw. mit geringerer Schall- und/oder Wärmedämmung erfolgte.

§ 4 Bebauungsweise:

Die Zulässigkeit einer Bebauungsweise soll zweckmäßigerweise im Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Baubehörde beurteilt und festgelegt werden. Die Festlegung hat insbesondere aufgrund des bestehenden Ortsbildes, des umliegenden Objektbestandes sowie der Grundstücksgröße, -lage und –form und der sinnvollen Ausnützung zu erfolgen.

§ 5 Geschoßanzahl:

Die zulässige Geschoßanzahl ist im Einzelfall so festzulegen, dass die Erhaltung oder die Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet ist. Bei vorhandenem umliegendem Objektbestand soll die zulässige Geschoßanzahl – unter Berücksichtigung der Höhe der einzelnen Geschoße – höhenmäßig möglichst auf diesen abgestimmt werden. Die Festlegung der zulässigen Geschoßanzahl soll weiters so erfolgen, dass eine sinnvolle und mit dem Orts- und Landschaftsbild gut harmonierende bauliche Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstückes gewährleistet wird.

§ 6 Das Ausmaß der Verkehrsflächen:

Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen durch parkende Fahrzeuge auf öffentlichen Straßen aufgrund mangelnder Parkmöglichkeiten auf eigenem (privaten) Grund, erscheint die Festlegung einer Mindestanzahl von Parkplätzen und Abstellflächen als sinnvoll und notwendig.

Die Größe und Ausgestaltung der Parkplätze und Abstellflächen sollen möglichst an die Erfordernisse der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, wobei zur Orientierung folgende Größen empfohlen werden:

- für barrierefreie Parkplätze: 5 m x 3,5 m (T/B)
- für senkrecht zur Fahrbahn zu befahrende Parkplätze: 5 m x 2,7 m (T/B)
- für parallel zur Fahrbahn zu befahrende Parkplätze: 6 m x 2,3 m (T/B)

Die in dieser Bestimmung ziffernmäßig festgelegten Mindestbreiten von Straßengrundstücken dürfen nicht unterschritten werden. Verstärkt von größeren Fahrzeugen befahrene Straßen(grundstücke) mit Gegenverkehr sind jedenfalls den jeweiligen verkehrssicherheitstechnischen Erfordernissen entsprechend breiter anzulegen.

Vor allem aus wirtschaftlichen und praktischen Überlegungen (Vermeidung des Verlaufes von Leitungen auf privaten Grundstücken; Verminderung von [Lärm]belästigung durch ständiges Umkehren von Fahrzeugen; Förderung eines flüssigen Verkehrs; Umweltschutz etc.) soll die Neubildung von Sackstraßen und –gassen tunlichst vermieden werden.

§ 7 Baulinien und sonstige Abstandsvorschriften:

Unter „besonders gelagerte Fälle" in Abs. 3 sind vor allem jene Fälle gemeint, in welchen aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten auch zukünftig keinerlei Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen durch eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes droht und eine Unterschreitung unter Abwägung aller Umstände sachlich gerechtfertigt erscheint (Bsp: bei besonders breitem Straßengrund oder bei vorhandenem angrenzenden Bestand innerhalb der Abstandsfläche, wenn keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und des Orts- und Landschaftsbildes droht).

Zu Abs. 4) Soweit möglich, tunlich und erforderlich, soll bei qualifiziert begründeten Auffassungsunterschieden darüber, ob „dies im Interesse des Ortsbildes erforderlich erscheint", die Ortsbildpflegekommission um Erstattung eines Gutachtens und Stellungnahme hiezu ersucht werden.

Zu Abs. 6) Für den erforderlichen und möglichen Umfang der sinnvollen und dem Stand der Technik entsprechenden Erweiterung der Fassaden um eine Schall- und/oder Wärmedämmung, dürfen die Mindestabstände bei bestehenden Gebäuden, bei welchen nachträglich eine Schall- und/oder Wärmedämmung angebracht wird, welche bei der Planeinreichung des nunmehr schall- bzw. wärmetechnisch zu verbessernden Bauvorhabens nicht beinhaltet war, um das hiefür notwendige Ausmaß unterschritten werden. Dies jedoch grundsätzlich nur in jenen Fällen, in denen kein Grund zur Annahme besteht, dass die ursprüngliche Planeinreichung nur zur möglichen nachträglichen Verringerung der Abstände ohne Schall- und/oder Wärmedämmung erfolgte. Für bestehende Gebäude soll mit dieser Regelung im Sinne des Umweltschutzes und der Baustandardverbesserung die Zulässigkeit der Erweiterung aller Gebäude um Schall- und Wärmedämmungen ermöglicht werden.

Zu Abs. 7) Das Erfordernis eines größeren Abstandes zur Straßengrundgrenze wird insbesondere dann gegeben sein, wenn ein Mindestabstand von 0,70 m zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenverwaltung und der Verkehrssicherheit aufgrund der örtlichen Verhältnisse (wie bspw. Straßenbreite, -krümmung und –steigung, Kreuzungsbereich, Sichtverhältnisse, vorhandener enger Verbauung) nicht ausreichend ist.

Zu Abs. 8 und 9) Bei der Errichtung von Einfriedungen und/oder Einfahrtstoren ist möglichst darauf Bedacht zu nehmen, dass mindestens ein Fahrzeug zumindest kurzfristig ohne Behinderung des fließenden Verkehrs auf nichtöffentlichem eigenen Grund parken kann.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gelten für die Festlegung von Abständen insbesondere die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften.

§ 8 Grünflächen:

Eine maximal zulässige Höhe von 1,20 m für längs von Straßen in Kreuzungsbereichen gelegenen Einfriedungen und vergleichbare Anlagen auf einer Länge von 15 m gemessen ab dem Kreuzungsschnittpunkt der Straßenachsen sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in Kreuzungsbereichen beitragen. Da in Einzelfällen die Einhaltung der in dieser Bestimmung angeführten Mindestgrößen für Grünflächen nicht möglich, nicht zumutbar oder nicht zweckmäßig sein kann, besteht die Möglichkeit einer Verringerung dieser Mindestflächen durch die Baubehörde, welche jedoch unter strenger Bedachtnahme auf den Grundsatz des Ortsbild- und Landschaftsschutzes erfolgen soll.

Ferlach

Stadtamt

St. Martin

Hauptplatz

Waagplatz

Parkplatz

Schießstätte

Sportplatz

Feuerwehr

Bauhof

Friedhof

Kindergarten

Feldgasse

Dollichgasse

Waidischer Straße

Kindergartengasse

Postgasse

Schulhausgasse

Schuhausgasse

Gartengasse

Neubaugasse

Griesgasse

Freibacher Straße

Pfarrhofgasse

Kirchgasse

Mühlenhalbinsel-gasse

Lobbach

Graben

Weg

Straße

Gasse

Klagenfurter Straße-B 85 Rosental Straße

Freibacher Straße B 85 Rosental Straße

Werkstraße

Waidischer Straße (Landesstraße)

Unterbergner Straße

Rettingweg

Messnerwiesenstraße

B 85 Rosental Straße

Ferlach, am 07.10.2008

Der Bürgermeister:

Wichtiger Hinweis !

Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

Anlage zum Bebauungsplan

vom 07.10.2008

Zl. AL 031-3/08/He.Km.

Visualisierung

Geschoßflächenzahl 2

Lageplan gem. §3 Abs.2g

Katasterplan Auszug

Stadtgemeinde FERLACH

Maßstab	1:1.000	Blattname	-
Datum	07.10.2008	Bearbeiter	He.Km.

N

NATÜRLICH Ferlach