



Verordnung

**des Gemeinderates der Gemeinde Mörttschach, vom 09.06.2017, Zahl: 031-2/2017,
mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet
der Gemeinde Mörttschach erlassen wird**

Aufgrund der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl Nr 23/1995, idgF, wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle Flächen, die im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mörttschach gemäß § 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes als Bauland festgelegt sind. Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbepauungsplan erlassen wurde.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat zu betragen:

Bebauungsweise	Mindestgröße	Mindestbreite im Bebauungsbereich
offener Verbauung	400 m ²	12 m
halboffener Verbauung	350 m ²	12 m
geschlossener Verbauung	250 m ²	12 m

2. Als Bebauungsbereich, in dem die Grundstückmindestbreite nach Absatz 1 erreicht werden muss, gilt eine durchgehende Länge von 12 m. Außerhalb des Bebauungsbereiches darf die Mindestbreite unterschritten werden.
3. Die Festlegungen des Absatz 1 zur Grundstückmindestgröße gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen nur untergeordnete Bauwerke ohne Wohnräume (zB Nebengebäude wie Garagen, Holzlagen, Gerätehütten etc.) errichtet werden sollen. Hier richtet sich die Bebauungsmöglichkeit nach den Abstandsregelungen (§§ 4 bis 10) der Kärntner Bauvorschriften, sowie den Bestimmungen des § 7 des textlichen Bebauungsplanes (Baulinien).

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese wird durch das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes ausgedrückt. Die Bruttogesamtgeschoßfläche ist die Fläche aller Geschosse, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt (gemessen von den Außenkanten der Wandkonstruktion). Sollte es keine Umfassungswände geben (zB Parkdecks, etc.) so ist die äußerste Begrenzungslinie heranzuziehen (siehe Anhang 1).
2. Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschossflächen gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke darf
 - a) im Bauland - Dorfgebiet 0,80
 - b) im Bauland – Wohngebiet 0,80
 - c) im Bauland - Kurgebiet 0,70
 - d) im Bauland – Freizeitwohnsitz – Dorfgebiet 0,70
 - e) im Bauland – Freizeitwohnsitz – Kurgebiet 0,70
 - f) im übrigen Bauland 0,85nicht überschreiten.
3. Für die Berechnung der GFZ dürfen Nachbargrundstücke (auch wenn sie sich im Eigentum des Bauwerbers befinden) nicht herangezogen werden, außer sie werden vorher mit dem Baugrundstück grundbücherlich vereinigt.
4. Überdachte Stellplätze bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.
5. Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6 (2) lit. c K-BV LGBl Nr. 56/1985 idgF geregelten Wert nicht überschreiten. Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (zB Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.
6. Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Abs. 2) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht weiter überschritten wird.
7. Bei der Schließung von Baulücken ist die bauliche Ausnutzung und die Anzahl der Geschosse den umgebenden Grundstücken anzupassen.
8. Bei Tiefgeschossen ist die gesamte Geschossfläche in die GFZ einzurechnen, wenn das Geschoss an drei Seiten mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt.
9. Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Skizze Anhang 2), in die GFZ einzurechnen. Gemessen wird von Fertigfußbodenoberkante bis fertige Dachschräge, bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche anzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,15 m beträgt, gemessen von Rohdeckenoberkante bis zur Sparrenunterkante.
10. Der Ausbau bestehender Dachgeschosse ist möglich und bleibt in der Ausnutzungsziffer unberücksichtigt, wenn keine Änderung in der Form, Höhe und Neigung des Daches erfolgen. Die Ausführung von Belichtungsöffnungen (Gaupen, Dachflächenfenster) ist in geringem Ausmaß möglich.

§ 4

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5

Anzahl der Geschosse

1. Die Anzahl der oberirdischen Geschosse hat:
 - a) im „Bauland – Kurgebiet“ und im „Bauland – Dorfgebiet“ einschließlich einem ausgebautem Dachgeschoß, maximal drei,
 - b) und im übrigen Bauland, einschließlich einem ausgebautem Dachgeschoß, maximal zwei zu betragen.
2. Als Geschosse gelten jene, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das verglichene Gelände zu liegen kommen.
3. Das Kellergeschoß ist als Vollgeschoß zu rechnen, wenn es an drei Seiten mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt.
4. Für Dachgeschoße gilt folgende Regelung: Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschoßen, gemessen von der Oberkante Fußboden bis zur Unterkante Dachschräge/Sparren nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Kniestockhöhen über 1,50 m ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu rechnen.
5. Ein Geschosß mit einer lichten Raumhöhe über 3,0 m zählt bei der Festlegung der Geschosse als zwei Geschosse.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

1. Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe auf Eigengrund 2 PKW-Parkplätze vorzusehen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 PKW-Parkplätze vorzusehen.
2. Für Gaststättenbetriebe und dgl. ist je 10 m² Gastraumfläche 1 PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
3. In besonders gelagerten Fällen kann wenn notwendig, auch eine größere Anzahl von Parkplätzen vorgeschrieben werden.
4. Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von
 - a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,5 m
 - b) und mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6,0 mzu betragen.

§ 7

Baulinien

1. Die Baulinien entlang aller Straßen und Wege sind anlässlich der Bauverhandlung bzw. bei bewilligungsfreien Vorhaben anlässlich eines Ortsaugenscheines festzulegen.

2. Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs.1) gelten die Bestimmungen der § 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl Nr 56/1985, idgF.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 26 Abs. 5 Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl Nr 23/1995, idgF am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 9 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der derzeit gültige textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Mörtlach, zuletzt geändert am 06.08.1996, Zl.: 031-2/1996, außer Kraft.

Der Bürgermeister:



Richard Unterreiner

Angeschlagen am: 12.06.2017
Abgenommen am: 26.06.2017

ERLÄUTERUNGEN
zum textlichen Bebauungsplan
der Gemeinde Mörttschach vom 09.06.2017, Zl. 031-2/2017

I
Allgemeines

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplans findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl Nr 23. idgF.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für Kurgelände ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismus und der Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs.1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bauweise, die Geschosßanzahl oder die Traufhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen und schließlich die Baulinien.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen nach § 25 Abs. 2 des K-GplG 1995, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 2 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- c) sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

II Besonderes

Zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Mörtschach vom 09.06.2017, Zl. 031-2/2017 ist festzustellen:

Vorerst sei auf die zur Verordnung festgehaltenen Anmerkungen verwiesen.

Wirkungsbereich (§ 1)

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 1 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 festgelegten Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 2)

Im § 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen.

Als Bebauungsbereich ist eine Länge von 12 m vorgesehen. Dies ist für ein gewöhnliches Einfamilienwohnhaus ausreichend. Durch die Vorgaben der Absätze 1 und 2 soll gewährleistet werden, dass bei Grundstücksteilungen nur neue Parzellen, die von ihrer Größe her für eine Bebauung geeignet sind, entstehen. Es ist nicht anzustreben, bei neu zu schaffenden Bauparzellen auf die Verringerungen von Abstandsflächen angewiesen zu sein.

Der Absatz 3 beinhaltet die Klarstellung, dass von den Festlegungen betreffend Grundstücksmindestgrößen jene Flächen ausgenommen sind, die für untergeordnete Bauwerke ohne Wohnräume vorgesehen sind.

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (§ 3)

Durch die Anhebung der Geschoßflächenzahlen soll vorhandener Baubestand besser genutzt werden und damit die Zielsetzungen einer platzsparenden Bebauung berücksichtigt werden.

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

Im Falle sogenannter "Punktwidmungen" sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörenden weiteren und mit der Punktwidmung in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Flächen mit zu berücksichtigen.

§ 3 Abs. 7 regelt die bauliche Ausnutzung in einem bestehenden Baubestand. Bei Schließung von vorhandenen Baulücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung) ist die Bebauung des Grundstückes nur in jenem Ausmaß (Ausnutzungsziffer, Geschößzahl) wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen, möglich.

Bebauungsweise (§ 4)

Als Bebauungsweise sind sowohl die offene, als auch die halboffene und die geschlossene möglich.

Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus).

Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser).

Ausmaß der Verkehrsflächen (§ 6)

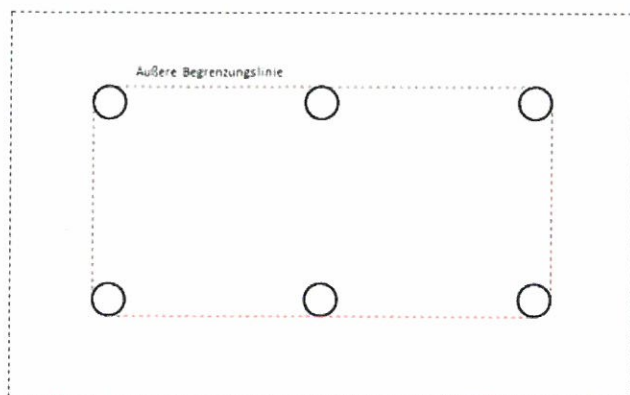
Hinsichtlich der Parkplätze sind die in der Verordnung angegebenen Werte für den Normalfall als notwendig anzusehen. In besonders gelagerten Fällen kann wenn notwendig, auch eine größere Anzahl von Parkplätzen vorgeschrieben werden.

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 den Erfahrungswerten (Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung, Schneeräumung, Kabelgräben usw.) vorgeschrieben. Die Fahrbahnbreite ist nach den verkehrstechnischen Erfordernissen festzulegen.

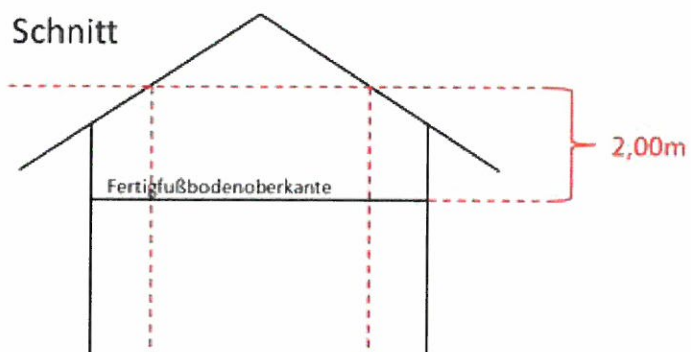
Beim Altbestand von Verkehrsflächen ist danach zu trachten, unter Beachtung der bestehenden Baurechte die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

Anhang 1



Anhang 2

Schnitt



Grundriss

