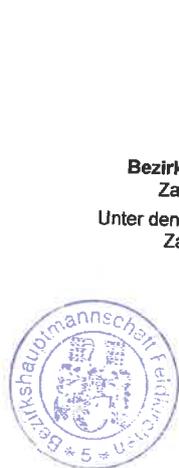




**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650 / 922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



**Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen**  
Zahl: FE3-BAU-3872/2019 (004/2019)  
Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 23.04.2019  
Für den Bezirkshauptmann:  
  
(Mag. Derhasnig)



**GEMEINDE OSSIACH**

**Textlicher Bebauungsplan**

Beschlussexemplar

21. März 2019

# **Textlicher Bebauungsplan**

## **Gemeinde Ossiach**

Verordnung des Gemeinderates vom 21.03.2019

Zahl: 031-2/2019

# I. VERORDNUNG

---

des Gemeinderates der Gemeinde Ossiach

vom 21.03.2019,

Zahl: 031-2/2019,

mit der ein Textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet von Ossiach erlassen wird.

Gemäß § 24 in Verbindung mit §§ 25 bis 27 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018 wird verordnet:

## § 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ossiach als Bauland festgelegte Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.
- (3) Die in der Anlage 1 und 2 mit einer blauen Linie umrandeten Gebiete, die in der gegenständlichen Verordnung als Zone 1 und Zone 2 bezeichnet werden, weisen abweichende Bauungsbedingungen betreffend der Bauungsweise, der Geschoßanzahl und der baulichen Ausnutzung auf.

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen

Zahl: FE3-BAU-3872/2019 (004/2019)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 23.04.2019

Für den Bezirkshauptmann:

  
(Mag. Derhaschnig)



## § 2 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Als Baugrundstücke im Sinne dieser Verordnung gelten Grundstücke, die entweder vollflächig als Bauland gewidmet oder jene Teile von Grundstücken, die als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
  - a. bei offener Bauungsweise 600 m<sup>2</sup>,
  - b. bei halboffener Bauungsweise 450 m<sup>2</sup>,
  - c. bei geschlossener Bauungsweise 350 m<sup>2</sup>.
- (3) Die gemäß Abs. 2 lit. a erforderliche Mindestgröße eines Baugrundstückes setzt darüber hinaus eine entsprechende Konfiguration des Grundstückes voraus. Die durchschnittliche Mindestbreite von 16,0 m darf nicht unterschritten werden.
- (4) Die angeführten Mindestmaße können bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehenden Baugrundstücken unterschritten werden, wenn die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.
- (5) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.

## § 3 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Unter baulicher Ausnutzung versteht man das Verhältnis der Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes zur Fläche des Baugrundstückes (lt. § 2 Abs.1).  
Einzubeziehen sind auch Garagen, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude u. dgl. Davon ausgenommen sind überdachte Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen, überdachte Stellplätze u. dgl.

- (2) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden:

Bebauungsweise	Dorfgebiet	Wohngebiet	Kurgebiet	Geschäftsgebiet, Kurgebiet rein und Kurgebiet in der Zone 1 und 2	Gewerbegebiet	Punktwidmung <200m <sup>2</sup>
offen	0,6	0,5	0,45	0,8	0,8	2,0
halboffen	0,7	0,6	0,5	0,9		-
geschlossen	-	0,7	-	1,0		-

- (3) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs. 2 festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten und Verbesserungen im Ausmaß der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehenden Bruttogrundfläche zulässig.

Eine Überschreitung ist zulässig, wenn es sich um die nachträgliche, dem Stand der Technik entsprechende, thermische Sanierung von Bauteilen zur Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten handelt und zur Erlangung der Barrierefreiheit an Bestandsgebäuden im dazu unbedingt nötigen Ausmaß.

- (4) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogrundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,0 m – gemessen von Oberkante Rohdecke – aus dem anschließenden Urgelände herausragt.
- (5) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Bruttogrundfläche zuzurechnen, bei dem die Rohbauhöhe mehr als 2,0 m beträgt.

#### § 4 Bauungsweise

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauungsweise zu erfolgen.
- (2) Die **offene Bauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Als **halboffene Bauungsweise** ist jene anzusehen, bei welcher Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (4) Als **geschlossene Bauungsweise** ist jene anzusehen, bei der Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen an zwei oder mehreren gemeinsamen Grundstücksgrenzen errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Die geschlossene Bauungsweise ist nur auf Grundstücken mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“ bzw. „Bauland Kurgebiet innerhalb der Zone 1 und 2“ sowie „Bauland Geschäftsgebiet“ und „Bauland Kurgebiet rein“ zulässig.
- (5) Die **halboffene** oder **geschlossene Bauungsweise** ist darüber hinaus nur zulässig, wenn:
  - a. gemeinsam gebaut wird,
  - b. die Zustimmung des Grundstücksnachbarn gegeben ist oder
  - c. ein Objekt bereits an der jeweiligen Grundstücksgrenze am Nachbargrundstück besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge und Höhe des bestehenden Objektes.

## § 5 Anzahl der Geschoße

- (1) Die zulässige Anzahl der Geschoße beträgt
  - innerhalb der Zonen 1 und 2                      max. 4,0 Geschoße und
  - im übrigen Bauland                                      max. 3,0 Geschoße.
  
- (2) Dachgeschoße mit einer lichten Rohbauhöhe von über 2,0 m sind als Geschoß zu bewerten und somit bei der Geschoßanzahl zu berücksichtigen.
  
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Rohdeckenoberkante
  - mehr als 1,0 m ihrer Höhe über das anschließende Urgelände hinausragt oder
  - als freistehendes Geschoß ausgebildet ist.
  
- (4) Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Baukörperhöhe 10,0 m. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht berührt werden.
  
- (5) Die maximale Baukörperhöhe für eine dreigeschoßige Bebauung beträgt vom anschließenden Urgelände (talseitig) gemessen 12,0 m.
  
- (6) Die maximale Baukörperhöhe für eine viergeschoßige Bebauung beträgt vom anschließenden Urgelände (talseitig) gemessen 15,0 m.
  
- (7) Bei Bestandsgebäuden, bei denen die Geschoßanzahl bereits überschritten ist, gilt für Zu- und Umbauten sowie für Verbesserungen als maximale Geschoßanzahl die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehende Anzahl der Geschoße.

## § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Neu zu errichtende Erschließungsstraßen sind jedenfalls mit mind. 6,0 m befahrbarer Straßenbreite zu bemessen (Bankett + z.B. Asphaltband). Böschungsflächen, Stützmauern u. dgl. sind nicht in die Straßenbreite einzuberechnen. Eine Fahrbahnverbreiterung entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen ist in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen zu berücksichtigen.
  
- (2) Am Ende von Stichstraßen mit einer Länge von über 25,0 m sind funktionsfähige Umkehrplätze laut Anlage vorzusehen (nach den Bestimmungen des RVS - Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen). In Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten ist ein LKW-tauglicher Umkehrplatz entsprechend den öffentlichen Interessen (Müllabfuhr, Schneeräumung) vorzusehen.
  
- (3) An PKW-Abstellplätzen werden auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe gefordert:
  - a. Je Wohneinheit (Wohnungen, Appartements, Ferienwohnungen, etc.) bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein PKW-Abstellplatz, bei über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
  - b. Bei Gaststätten, Restaurants, Cafe's u. dgl. ist für 10,0 m<sup>2</sup> Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind ausgenommen) ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
  - c. Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben ist pro Gästezimmer ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
  - d. Für Beherbergungs- und Hotelbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen die Gasträume ausschließlich für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von PKW-Abstellplätzen nach lit. b nicht gestellt.
  - e. Bei Geschäften, Büros und Werkstätten ist für je 30 m<sup>2</sup> Geschäfts-, Büro- und Werkstättenfläche (ohne Lagerraum und Treppen) ein PKW-Abstellplatz nachzuweisen.

- f. Zusätzlich zu den in lit. b bis e geforderten Stellplätzen ist je Beschäftigten ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (4) Bei Bauvorhaben, die speziell gewerblichen und anderen hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen (wie z.B. Sportplatz, Konferenzzentrum etc.) oder aus Sicht der Baubehörde eine höhere Anzahl an PKW-Stellplätzen erfordern, muss die Anzahl der Parkplätze gesondert nach § 18 Abs. 5 K-BO 1996 idgF. ermittelt werden und ist diese Anzahl in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (5) Einfahrten sind so zu gestalten, dass das Abstellen zumindest eines PKW's vor dem Einfahrtstor auf eigenem Grundstück sichergestellt ist.

### **§ 7 Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Baulinien zu öffentlichen Verkehrsflächen:
- a. Der Abstand der Baulinie bei Nebengebäuden und Garagen zu Straßen und Wegen hat mindestens 3,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) zu betragen, wenn die Ausfahrt nicht unmittelbar auf die Straße erfolgt. Dieser Wert kann bis auf 1,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) unterschritten werden, wenn das zu errichtende Gebäude nicht höher als 3,0m Traufenhöhe, bei maximaler Firsthöhe von 3,5 m zur angrenzenden Parzelle aus dem Gelände ragt. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Attikahöhe nicht mehr als 3,0 m betragen.
- b. Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem rechtwinkligen Abstand von mind. 6,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) vom Straßenrand.

- c. Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. überdachte Stellplätze, überdachte Zugänge, Wetterdächer, Pergolen u. dgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) zum Straßenrand einzuhalten. Für die Bauhöhen gilt lit. a sinngemäß.
  - d. Die Einfriedung entlang von Straßen ist soweit zurückversetzt zu errichten, dass – gemessen von der Straßenachse – ein Abstand von mindestens 3,5 m eingehalten wird bzw. ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.
  - e. Von den gemäß lit. a und c festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Einfriedungen.
- (3) Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,5 m) und über eine Länge von max. 11,0 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang), dürfen bis zu einem Abstand von mind. 0,6 m (gemessen ab Traufenkante bzw. Ortgang) an die Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 11,0 m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.
- (4) Die übrigen Baulinien von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu Nachbargrundstücken sind entsprechend den Kärntner Bauvorschriften festzulegen.

## **§ 8 Sonstige Gestaltungsfestlegungen**

- (1) Stützwandkonstruktionen dürfen eine Höhe von max. 2,5 m aufweisen.

- (2) Bei Errichtung von Stützwandkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 0,6 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 14.02.2008, Zahl 031-2/2008 in der Fassung der Verordnung vom 14.02.2008, Zahl 031-2/2008, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Johann Huber

## Erläuterungen

---

### I. Allgemeines

---

Die dynamische Entwicklung im Bauwesen veranlasste die Gemeindevertretung, den bestehenden textlichen Bebauungsplan in Detailbestimmungen anzupassen, zur besseren handhabe u.a. im Bauverfahren und Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Gemäß § 24 Abs. 2 ist für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen (VO § 1).

Nach § 24 Abs. 3 kann der Gemeinderat für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen

- a) für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m<sup>2</sup> vor dem Beginn deren Bebauung,
- b) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist,
- c) vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m<sup>2</sup>.

Nach § 24 Abs. 4 ist die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 im Grünland gesondert festgelegten Flächen zulässig.

Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan 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 Gemeinderat darf mit Verordnung gemäß § 31a Abs. 1

- a) für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000m<sup>2</sup> und
- b) für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgrundfläche von mehr als 2.500m<sup>2</sup> oder mit einer Baumasse von mehr als 7.500m<sup>3</sup>, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Der Gemeinderat hat mit Verordnung gemäß § 31a Abs. 1a

- a) für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum und
- b) für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

Im Rahmen einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jedem textlichen 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 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Gemäß § 25 Abs. 2 dürfen im Teilbebauungsplan je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- 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,
- die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u.ä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Gemeinschaftsräume u.ä.,
- die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) 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 im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Gemäß § 26 gelten für die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes und für die dagegen erhobenen Einwendungen die Bestimmungen des § 13 Abs. 1 bis 3 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 und begründeten 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.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 27 die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf.

Der Bebauungsplan hat die Wirkung, dass Bewilligungen nach der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 71/2018, zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplanes erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.

**in der jeweils aktuellen Fassung**

## **II. ZIELSETZUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES**

---

Die Zielsetzungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes sind:

- Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Sicherstellung einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden
- Schaffung einer räumlichen Verdichtung der Bebauung
- Schaffung einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Erschließung sowie
- Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet
- Sorgfältiger Umgang mit dem attraktiven Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird

Grundsätzlich handelt es sich unter Berücksichtigung der Zielsetzungen um eine Überarbeitung des bestehenden Textlichen Bebauungsplanes, da in der Grundstruktur die festgelegten Bebauungsbedingungen aufrecht bleiben, zumal sich auch an den charakteristischen Strukturen der Gemeinde Ossiach nichts geändert hat.

Dem Entwurf des textlichen Bebauungsplanes wurde eine Bestandsanalyse auf der Basis von Erhebungen im Rahmen der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes sowie der Raumanalyse anhand von Luftbildaufnahmen zu Grunde gelegt.

Die Raumanalyse der Gemeinde Ossiach ergibt folgende charakteristische Strukturen:

**a) Organisch entwickelte dörfliche Ortskerne**

mit Baukörpern bis zu drei Geschossen und großen Kubaturen (überformte landwirtschaftliche Hofstellengebäude). Als Dachform treten überwiegend Sattel- und Walmdächer auf. Deckungsart und -farbe sind sehr unterschiedlich.

**b) Touristische Schwerpunktbereiche**

mit zum Teil verdichteter Bebauung. Zwei-, drei- bis viergeschoßige Bebauung mit größeren Baukubaturen. Zu diesem Bereich zählt auch der Hauptort mit dem Stift Ossiach und der Forstschule Ossiach. In dieser Zone befinden sich bei touristischen und öffentlichen Einrichtungen auch großflächige Flachdächer.

**c) Gebiete mit reinen Wohnbereichen:**

Dabei handelt es sich um verdichtete Bebauungsbereiche, von Wohnbaugenossenschaften als eine Einheit errichtet. Als Dachformen herrschen Sattel- und Walmdach vor.

**d) Restliches Siedlungsgebiet:**

In diesem finden sich unterschiedlichste Bauten von ein bis vier Geschossen, wobei überwiegend das typische Ein- und Zweifamilienhaus mit zwei Geschossen vorzufinden ist.

Demgemäß werden bei den Festlegungen an sich Adaptierungen und Konkretisierungen durchgeführt, um die Handhabbarkeit/Anwendbarkeit des Bebauungsplanes zur Abhandlung der Bauanträge zu verbessern. Es werden aber auch Bestimmungen gestrichen, die in anderen Verordnungen/Vorschriften u. dgl. entsprechend geregelt sind.

Folglich bleibt bei diesem Bebauungsplan (Verordnung) unter Bezugnahme der Abänderungen die Planungskontinuität gewahrt.

### **III. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLANES**

---

#### **zu § 1: Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des textlichen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ossiach und gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 des K-GplG festgelegten Flächen. Auch für jene, die erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die Teilbebauungspläne verordnet sind. Für diese Bereiche gelangt der Bebauungsplan nicht oder nur subsidiär zur Anwendung.

Gegenüber der bestehenden Festlegung wurde die Zone 1 verringert. Folglich wurde die nördliche Teilfläche herausgenommen, da sich dieser Bereich in einer Sichtachse zum Stift befindet (von der L49 aus gesehen) und eine 4-geschosigen Bebauung im Widerspruch zur Erhaltung des Ortsbildes stehen würde.

#### **zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für die jeweilige Bauungsweise festgelegt. Damit soll gewährleistet werden, dass eine vernünftige Bebauung (Ortsbild, Belichtung) sichergestellt wird.

Demgemäß werden die untersten Grenzwerte angegeben (Mindestgröße), die nicht unterstritten werden dürfen. Auf die Regelung des Grundstückteilungsgesetzes wird dabei Rücksicht genommen. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie den infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Die Mindestgrundstücksgröße ergibt sich auch aus der gewünschten Baukubatur und der Berücksichtigung jener Abstände, die das Gebäude von der Grundstücksgrenze einzuhalten hat (Bebauungsweise).

Mit der Festlegung einer Mindestbreite bei Baugrundstücken soll ebenso eine praktikable Konfiguration des Grundstückes für eine Bebauung erlangt werden.

Für bereits geteilte Grundstücke bzw. für Bestandgrundstücke, welche die Mindestgröße unterschreiten, wurde eine Ausnahme getroffen, dass eine Bebauung zulässig ist, wenn die übrigen Bebauungsbedingungen dieser Verordnung eingehalten werden können.

### **zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke für die einzelnen Baugebiete ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich. Planungsziel der Gemeinde ist, mit der Festlegung eines Maximalwertes die bestehende Struktur grundsätzlich beizubehalten.

Die bauliche Ausnutzung wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Verhältnis zwischen der Summe der Bruttogrundflächen zur Baugrundstücksgröße dar. Die Ausnutzung wird aufgrund von unterschiedlichen strukturellen Voraussetzungen bei den Baulandkategorien unterschiedlichen vorgenommen.

Grundsätzlich wird den wirtschaftlichen Nutzungen eine höhere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke gegenüber der Wohnnutzung zugestanden. Damit sollen auch effizientere Dichten in diesen Widmungskategorien zugelassen werden.

Bei bestehenden Gebäuden, welche die bauliche Ausnutzung nach den Bestimmungen dieser Verordnung bereits überschritten haben, sind Umbauten und Verbesserungen im Rahmen der rechtmäßig bestehenden Bruttogrundfläche möglich. Geringfügige Erweiterungen sind dezidiert nur für nachträgliche thermische Sanierungen und zur Erlangung der Barrierefreiheit an Bestandsgebäuden in dazu unbedingt nötigem Ausmaß zulässig.

Die geschoßbezogene Bruttogrundfläche wird von Außenmauer zu Außenmauer, nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (gemäß ÖNORM B 1800) unter Einbeziehung von Garagen, Nebengebäuden, Wirtschaftsgebäuden und dergleichen, berechnet.

Zur baulichen Ausnutzung zählen unter anderem auch sanitäre Anlagen, Umkleidekabinen, Badekabinen, Sportgebäude, Saunaaanlagen u.ä..

Bei Keller- oder Tiefgeschoßen wird jene Teilfläche bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl berücksichtigt, bei der die Rohdeckenoberkante mehr als 1,0m über dem anschließenden Urgelände liegt. Das anschließende Urgelände entspricht dem ursprünglich vorhandenen Geländeverlauf.

Auf eine gesonderte Festlegung eines Dachgeschoßes wurde verzichtet. Bei Dachgeschoßen wird nach Abs. 5 nur jener Teil in die Geschoßfläche eingerechnet, bei dem die Rohbauhöhe mehr als 2,0m beträgt.

Als Punktwidmung wird eine isolierte Baulandwidmung mit einem maximalen Ausmaß von 200m<sup>2</sup> verstanden.

Grundsätzlich wurden die Geschoßflächenzahlen nicht geändert und auch die Berechnung dieser im Wesentlichen beibehalten. Gegenüber der bisherigen Regelung wurden aber jene Bestimmungen weggelassen die keine klarer Definition darstellen.

#### **zu § 4:   Bebauungsweise**

Die Bebauungsweise wird in drei Kategorien unterteilt: offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise.

Eine halboffene oder geschlossene Bebauung ist nur im Einvernehmen mit den Grundstücksanrainern möglich. Darüber hinaus ist die geschlossene Bauweise nur auf Grundstücken mit der Widmung Bauland - Wohngebiet sowie innerhalb der Bauzone 1 und 2

(auf Grundstücken mit der Widmung Bauland - Geschäftsgebiet, Bauland - Kurgebiet und Bauland - Kurgebiet Rein) zulässig. Demgemäß ist nördlich der Landesstraße eine geschlossene Bebauung lediglich im Hauptort möglich. Dadurch wird im restlichen Siedlungsbereich nördlich der Landesstraße die Bestandstruktur in der vorliegenden offenen Charakteristik erhalten.

Bei der Ausführung der halboffenen und geschlossenen Bauweise wurde dahingehend eine Ergänzung gemacht, wenn ein Objekt bereits an der jeweiligen Grundstücksgrenze am Nachbargrundstück besteht, hat sich die hinzufügende Bebauung am Bestandsobjekt hinsichtlich Länge und Höhe zu orientieren. Dadurch soll die Maßstäblichkeit beim Anbauen gewahrt werden.

#### **zu § 5: Geschoßanzahl**

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Als Bezugspunkt gilt das anschließende Urgelände.

Das Keller- oder Tiefgeschoß wird für die Geschoßanzahl berücksichtigt, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1,0m aus dem anschließenden Urgelände herausragt.

Das Dachgeschoß wird bei der Geschoßanzahl als Vollgeschoß berücksichtigt, wenn eine lichte Rohbauhöhe von mehr als 2,0m vorliegt. Demgemäß erfolgt die Festlegung unabhängig davon, ob die Räume Dachschrägen aufweisen oder eine Kniestockausbildung vorliegt.

Zusätzlich zur Festlegung der maximalen Geschoßanzahl wird auch die maximale Baukörperbauhöhe determiniert, dabei gelten als Bezugspunkt das anschließende Urgelände und die Firsthöhe bzw. Attikaoberkante. Demgemäß wird der Aufriss des Gebäudes nicht nur über die Geschoßanzahl, sondern auch über die maximale Bauhöhe geregelt, um das bestehende Siedlungsbild zu erhalten.

### zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen gelten alle Straßen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Die Festlegung von Mindestbreiten ist im Interesse der Sicherheit sowie einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig.

#### Begriffserklärung für alle Straßen:



Die Mindestbreite der Straße errechnet sich aus Fahrbahnbreite (z.B. Asphaltband) inkl. Bankett. Erforderliche Böschungflächen verbleiben demnach innerhalb des Baugrundstückes.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten und andere Nutzungen stellt eine dringende Notwendigkeit dar, wobei die in der Verordnung angegebenen Werte als Mindestanforderung anzusehen sind und können in besonderen Fällen durchaus erhöht werden.

Der Ausbildung von Umkehrplätzen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass diese analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbaus (RVS) ausgeführt werden sollen. Die Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern.

Auch im § 6 bleiben die Regelungen gleich, wie bereits in der Verordnung 2008.

### zu § 7: Baulinien

Als Baulinien werden jene Linien eines Baugrundstückes angesehen, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen und die den Abstand zu Grundstücksgrenzen feststellen.

Mit der Festlegung der Baulinien werden entsprechende Mindestabstände zu öffentlichen Straßen (Abs. 2) sowie Nachbargrundstücken (Abs. 4) festgelegt. Grundsätzlich folgt die Festlegung von Baulinien den Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018.

Der Abs. 3 beinhaltet eine Ausnahmeregelung für Nebengebäude, Garagen und Carports, welche unter bestimmten Voraussetzungen bis fast unmittelbar (Mindestabstand 0,6m) an die Nachbargrundstückgrenze errichtet werden dürfen. In dem Zusammenhang wurde für solche sonstigen baulichen Anlagen die Bezugspunkte für die Berechnung des Mindestabstandes und die Bauköperlänge determiniert um Interpretationen dieser zu vermeiden.

Die Baulinienregelung im Bebauungsplan besteht unverändert zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 und soll im Hinblick auf eine kontinuierliche Verordnungsgebung und Gleichbehandlung von Grundeigentümern auch keine Verschärfung dahingehend erfahren.

#### **zu § 8: Sonstige Gestaltungsfestlegungen**

Mit diesen Bestimmungen soll festgelegt werden, dass bei Errichtung von Stützwandkonstruktionen im Nahbereich zur Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand einzuhalten ist. Die Festlegung erfolgt in Analogie zur Ausnahmeregelung für die Errichtung von Nebengebäude im Nahbereich zur Nachbargrundstückgrenze.

Die Regelungen betreffend Grünflächen und Dachformen wurde gestrichen, da sie in der Festlegung eines Bebauungsplanes kein Mindestanfordernis lt. § 25 Abs.1 K-GplG 1995 darstellen. Ferner können diese Sachverhalte u.a. öffentliches Interesse - Ortsbild bei der Dachform im Folgeverfahren (Bauverfahren) weitgehender geregelt werden.

#### **zu § 9: Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung aus dem Jahr 2008 betreffend den textlichen Bebauungsplan außer Kraft.



# Gemeinde Ossiach

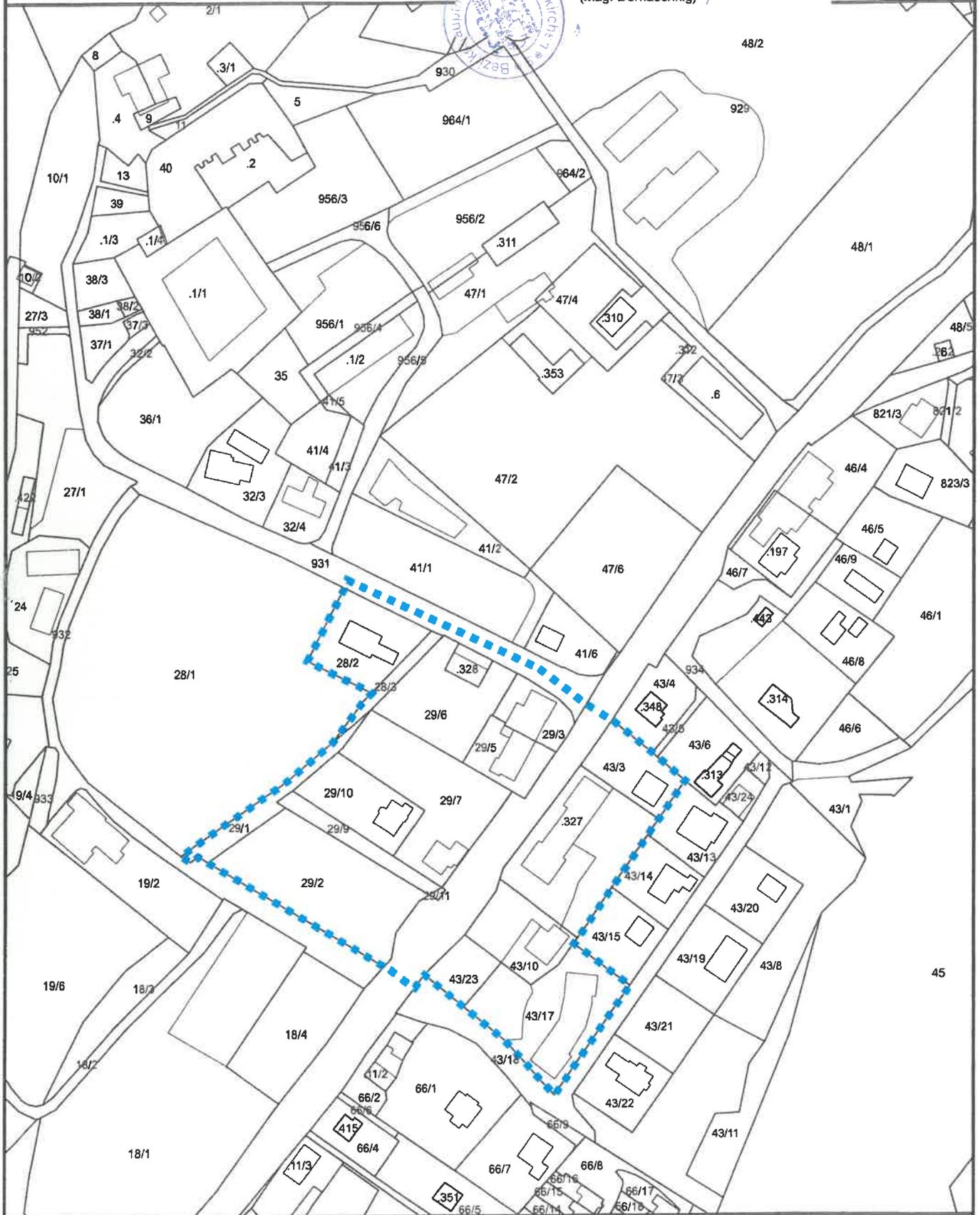
## Textlicher Bebauungsplan

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-3872/2019 (004/2019)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 23.04.2019  
Für den Bezirkshauptmann:

*(Signature)*  
(Mag. Derhasnig)



**Zone 1**

Völkermarkt, 19.12.2018



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



# Gemeinde Ossiach

## Textlicher Bebauungsplan

Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen  
Zahl: FE3-BAU-3872/2019 (004/2019)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher  
Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 23.04.2019

Für den Bezirkshauptmann:

(Mag. Derhaschnig)



N  
M 1:2.500



Zone 2

Völkermarkt, 27.11.2018



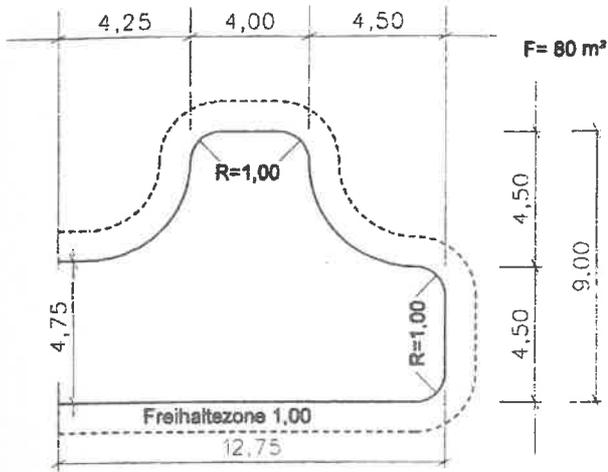
Mag. Dr. Silvester Jernej  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M +43 (0) 650 / 922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at

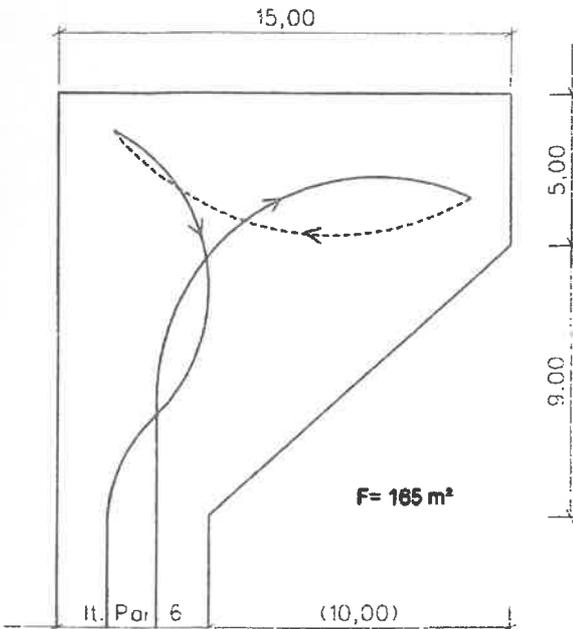
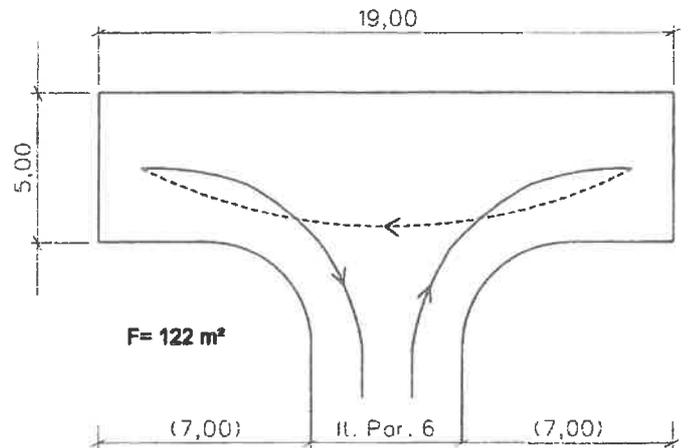
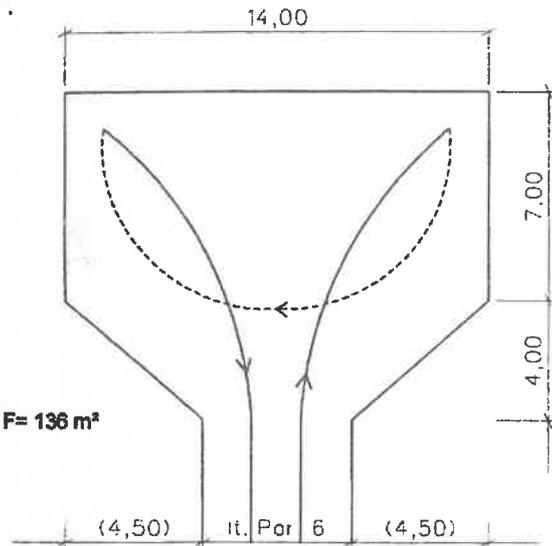
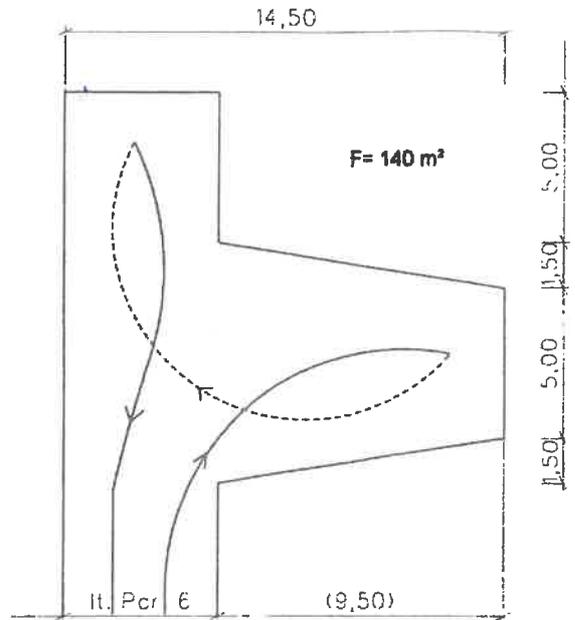
# ANLAGE 2

Zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Ossiach

## Mindestgrößen von Umkehrplätzen:



Für Stichstraßen unter 30m Länge.



Bezirkshauptmannschaft 9560 Feldkirchen

Zahl: FE3-BAU-3872/2019 (004/2019)

Unter den Bedingungen des ha. Bescheides gleicher Zahl und gleichen Tages genehmigt.

Feldkirchen, am 23.04.2019

Für den Bezirkshauptmann:

*Derhaschnig*  
(Mag. Derhaschnig)



Maßstab: 1:250

Fahrtrichtung vorwärts  $\longrightarrow$   
Fahrtrichtung rückwärts  $\longleftarrow$