



Zahl: 610-2/97

Betr.: Teilbebauungsplan

692/10, 692/11, 692/12, 692/13, 692/14, 692/15, 692/16, 692/17, 692/18, 692/19, 692/20, 692/21, 692/22, 692/23, 692/24, 692/25, 692/26, 692/27, 692/28, 692/29, 692/30, 692/31, 692/32, 692/33, 692/34, 692/35, 692/36, 692/37, 692/38, 692/39, 692/40, 692/41, 692/42, 692/44, 692/45 (teilw.), 692/47, 692/48, 694/49, 692/50, 692/51, 692/52, 692/53, 692/54, 692/55, 692/56, 692/57, 692/58, 692/59, 692/60, 692/61, 692/62, 692/63, 692/64, 692/65, 692/66, 692/67, 692/68, 692/69, 692/70, 692/71, 692/72, .93 und 692/43 (Wegparzelle) der KG Kellerberg

Verordnung

Des Gemeindeamtes der Gemeinde Weißenstein vom 31.7.1997, Zahl: 610-2/97 mit der ein Teilbebauungsplan in schriftlicher und zeichnerischer Form für die o.a. Grundstücke der KG Kellerberg (Müllner Feld) erlassen wird.

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Gemeinde Weißenstein erlassenen textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Weißenstein (Verordnung Zl. 610-1/93 vom 26.3.1993) i.d.g. Fassung, welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Aufgrund der §§24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23 i.d.g.F., wird verordnet:

§1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen in der Fassung vom 6.6.1997, Verfasser: Dipl. -Ing. Johann Kaufmann, auf den Grundparzellen: 692/10, 692/11, 692/12, 692/13, 692/14, 692/15, 692/16, 692/17, 692/18, 692/19, 692/20, 692/21, 692/22, 692/23, 692/24, 692/25, 692/26, 692/27, 692/28, 692/29, 692/30, 692/31, 692/32, 692/33, 692/34, 692/35, 692/36, 692/37, 692/38, 692/39, 692/40, 692/41, 692/42, 692/44, 692/45 (teilw.), 692/47, 692/48, 694/49, 692/50, 692/51, 692/52, 692/53, 692/54, 692/55, 692/56, 692/57, 692/58, 692/59, 692/60, 692/61, 692/62, 692/63, 692/64, 692/65, 692/66, 692/67, 692/68, 692/69, 692/70, 692/71, 692/72, .93 und 692/43 (Wegparzelle), alle KG Kellerberg. Im Planungsgebiet besteht die Widmung Bauland Wohngebiet.

§2

Mindestgröße der Baugrundstücke

(§25 Abs. 1, Lit. a) – KGplG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung in offener oder halboffener Bauweise wird mit 600 m² festgelegt. Für Baugrundstücke innerhalb der für Gruppenbauweise bestimmten Bereiche beträgt die Mindestgröße 250 m². Für Geschosswohnanlagen wird eine Mindestgröße von 1.500 m² festgelegt.

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(§25, Abs. 1, Lit. b) – KGplG)

Die Bestimmung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt durch Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ). Die GFZ ist der Quotient aus Bruttogeschossfläche durch Grundstücksfläche. Bei Gruppenbauweisen ist die gesamte Grundstücksfläche (private Grundstücke plus halböffentliche interne Erschließungsflächen und Freiflächen) zur Ermittlung der GFZ heranzuziehen. Die Bruttogeschossfläche ist das Produkt aus überbauten Flächen (aller baulichen Anlagen) mal der vorgesehenen Geschoszahl. Für ausbaufähige Dachgeschosse sind 50% der Fläche des darunter liegenden Geschosses anzunehmen.

Die jeweiligen Geschossflächenzahlen sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§4

Bebauungsweise

(§25, Abs. 1, Lit. c) – KGplG)

Für das Planungsgebiet werden offene, halboffene und geschlossene Bauweisen festgelegt. Die bestimmten Bauweisen in den einzelnen Teilbereichen sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§5

Geschossanzahl und Traufenhöhe

(§25, Abs. 1, Lit. d) – KGplG)

Die Höhenentwicklung der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschossanzahl bestimmt. Als Regelgesamthöhe der Vollgeschosse werden 3 m angenommen. Für ausbaufähige Dachgeschosse ist die Ausbildung einer Kniestockhöhe bis zu 1,40 m zwischen Fußbodenniveau des Dachgeschosses und Oberkante der jeweiligen Fußpfette möglich. Das Niveau des Erdgeschossfußbodens ist jeweils bezogen auf die Nivelette der angrenzenden Erschließungsstraßen auszurichten, und kann bis zu 60 cm über dem Urgelände (gewachsener Boden) liegen. Die jeweilige Geschossanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§6

