

Mag. ZI. – PL 34/1457/2005

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom **30.5.2006**, mit der ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird (**Klagenfurter Bebauungsplanverordnung - KBPVO**).

Auf Grund der §§ 24 bis 26 iVm § 13 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung LGBl. Nr. 59/2004 und der Kundmachung LGBl. Nr. 3/2000 wird

verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

(1) Anwendungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle nicht durch Bebauungspläne erfassten Teile des im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt als Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Kurgebiet – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, Gemischtes Baugebiet, Gemischtes Baugebiet – Sonderwidmung Gewerbliche Betriebe, Gewerbegebiet, Geschäftsgebiet oder Industriegebiet ausgewiesenen Baulandes.

(2) Begriffsbestimmungen

- a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- b) Geschlossene Bauweise bedeutet, dass Gebäude an einer oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes unmittelbar angebaut errichtet werden.
- c) Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- d) Nebengebäude sind Garagen und andere nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Gebäude mit einer First- bzw. Flachdachhöhe bis zu 3,00 m. Weist ein als Nebengebäude in Betracht kommendes Gebäude auf Grund der bestehenden bzw. projektierten Geländekonfiguration unterschiedliche Gebäudehöhen auf, so ist die maßgebende Höhe an der der Aufschließungsstraße zugewandten Gebäudefront zu messen.
Bei einem Anbau an ein Hauptgebäude können bei der Errichtung eines Nebengebäudes Teile des Hauptgebäudes miteinbezogen werden. Dachaufbauten (wie Brüstungen, standfeste Geländer, Attika udgl.) werden höhenmäßig nur dann mitberechnet, wenn sie näher als 2,25 m an der Grundstücksgrenze liegen.

- e) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- f) Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand bzw. Außenfront des Gebäudes zur Baugrundstücksgrenze.
- g) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem bestehenden bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände im Mittel mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 3,00 m über das bestehende bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über das projektierte Gelände hervorragt. Darunter liegende Geschoße (Kellergeschoße) sind in die Geschoßzahl nicht einzurechnen. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer durchschnittlichen Höhe von max. 3,50 m zugrunde gelegt, so dass sich die maximale Höhe der Deckenoberkante des obersten Geschoßes aus zulässiger Geschoßanzahl x 3,50 m ergibt.
Dachgeschoße werden bei der Berechnung der Geschoßanzahl mitgezählt, wenn sie Aufenthaltsräume, d. h. Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, enthalten (§ 18 Abs 2 K-BV).
- h) Die Geschoßflächenzahl ist der Quotient, der sich durch Teilung der Summe aller Geschoßflächen durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt. Flächenteile, für die eine Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes festgelegt wurde und solche, die für Zwecke einer öffentlichen Verkehrsfläche abgetreten werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen.
- i) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien. Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschoße sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Aufenthaltsräumen (§ 18 Abs 2 K-BV) handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben. Nebengebäude und Garagengeschoße sind nicht zu berücksichtigen.
- j) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.

§ 2

Mindestgröße und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie zulässige Geschoßanzahl

- (1) Die von dieser Verordnung erfassten Teile des Baulandes werden bezüglich der Mindestgröße, der maximalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke und der zulässigen Geschoßanzahl in 6 Zonen eingeteilt. Diese Zonen sind, mit Ausnahme der im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen, aus dem einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Anhang (Bauzonenplan vom **12.12.2005** im Maßstab 1 : 10 000), ersichtlich. Die im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen sind im Flächenwidmungsplan 1 : 5 000 dargestellt.

Die einzelnen Zonen umfassen:

- a) **Zone 1**
Dicht bebautes Wohn- und Geschäftsgebiet bzw. Gemischtes Baugebiet
- b) **Zone 2**
Wohn- und Geschäftsgebiet mit ein- bis dreigeschoßiger Bebauung sowie als Bauland gewidmete Bauflächen im Grünland bzw. Gemischtes Baugebiet
- c) **Zone 3**
Wohn- und Geschäftsgebiet, wobei Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser in geschlossener (Doppelhäuser oder Reihenhaustypen) oder offener Bauungsweise errichtet werden dürfen
- d) **Zone 4**
vorwiegend Kurgebiet und Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
- e) **Zone 5**
vorwiegend Gemischtes Baugebiet und Gewerbegebiet
- f) **Zone 6**
vorwiegend Industriegebiet

- (2) Die Mindestgröße und die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die zulässige Geschößanzahl ergeben sich aus folgender Tabelle:

| Zone | Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 25 Abs. 1 lit a Gemeindeplanungsgesetz 1995) | Offene Bauungsweise | Geschlossene Bauungsweise | Maximal zulässige Geschößflächenzahl (§ 25 Abs 1 lit b Gemeindeplanungsgesetz 1995) | Maximal zulässige Geschößanzahl (§ 25 Abs 1 lit d Gemeindeplanungsgesetz 1995) |
|-------------|---|---|---|---|--|
| 1 | 500 m² | | 200 m² | 1,2 bei offener Bauungsweise 1,5 bei geschlossener Bauungsweise | 6 Geschöße |
| 2 | 400 m² | | 200 m² | 0,5 bei offener, 1-geschoßiger Bauungsweise 0,65 bei offener, 2- bis 3-geschoßiger Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise | 3 Geschöße |
| 3 | 400 m² | | 200 m² | 0,5 bei offener Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise | 2 Geschöße + 1 Dachgeschoß |
| 4 | 1.000 m² | | 1.000 m² | 0,5 | 3 Geschöße |
| | | 200 m² mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz | 200 m² mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz | | 1 Geschöß + Dachgeschoß mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz |
| 5 | 1.000 m² | | 750 m² | 0,5 bei überwiegender Wohnbebauung und offener 1-geschoßiger Bauungsweise 0,65 bei überwiegender Wohnbebauung und offener 2- bis 3-geschoßiger Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise oder überwiegender gewerblicher Bauung | 3 Geschöße |
| | | 400 m² bei überwiegender Wohnbebauung | 200 m² bei überwiegender Wohnbebauung | | |
| 6 | 1.000 m² | | 750 m² | 1,2 | 4 Geschöße |

- (3) a)** In den Zonen 1 - 6 gelegene Grundstücke, die bereits bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Mindestgröße als Baugrundstück nicht aufwiesen, sind im Rahmen der Ausnutzung nach Abs 2 bebaubar.
- b)** Die Mindestgröße der Baugrundstücke kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse stehen, wie Strom-, Gas-, Wasser-, Kanal-, Fernwärme-, Fernmeldeeinrichtungen, unterschritten werden, wenn dies aufgrund der Größe des Projektes vertretbar erscheint.
- c)** Sofern die maximal zulässige Geschoßanzahl nach Abs 2 durch vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensgemäß errichtete Objekte überschritten wird, gilt für diese Objekte die durch Bestand gegebene Geschoßanzahl als zulässig.
- d)** Bei vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensgemäß bebauten Grundstücken, bei denen die Ausnutzung gem. Tabelle nach Abs 2 bereits überschritten ist, sind nur solche Baumaßnahmen zulässig, bei denen die gegenwärtige Ausnutzung nicht erhöht wird.
- (4)** Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
- a)** die nach § 18 Abs 5 der Kärntner Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätze geschaffen werden können. Dies gilt gleichfalls für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, sofern hierfür nicht die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe nach dem Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetz 1996 in Betracht kommt. Insbesondere haben auf Ein- und Zweiraumwohnungen mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage, auf Wohnungen mit 3 oder mehr Wohnräumen mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen sowie auf je 35 m² Büro- oder Geschäftsraumfläche mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage zu entfallen. Für Gaststättenbetriebe ist je 10 m² Gastraumfläche 1 Stellplatz erforderlich.
- Die erforderlichen Stellplätze können auch außerhalb des Baugrundstückes auf Grundstücken, die von der baulichen Anlage nicht mehr als 250 m - gemessen nach der kürzesten Wegeverbindung - entfernt sind, errichtet werden, sofern deren Errichtung und Benützung rechtlich und tatsächlich gewährleistet ist.
- b)** Grünflächen im Ausmaß von mindestens 25 % der für Wohnzwecke gewidmeten Geschoßfläche errichtet werden. Hiefür sind auch Grünflächen anrechenbar, die auf Decken von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen errichtet werden, welche die Höhe des untersten für die Geschoßanzahl anrechenbaren Geschoßes (§ 1 Abs 2 lit g) nicht überschreiten. Kfz-Stellplätze auf Rasen sowie Grünstreifen unter 3,00 m Breite, sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen.
- c)** der maßgeblichen Bebauung der Umgebung entsprochen wird und die Bebauung sich nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung und Bauweise einfügt. Speziell in Kleinsiedlungsgebieten soll die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur berücksichtigt werden, wobei eine maßvolle Verdichtung erwünscht ist.
- (5)** Im Wohngebiet (§ 3 Abs 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995) sind Stellplätze und Garagen nur für Pkw und gleichwertige Lieferwagen zulässig.

§ 3

Bebauungsweise

- (1) Geschlossene Bebauungsweise ist, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine offene Bebauung erfordern, an jenen Baugrundstücksgrenzen zulässig, an denen bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, besteht, oder hinsichtlich der die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einer geschlossenen Bebauungsweise zustimmen.
- (2) Bei offener Bebauungsweise hat in den Zonen 1 - 6, unbeschadet der sich nach Abs 3 ergebenden Mindestabstände, der Gebäudeabstand zur Baugrundstücksgrenze mindestens 3,00 m zu betragen.
- (3)
 - a) In den Zonen 1 bis 6 hat bei drei- und mehrgeschoßiger Bebauung die für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand nach Abs 4 maßgebende Höhenkante zur Baugrundstücksgrenze einen Horizontalabstand im Mindestausmaß ihrer halben Höhe (bei geneigtem Gelände- und /oder Kantenverlauf ist hierfür der gemittelte Höhenwert maßgebend) aufzuweisen.
 - b) In den Zonen 1 bis 4 ist bei einer Gebäude- bzw. Gebäudeteilfront von mehr als 18,00 m - Nebengebäude bleiben unberücksichtigt - ein Horizontalabstand der für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand nach Abs 4 maßgebenden Höhenkante zur Baugrundstücksgrenze im Mindestausmaß ihrer Höhe (bei geneigtem Gelände- und /oder Kantenverlauf ist hierfür der gemittelte Höhenwert maßgebend) erforderlich.
- (4) Die für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand zur Baugrundstücksgrenze maßgebende Höhenkante ist
 1. bei Gebäuden mit einer der Baugrundstücksgrenze zugewandten Dachfläche
 - a) bis 45° Neigung die Traufkante;
 - b) über 45° Neigung die Firstkante bzw. jene Kante, ab der die Dachneigung wieder maximal 45° beträgt;
 2. bei Gebäuden mit einer der Baugrundstücksgrenze zugewandten Giebelmauer, die sich im Mittel zwischen First- und Traufhöhe ergebende gedachte Kante;
 3. bei Gebäuden mit Flachdächern jene Kante, die den oberen Abschluss der der Baugrundstücksgrenze zugewandten Außenwand bzw. Gebäudefront bildet. Sind zurückgesetzte Obergeschoße oder sonstige Bauteile (Brüstungen udgl.) vorhanden, die einen von dieser Kante aufsteigenden Winkel von 45° überragen, so ist jene Kante maßgebend, die den oberen Abschluss dieser Bauteile bildet. Untergeordnete Aufbauten (wie Liftkästen, Lüftungsbauten udgl.) bleiben dabei unberücksichtigt.
- (5) Die in den Abs (2) und (3) angegebenen Mindestabstände gelten nicht
 - a) für Nebengebäude;
 - b) für Gebäude oder Gebäudeteile, die unter dem Gelände gelegen sind oder das Gelände nicht mehr als 1,00 m überragen;

- c) an jenen Grundstücksgrenzen, an denen durch ein bereits bestehendes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, ein geringerer Abstand festgelegt ist und öffentliche Interessen (z.B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen;
 - d) soweit durch auf Nachbargrundstücken bereits bestehende Gebäude, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, eine den Mindestabstand unterschreitende Baulinie vorgegeben ist und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen;
 - e) für Vorbauten nach § 4, Abs. 2;
 - f) für Gebäudeabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Grundstücken, die im Kataster als Privatwege ausgewiesen sind.
 - g) in der Zone 4, für Grundstücke mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, wenn und soweit auf Grund einer bestehenden Grundstücksconfiguration die Errichtung eines Gebäudes mit max. 6,00 m Breite unter Einhaltung der Mindestabstände nicht möglich wäre und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) nicht dagegen stehen.
 - h) für Dachausbauten von bestehenden Objekten, die vor dem 1.1.1998 errichtet wurden.
- (6) Nebengebäude sind, sofern die Interessen des Ortsbildes oder die verkehrsmäßige Erschließung dies erfordern, in geschlossener Bebauungsweise und in gleicher Baulinie zu errichten. Im 3,00-m-Bauwich zur Baugrundstücksgrenze darf jede dieser zugewandte, durch ein oder mehrere Nebengebäude gebildete Gebäudefront im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze mit dem jeweilig betroffenen Anrainergrundstück eine Länge von 10,00 m (Vordächer zählen mit) nur dann überschreiten, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betreffenden Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und Interessen des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- (7) Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, wenn und soweit öffentliche Interessen (z. B. Sicherheit, Gesundheit) nicht dagegen stehen.
- (8) Einfriedungen, Sockelmauerwerk und Stützmauern können ohne Einhaltung eines Abstandes zu Grundstücksgrenzen errichtet werden, soweit dadurch Rücksichten der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

Baulinien

- (1) Die Baulinien verlaufen, sofern nicht eine Regelung nach den Absätzen 3 - 5 zum Tragen kommt, parallel zu den Baugrundstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu diesen. Wenn öffentliche Interessen (z. B. Mindestabstand gemäß § 3, Schutz des Ortsbildes, Gesundheit, Ausbildung einer Lärmschutzzone, Anordnung einer Grünfläche, Verkehrsinteressen) es erfordern, ist das Gebäude von dieser Baulinie entsprechend abzurücken.
- (2) Vorbauten von Gebäuden (z. B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um max. 75 cm überragen. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um max. 1,30 m überragen. Bauteile für Dämmungsmaßnahmen (z. B. Schall- und Wärmeisolierungen) bei vor Erlassung der Verordnung bereits bestehenden Gebäuden, dürfen die Baulinie um max. 15 cm überragen.

- (3) Der in Abs 1 angegebene Baulinienabstand von 3,00 m gilt - unbeschadet der Regelung nach Abs 4 - nicht für die im § 3 Abs 5, lit a) bis g) angeführten Ausnahmefälle sowie an jenen Baugrundstücksgrenzen, an denen geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist.
- (4) Der in Abs 1 angegebene Baulinienabstand von 3,00 m verringert sich entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang von Grundstücken, die im Kataster als Privatwege ausgewiesen sind, insoweit, als öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) dies erforderlich machen oder zulassen.
- (5) Für Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, verläuft die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von dieser Baugrundstücksgrenze, es sei denn, dass die Verkehrsverhältnisse auf der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche und die Interessen des Schutzes des Ortsbildes einen geringeren Abstand zulassen.

§ 5

Ausmaß der Verkehrsflächen

Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind folgende Nutzungsansprüche maßgebend:

Fußgängerverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personenverkehr, Kfz-Verkehr, Begrünung, Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Versorgung und Entsorgung u. ä.

Je nach ihrer Bedeutung und auf die örtliche Situation Bedacht nehmend, sind für die Neuschaffung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1 STVO) **mindestens** folgende Breiten anzuwenden:

- | | | |
|--|----------------|--------|
| a) Straßen in Gebieten mit | | |
| ° überwiegender Wohnfunktion | | 5,50 m |
| ° überwiegender Gewerbefunktion | | 6,50 m |
| b) Gehwege | | 1,50 m |
| c) Radwege | | |
| ° Einrichtungsradwege | | 1,50 m |
| ° Zweirichtungsradwege | | 2,00 m |
| ° kombinierte Geh - und Radwege | | 3,00 m |
| ° Schutzstreifen (zu Kfz-Verkehrsflächen) | | 0,50 m |
| d) Parkspuren | | |
| ° Längsparken | Pkw | 2,00 m |
| | Lkw | 2,50 m |
| ° Querparken | Pkw | 4,50 m |
| | inkl. Überhang | 5,00 m |
| e) Grünstreifen mit Baumpflanzungen | | 2,50 m |

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen sind zusätzlich Flächen für die Straßenentwässerung (Rasenmulden, Rigole etc.), Wendeanlagen bei Sackgassen, Flächen für Böschungen (Damm, Einschnitt), Flächen für Lärmschutz, Flächen für Bankette in unverbauten Gebieten u. ä. bei der Dimensionierung einzuplanen.

Bei beengten Verhältnissen können die angeführten Maße über kurze Streckenabschnitte unterschritten werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen stehen.

§ 6

Inkrafttreten

- (1) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung des Gemeinderates vom 26.2.2003, Zl. 34/751/2002 außer Kraft gesetzt. Mit der genannten Verordnung außer Kraft gesetzte Verordnungen treten nicht wieder in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden weiters folgende Verordnungen außer Kraft gesetzt:
 1. (67): **Bebauungsplan „Maiernigg-Alpe“ , GRB vom 6.04.1976, betreffend die Grundstücke 52/1/2, 57/1/7/9, KG Goritschitzen (Nr.14)**

§ 7

Wirksamkeitsbeginn

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Robert Piechl