Ausmaß der Verkehrsflächen

(§25, Abs. 1, Lit. e) – KGplG)

Im Zuge der Parzellierung des Planungsgebietes ist für erschließende Straßenparzellen die Mindestbreite von 6 m zur Anwendung gekommen. Diese Breite ist grundsätzlich nicht zur Gänze zu befestigen, sondern soll Raum für die im Rechtsplan vorgesehene Mindestbepflanzung sichern. Je nach gestalterischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen sind Mindestbreiten für die befestigten Straßenbänder festzulegen. Gehwege werden mit 1,5 m bis 4 m Parzellenbreite festgelegt.

Der Verlauf der Erschließungsstraßen und –wege (Verlauf der Verkehrsflächen) ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§7

Baulinien

(§25, Abs. 2, Lit. c) – KGplG)

Im Bebauungsplan werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

§8

Begrenzung der Baugrundstücke

(§25, Abs. 2, Lit. b) – KGplG)

Die Begrenzung der Baugrundstücke hin zu öffentlichen Straßen und Wegen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Innerhalb der von öffentlichen Flächen umgrenzten Gebiete können Neuparzellierungen vorgenommen werden.

§9

Dachform und Dachneigung

(§25, Abs. 2, Lit. f) – KGplG)

Als Dachform wird das Satteldach, Krüppelwalmdach oder Kärntner Schopf festgelegt. Bei Zubauten sind Pultdach- und Flachdachvarianten möglich, sofern zwischen dem Hauptgebäude und dem Zubau ein ausgewogenes Verhältnis der Baumassen gewährleistet bleibt. Die Dachneigung für Satteldächer ist zwischen 35° und 43° auszubilden

§10

Firstrichtung

(§25, Abs. 2, Lit. f) – KGplG)

Generell ist der First in der Längsachse des Hauptbaukörpers auszubilden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind jene Bereiche, in denen Gruppenbauweisen vorgesehen sind.

§11

Deckungsmaterial und Dachfarbe

(§25, Abs. 2, Lit. f) – KGplG)

Für alle zulässigen Dachformen mit Ausnahme der Flachdächer auf Zubauten ist kleinteiliges Deckungsmaterial in roten und braunen Farbtönen in Anwendung zu bringen.

Mögliche Dachfarben sind: rostbraun oder purpurrot (RAL 3004), oxidrot (RAL 3009), braunrot (RAL 3011) und rotbraun (RAL 8012).

§12

Art der Verwendung

(§25, Abs. 2, Lit. h) – KGplG)

Im Bereich der Parzelle 692/42 wird die Anlage von Geschosswohnbauten mit einem Tiefgaragenplatz pro Wohneinheit festgelegt. In Einzelfällen wird als Art der Verwendung: Garage oder sonstige Nebengebäude eingeschossig festgelegt. Im übrigen Planungsgebiet sind Verwendungen im Sinne der bestehenden und geplanten Bauland-Wohngebietswidmung vorzunehmen.

§13

Grünanlagen

(§25, Abs. 2, Lit. d) – KGplG)

Bei der Begrünung der privaten Freiflächen sind heimische Laub- und Obstgehölze sowie heimische Kleingehölze zu verwenden. Straßenseitig sind Heckenpflanzungen als Sichtschutz nicht zulässig.

§14

Einfriedungen

(§25, Abs. 2, Lit. f) – KBO)

Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen dürfen entlang der Verkehrsfläche nicht zur Ausführung gebracht werden und im übrigen Bereich eine Sockelhöhe von 30 cm nicht überschreiten. Aufbauelemente sind aus Holz (vorzugsweise senkrechte Holzlattung), Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§15

Sonstiges

- (1) Außenwände sind in glatter Putzfassade oder bis zu 25 % der gesamten Außenfassade in Holz (Bauteile oder Schalung) auszuführen).
- (2) Die Färbung ist mit der Baubehörde abzustimmen und im Rahmen der Bauverhandlung festzulegen.
- (3) Für den in der zeichnerischen Darstellung angeführten Teilbereich mit den Grundstücken 692/23, 692/24 u. 692/25 ist als Variante die offene Bebauung mit der GFZ 0,35, E + D zulässig.

§16

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. §26, Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach in Kraft.

Weißenstein am 29.8.1997

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister