



## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde DIEX vom 02. April 2019, Zahl: 031-D/0719/2019, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Diex erlassen wird.

Gemäß §§ 24 bis 26 des K-GplG 1995, LGBl Nr. 24/2016, in der gültigen Fassung wird verordnet:

### § 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Diex als „Bauland“ gewidmeten Flächen.
- (2) Von der Bestimmung des Abs. 1 sind jene Bauflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbaugebungspläne geregelt sind.

### § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Genehmigt mit Bescheid der  
Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt  
vom 29.05.2019,  
Zahl: VK3-BAU-366/2019 (004/2019)

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
  - a) bei offener Bauweise 500 m<sup>2</sup>,
  - b) bei halboffener Bauweise 400 m<sup>2</sup>zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 1 darf bis 10 % verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde.

Für den Bezirkshauptmann  
Mag. Pichler



### § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (=Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
  - a) im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kurgebiet bis max. 0,6
  - b) im Bauland-Dorfgebiet und im Bauland-Geschäftsgebiet bis max. 0,7
  - c) im Bauland-Gewerbegebiet und im Bauland-Industriegebiet bis max. 1,5
  - d) im Bauland-Sondergebiet bis max. 1,5
  - e) Bei Objektsflächenwidmung (=Punktwidmung) wird die bauliche Ausnutzung bis max. 2,0 festgelegt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung, zulassen.
- (2) Bei Baulichkeiten (z.B. Hallen, Wirtschaftsgebäuden ect. ), die ohne Geschossunterteilung eine lichte Höhe von 5,00 m aufweisen bzw. überschreiten, wird die Bruttogeschossfläche mit "2" vervielfacht.

- (3) Bei Grundstücken, auf denen die bauliche Ausnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, im Ausmaß von max. 15 % der Bruttogeschossfläche, nur dann zulässig, wenn sie dazu dienen dem zeitgemäßen Wohn- und Hygienestandard zu entsprechen.
- (4) Gebäude bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> und 3,50 m Höhe sowie Carports und Überdachungen bis 40 m<sup>2</sup> bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Wenn diese Objekte die angeführte Größe überschreiten, sind sie in ihrem gesamten Ausmaß der Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen.
- (5) Bruttogeschossfläche ist diejenige Fläche, die sich durch Messung von Außenmauer zu Außenmauer bzw. Außenkante Säulen (z.B. bei Carports) ergibt. Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht einbezogen.  
Jener Teil eines Geschosses, welcher über 1,50 m aus dem verglichenen natürlichen Gelände hervorragt, wird in die Berechnung aufgenommen. Bei Dachgeschossen ist jener Teil in die Berechnung aufzunehmen, der eine Raumhöhe von mehr als 2,00 m aufweist.
- (6) Nettobauland ist die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare, zusammenhängende, als Bauland gewidmete, dem- bzw. denselben Grundeigentümer(n) gehörige Grundstücksfläche. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben (derselben) Eigentümer(s) nur dann zu berücksichtigen (nur dann in die Berechnung miteinzubeziehen), wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben (derselben) Eigentümer(s) auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne getrennt werden.
- (7) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

#### **§ 4 Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauung hat – ausgenommen für die in Abs. 2 genannten Grundstücke – in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### **§ 5 Geschosszahl**

- (1) Im gesamten Gemeindegebiet hat sich die Geschosszahl am Gebietscharakter und den örtlichen Gegebenheiten zu orientieren. Als Richtwert gilt die ein- bis zweigeschossige Bebauung. In Ausnahmefällen ist eine Erhöhung der Geschosszahl zulässig, wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen (Gutachten der Ortsbildpflegekommission).
- (2) In Hanglage ab durchschnittlich 20 % natürlicher Geländeneigung darf die Geschosszahl talseitig gesehen um ein Geschoss erhöht werden.
- (3) Ein Dachgeschoss gilt dann als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke, eine Höhe von mehr als 1,30 m übersteigt.
- (4) Ein Geschoss (Kellergeschoss), welches auf einer Seite mehr als 1,50 m, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschosses Richtung Fundament, aus dem verglichenen natürlichen Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschosszahl einzubeziehen.

**§ 6**  
**Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Breite der Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
  - a) maximal fünf Baugrundstücken mindestens 5,0 m und bei
  - b) mehr als 5 Baugrundstücke mindestens 6,0 m
 zu betragen, wobei in Hanglagen die erforderlichen Böschungflächen den angegebenen Mindestflächen zuzuschlagen sind.
- (2) Bei der Ermittlung der Anzahl der möglichen Baugrundstücke ist von einer fiktiven Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> auszugehen.
- (3) Am Ende von Sackgassen, bei einer möglichen Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken, sind Umkehrplätze für die verkehrsgerechte Erschließung vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.

Die minimale Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit
Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Heime für Schüler oder Lehrlinge	1 Stellplatz für 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze
Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz für 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Für das Personal ist für je drei Beschäftigte zusätzlich 1 Stellplatz auszuweisen.
Ladengeschäfte bis 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 30 m <sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mind. jedoch 1 Stellplatz
Büro-, Verwaltungsgebäude o.ä.	1 Stellplatz für 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte
Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz für 60 m <sup>2</sup> Produktions-, Büro- bzw. Werkstättenfläche oder für je 3 Beschäftigte
Lagerhäuser bzw. -flächen	1 Stellplatz für 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Gaststätten	1 Stellplatz für 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche oder für je 5 Sitzplätze
Hotels und Pensionen	1 Stellplatz pro Fremdenzimmer. Bei angeschlossener Gastronomie ist ein Zuschlag von einem Stellplatz pro 5 Sitzplätzen erforderlich
Versammlungsstätten (Kultur-, Gasthaussäle udgl.)	1 Stellplatz für 20 m <sup>2</sup> Saalnutzfläche oder für je 10 Sitzplätze
Schulen (Volks-, Haupt-, Sonderschulen udgl.)	1 Stellplatz pro Klasse zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Kindergärten und Horte	2 Stellplätze pro Gruppenraum zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Tennisplätze	2 Stellplätze pro Platz

- (5) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu finden. Garagen, Tiefgaragenplätze o.ä. werden bei der Sitzplatzberechnung berücksichtigt.
- (6) In Wohn- und Kurgebieten sind Abstellplätze und Garagen nur für Pkw und gleichwertige Lieferwagen zulässig.

## **§ 7 Baulinie**

- (1) Für Baulinien entlang von öffentlichen Straßen ist das Kärntner Straßengesetz zur Anwendung zu bringen.
- (2) Die übrigen Baulinien werden bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carports) mit einem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch mit 3,00 m, zur Nachbargrundstücksgrenze festgelegt. Dies gilt auch für die halboffene Bebauung mit Ausnahme der Anbauseite.
- (3) Im Bereich der Giebelseite muss der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich ein Viertel der Giebeldreieckshöhe betragen. Bei Hanglagen ist der Abstand linear zu ermitteln.
- (4) Für Garagen- und Nebengebäude, bauliche Anlagen, untergeordnete Anbauten ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte bzw. Beheizung, die auf einen Aufenthaltsraum schließen lassen, sowie Carports u.ä. mit einer max. Traufenlänge bis 12,00 m an der grundstückszugewandten Seite und einer max. Verschneidungshöhe von 3,50 m wird die Baulinie zur Nachbargrundstücksgrenze mit 1,50 m festgelegt.
- (5) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in die Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur Straßengrundstücksgrenze mindestens 5,00 m zu betragen. Einfahrtstore von Grundstückseinfriedungen sind soweit zurückzusetzen, dass davor ein PKW abgestellt werden kann.
- (6) Über die Baulinie dürfen Balkone, Vordächer samt deren Stützen, erdgeschossige Wintergärten, Erker und Dachvorsprünge im Höchstausmaß von 1,30 m vorkragen. Ausgenommen sind Gebäude nach Abs. 4. Hier wird das Höchstausmaß mit 1,00 m festgesetzt. Des Weiteren dürfen bei Sanierungen die Wärmedämmverbundsysteme und sonstige Fassadenbekleidungen die Baulinie max. in der Stärke des jeweils verwendeten Verbundsystems überragen.
- (7) Die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt vom Urgelände.
- (8) Wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den vorangeführten Bestimmungen abweichen, so gelten diese als Mindestabstände.

## **§ 8 Grünanlagen**

Grünanlagen können im Rahmen des Bauverfahrens gemäß der Kärntner Bauordnung festgelegt werden.

## **§ 9 Dachformen und Firstrichtung**

- (1) Gebäude und freistehende Nebengebäude sind unter Bedachtnahme auf das Ortsbild und den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem den Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung, mit Sattel- oder Walmdachformen zu versehen.
- (2) Andere Dachformen sind zulässig, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Bebauung, zulassen.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen darf die Gesamtlänge max. 60% der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Errichtung von längeren Gaupen ist zulässig, wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden. Hierüber ist ein verpflichtendes Gutachten der Ortsbildpflegekommission einzuholen.

- (4) Die Hauptfirsrichtung von Gebäuden ist parallel zur Längsseite des Gebäudes festzulegen.

**§ 10**  
**Dachfarbe**

Die Farbe der Dachhaut hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem dem Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung, zu richten.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Gemeinde Diex vom 16. Juni 1993, Zahl: 27/1993-031, außer Kraft.



**Der Bürgermeister**

*Napetschnig*  
**Anton Napetschnig**



## ERLÄUTERUNGEN

zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde DIEX, Verordnung des Gemeinderates vom 02. April 2019,  
Zahl: 031-D/0719/2019;

### I.

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Die Grundlage zur Schaffung dieser Verordnung bildete die Überlegung, dass bei Bauten bereits im Planungsstadium darauf Rücksicht zu nehmen ist, dass davon die Gemeinschaft, sprich Bevölkerung allgemein, betroffen wird, dies nicht nur in nachbarschaftlicher Beziehung, sondern auch in Fragen der Kultur-, Gesellschafts- und Finanzpolitik. Hier sei erwähnt, dass die Gemeinde Diex eine vom Gepräge eher ländliche Gemeinde ist. Dieser Umstand schlägt sich in der Baustruktur nieder. Daher muss seitens der Gemeinde Diex besonders darauf Rücksicht genommen werden, dass natürliche Ressourcen nicht überstrapaziert werden und dem Gemeinwohl Achtung geschenkt wird. Unter diesen Oberbegriff fällt die Tatsache, dass eine optimale Nutzung von Bauland anzustreben ist und gleichzeitig auf Fragen der Nachbarschaft und des Zusammenlebens Bedacht genommen werden muss.

Da Bauten meist eine Generation überdauern, müssen zukünftige Entwicklungen in die Überlegung eingebunden werden. Darunter fällt neben der Raumordnung insbesondere die Gestaltungsfrage. Trotz erstrebenswerter Formvielfalt ist ein homogenes Erscheinungs- bzw. Ortsbild zu erreichen, das einem falsch verstandenen ländlichen Traditionalismus mit seinen durchaus als kitschig zu bezeichnenden Elementen keinen Raum bietet. Darauf ist nicht nur im Ortsbereich, sondern auch besonders in der freien Landschaft Rücksicht zu nehmen, da auch dies prägend für den Eindruck einer Gemeinde ist. Diese Überlegungen sollen als Zielvorstellung in den einzelnen Paragraphen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag finden und Ordnungscharakter erhalten.

### II.

#### Begründung für die aufgestellte Norm

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet ist im Flächenwidmungsplan als Bauland in sämtlichen Variationen festgelegt und die Art der Bebauung widmungsspezifisch. Die eingangs festgehaltenen Zielvorstellungen werden durch die geschaffene Norm in diesem Rahmen verwirklicht, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Geschossanzahl, das Ausmaß der Verkehrsflächen und die Baulinien zwingend festgelegt sind. Zur Erreichung der Zielsetzungen und Schaffung eines entsprechenden Ortsbildes ist es auch notwendig, die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform und die Dachfarbe zu regeln.

Im Rahmen von Teilbebauungsplänen ist des Weiteren auf den Verlauf der Verkehrsflächen und die Baufluchtlinien regelnd einzugehen. Baugrundstücksmindestgrößen sind ausgewogen und entsprechen heutigen Mindestanforderungen. Sie sind aufgrund der festgelegten Norm nicht mehr teilbar, ausgenommen eine beschränkt vergrößernde Korrektur der Verkehrsflächen.

Die Ausnutzungsziffer bewirkt ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne im Siedlungsgebiet und wirkt Engräumen entgegen. Generell wird jedoch durch die mögliche halboffene Bauungsweise eine verdichtete Bebauung angestrebt. Die halboffene Bauungsweise soll das Sparen von Bauland ermöglichen. Gleichzeitige Bauweisen sind erforderlich, damit das Ortsbild keine Beeinträchtigung erfährt und Konfliktsituationen vermieden werden. Bei kleineren Nebengebäuden treten diese Probleme in den Hintergrund.

Die teilweise gegebene Hanglage war bei der Regelung der Gebäudehöhen ebenso zu beachten, wie diejenige der Dachgeschossausbauten. Die Baulandschaft wird aufgrund der festgelegten Geschossanzahl keine störenden Erhöhungen oder Vertiefungen erfahren. Die Verkehrsflächen wurden so breit festgelegt, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr und im Winter die Schneeräumung zu ermöglichen. Einzelne Besonderheiten bzw. Reduzierungen sollen in bestimmten Fällen jedoch möglich sein und dem Einzelfall angepasst werden können.

Die Baulinien sollen Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes durch Schatten und Belichtung entgegenwirken bzw. ausschalten. Es wurde auch das erforderliche ausreichende Maß an Licht, Luft und Sonne beachtet.

Als Schlusswort sei festgehalten, dass gerade bzw. trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung größtmöglicher Freiraum bestehen bleiben soll. Es wird jedoch gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die Formensprache Proportionsregeln, d.h. Maßverhältnissen, unterliegt, die auch objektiv messbar sind. Somit soll besonders der architektonischen Gestaltung vermehrtes Augenmerk geschenkt werden, um so Ortsbildfragen gerecht zu werden. Die Architektur ist es, die in ihrer von Proportionsregeln abhängigen Formensprache über die Einfügung oder Nicht-Einfügung in ein Ortsbild entscheidet. Daher ist formale Gestaltung nicht nur subjektive Auffassung sondern u.a. eine vom Fachmann messbare Größe. Ein Bauwerk steht auch nicht als Solitär da, sondern formt in entscheidender Weise seine Umgebung für Jahrzehnte und mehr mit. Umgebung ist nun wiederum Orts- und auch Landschaftsbild, innerhalb dessen auch Details einzelner Objekte für sich und andere störend sein können.

### III.

#### **Allgemeine Feststellung zum vorliegenden Bebauungsplan**

##### **Zu § 1: Wirkungsbereich**

Die Verordnung ist für alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet sind oder in Zukunft noch gewidmet werden, wirksam. Sie bezieht sich also nicht auf Flächen, die als Grünland mit verschiedenen spezifischen Nutzungen gewidmet sind.

Neben dem schriftlichen Bebauungsplan sind auch Teilbebauungspläne anzustreben, da durch diese im Einzelfalle besser auf Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann und so auch eine optimale Nutzung von Bauland, im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter zielstrebigem Raumordnung, erreicht werden kann.

##### **Zu § 2: Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich; das Ausmaß entspricht sowohl den bisher festgestellten Gegebenheiten als auch dem üblichen Landesdurchschnitt.

Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die nicht mehr unterschritten werden dürfen.

Die Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen bis zu 10 % für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt wurden oder werden.

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

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese bestimmt, abhängig von der Widmung und Bauungsweise des jeweiligen Grundstückes, das mögliche Verhältnis der Summe der Geschossflächen (Bruttogeschossflächen) aller Geschosse zur Grundstücksgröße (Nettobauland).

Die Bruttogeschossfläche (= Bruttogrundfläche lt. ÖNORM B1800) ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Bei Dachgeschossausbauten zählen nur jene Flächen des Raumes zur Bruttogeschossfläche, über denen der ausgebaut Raum eine Höhe von mehr als 2,00 m aufweist. Wann ein Kellergeschoss in die bauliche Ausnutzung miteinzubeziehen ist, wird auf § 5 verwiesen.

##### **Zu § 4: Bauungsweise**

Generell wird der offenen Bauungsweise der Vorzug gegeben, sodass die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann.

Offene Bauungsweise: wenn Gebäude innerhalb der Baulinien errichtet werden.

Halboffene Bauungsweise: wenn Gebäude an einer Seite der Grundgrenze gemeinsam errichtet werden.

##### **Zu § 5: Geschosszahl**

Auf Flächen des Baulandes wird die Anzahl der Geschosse laut Absatz 1 bestimmt, wobei insbesondere auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregionen sowie der anrainenden Bebauung Bedacht zu nehmen ist.

In Ausnahmefällen zB. bei der Errichtung von Infrastruktureinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen, sozialen Wohnbauten und Gast-, Beherbergungs- und Hotelbetrieben udgl. ist eine Erhöhung der Geschossanzahl

unter Einbeziehung der Ortsbildpflegekommission möglich. Durch diese Vorgangsweise wird eine effektvollere Bebauung und Gestaltung des Baulandes erreicht.

Von einer Hanglage im Sinne dieser Verordnung kann gesprochen werden, wenn bei Projektion des Schnittes eines Gebäudes mit dem natürlichen Gelände in der Verbindungslinie der Punkt EG bergseitig und KG talseitig ein Höhenunterschied von mindestens 150 cm auftritt. Als EG-Punkt wird der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Rohdecke Fußboden festgelegt.

#### **Zu § 6: Ausmaß der Verkehrsfläche**

Die Festlegung der Breite der Aufschließungsstraße ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

Aufschließungsstraßen sind Straßen die der Erschließung von neu gebildetem Bauland bzw. neugebildeten Parzellen (Teilung des Baulandes) dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten. Bei Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht von der Breite der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist viel mehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können. So sind z.B. auch angrenzende, noch nicht erschlossene und noch nicht bebaute Bauland-Flächen in die Überlegung und in die Erschließung miteinzubeziehen.

Bei Erstellung von Teilbebauungsplänen kann von den hier geforderten Breiten abgegangen werden, da auf eine spezielle Situation reagiert werden soll.

#### **Zu § 7: Baulinie**

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Unter Verschneidungshöhe ist die Höhe der Außenkante der Außenmauer bis zur Verschneidungslinie mit der Dachschräge (Dachhaut) zu verstehen. Es wird jedoch zu unterscheiden sein, ob die Längsseite (Traufenseite) und somit auch die Firstrichtung parallel zur Grundgrenze errichtet wird oder ob die Giebelseite der Grundgrenze zugewandt ist.

Unter Giebeldreieckshöhe ist die Höhe vom Verschneidungspunkt der Außenmauer mit der Dachschräge (Dachhaut) bis zum Firstverschneidungspunkt zu verstehen.

Nebengebäude: sind Gebäude, die zu einem anderen, dem Hauptgebäude, hinzukommen und diesem zu dienen bestimmt sind, wie Garagen, Stallungen, Glashäuser, Gartenhäuser usw.. Wirtschaftsgebäude sind Nebengebäude.

#### **Zu § 8: Grünanlagen**

Die Schaffung von Grünflächen kann im Zuge des Bauverfahrens, also auch schon im Vorprüfungsverfahren gem. der Kärntner Bauordnung als Auflage festgelegt werden. Ob solche Anlagen und in welchem Ausmaß solche Anlagen erforderlich sind, kann nur im Einzelfall entschieden werden.

#### **Zu § 9: Dachformen und Firstrichtung**

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes und in der Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Harmonie in der Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird. Hierbei kann jedoch eine Uniformität ausgeschlossen bleiben, da die regional typischen Dachformen wie Sattel-, Walmdachformen eine Vielfalt gewährleisten. Zudem ist auch auf modernere Dachformen Rücksicht zu nehmen, da sich auch diese im Ortsbild etabliert haben und eine gewisse Vielfalt zum Ausdruck bringen. Die Eingliederung in das Ortsbild soll dabei maßgeblich sein.

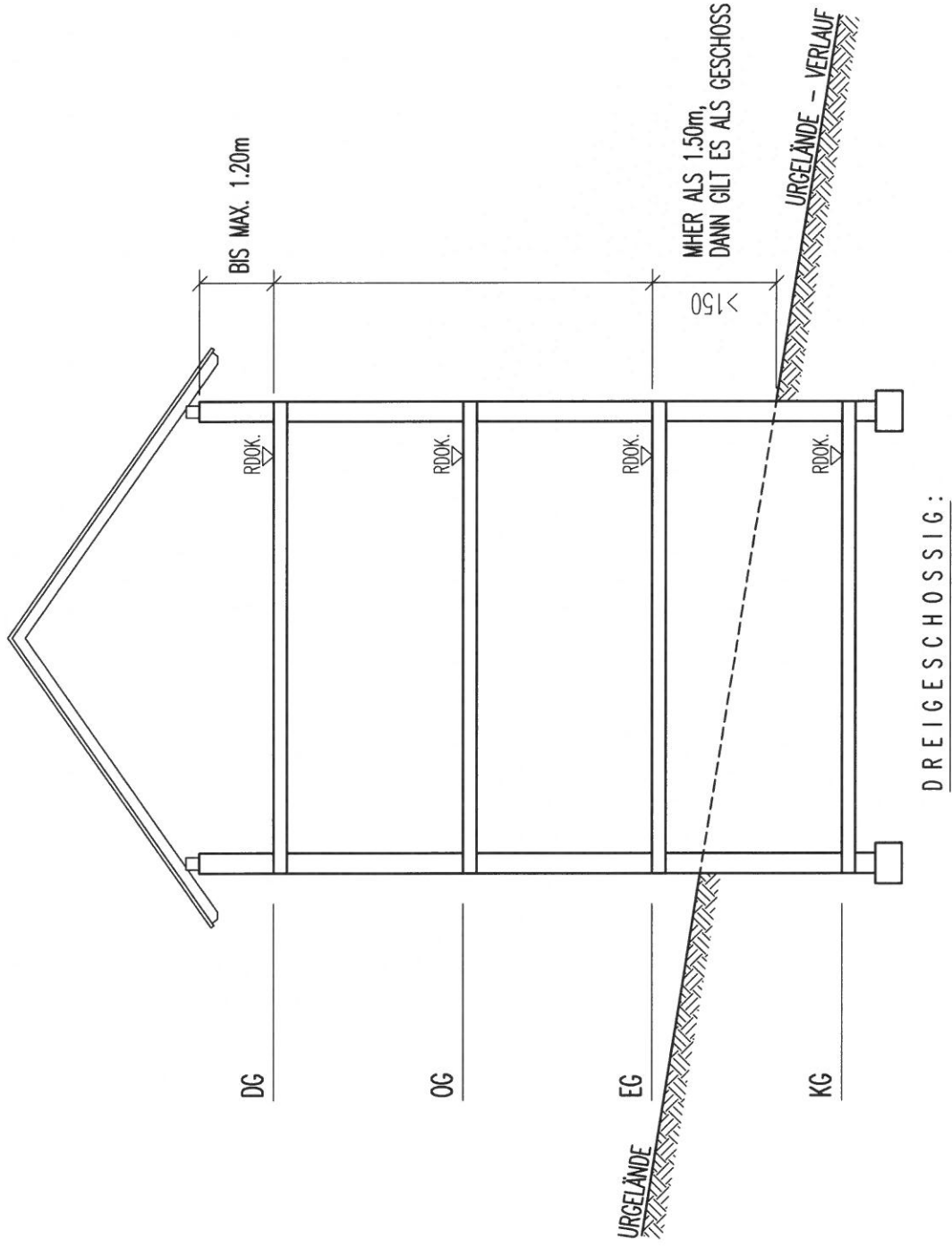
Ortsbild = das Bild eines Ortes oder Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge und ähnliches geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

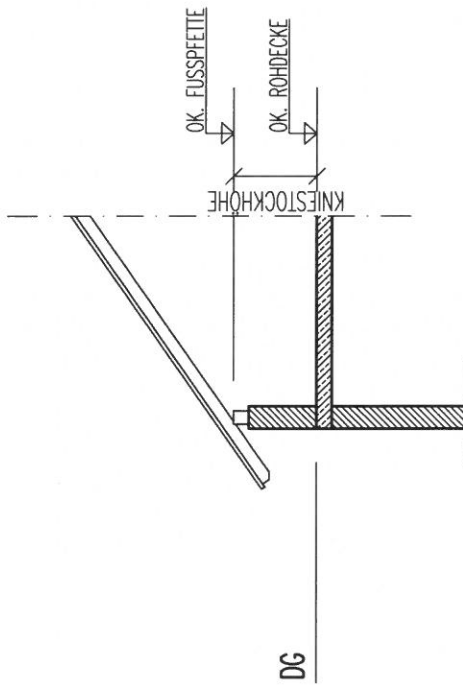
#### **Zu § 10: Dachfarbe**

Insgesamt ist von der Farbe oder der Eindeckung her keiner den Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach dem dominierenden Baucharakter richten; ansonsten soll die Dachfarbengebung dem allgemeinden Baucharakter entsprechen.



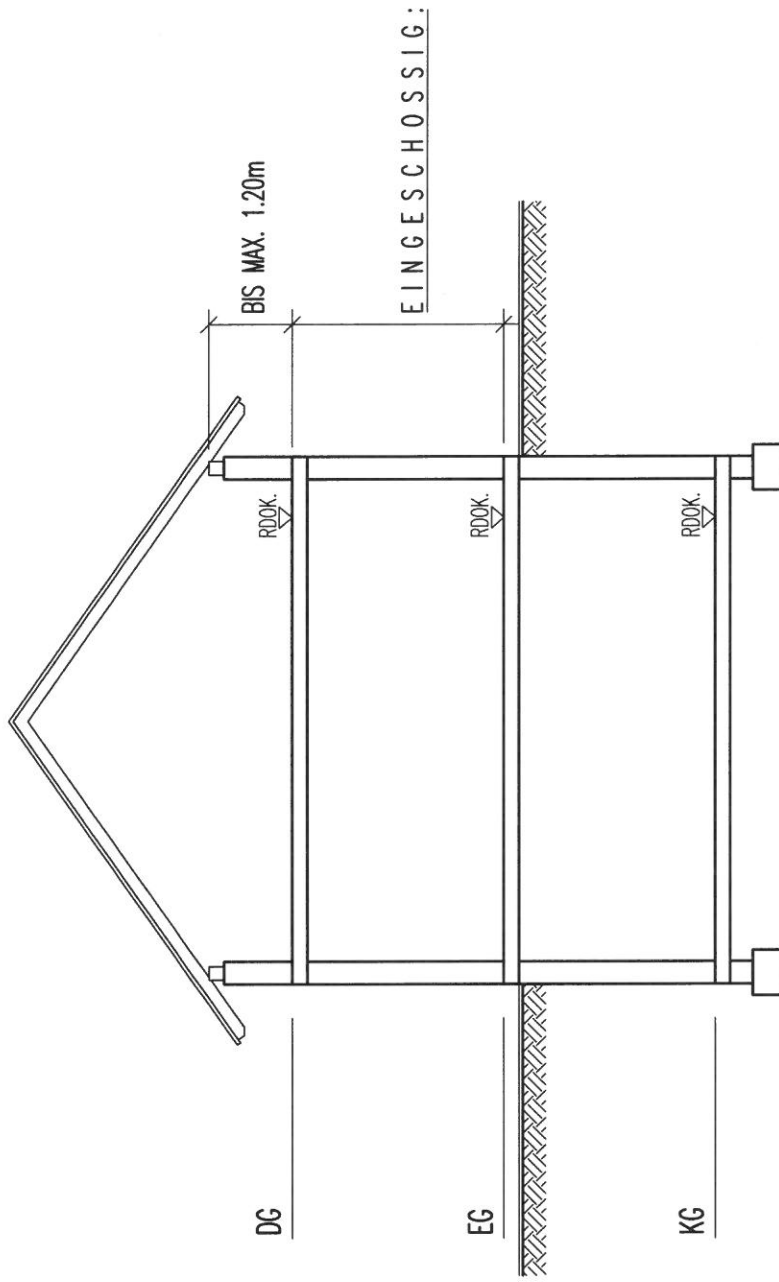
GESCHOSSIGKEIT – KELLERGESSCHOSS:





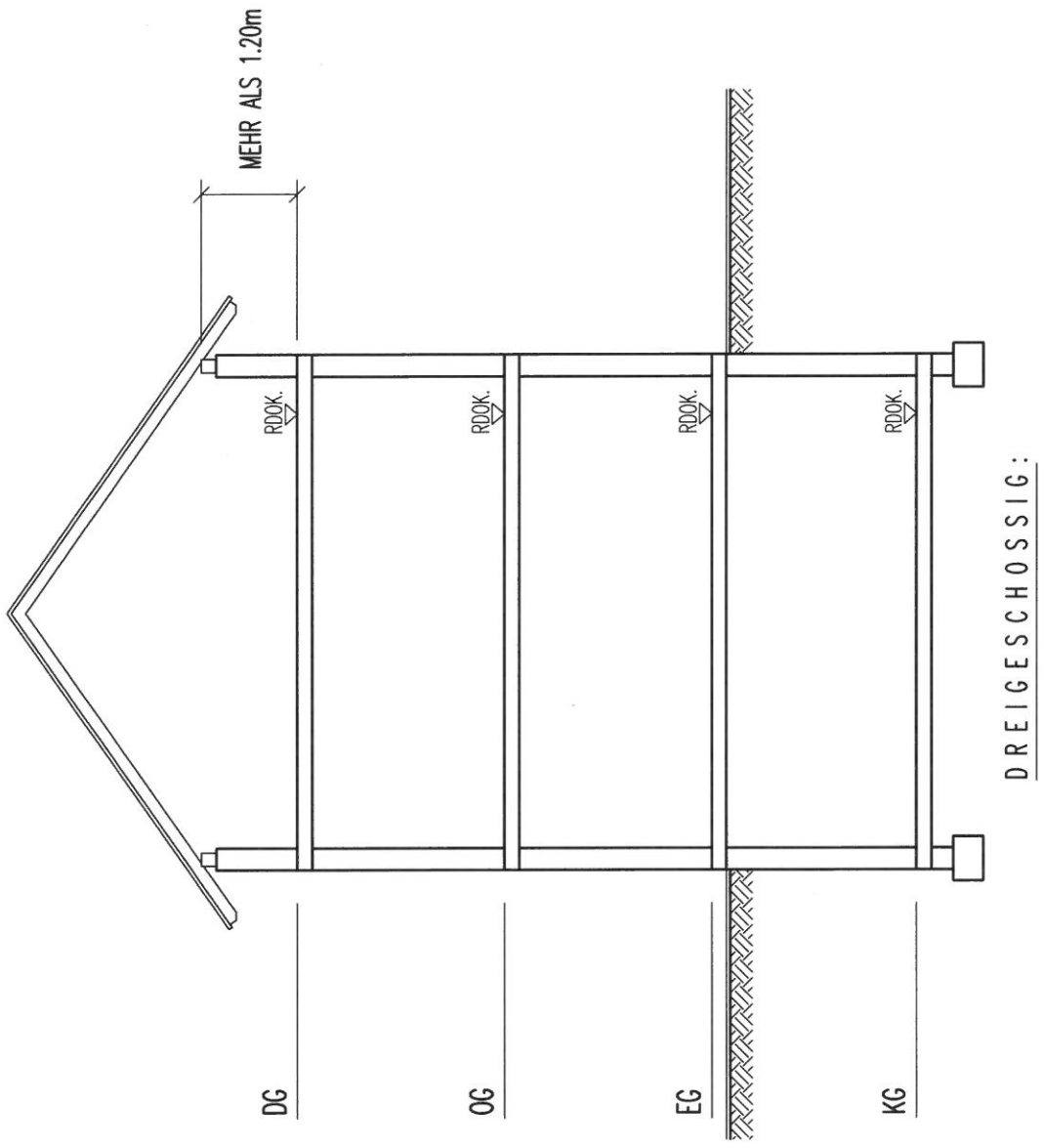
GESCHOSSIGKEIT – DACHRAUM:

EINGESCHOSSIG = KNIESTOCKHÖHE BIS MAX. 1.20m

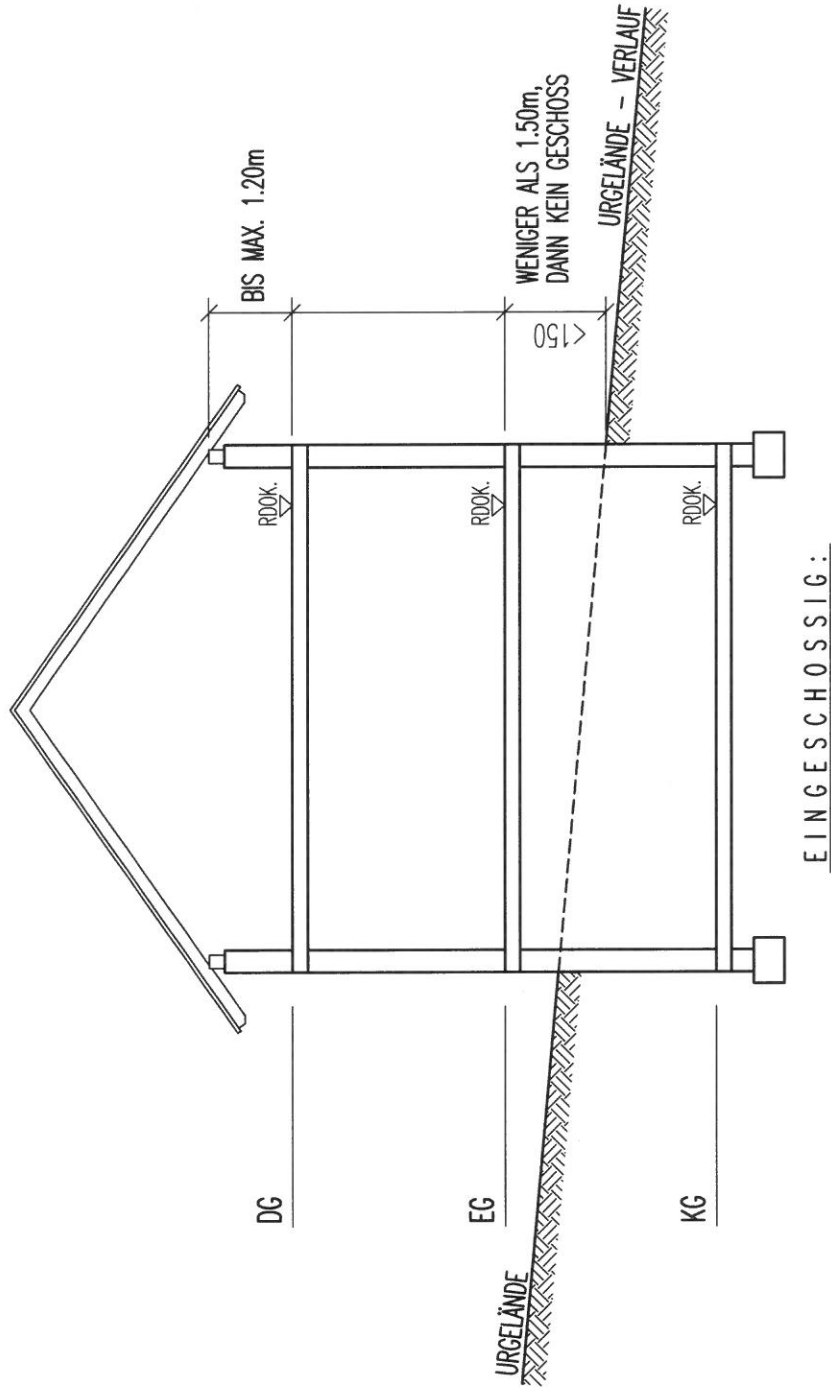


GESCHOSSIGKEIT – DACHRAUM:

DREIGESCHOSSIG = KNIESTOCKHÖHE MEHR ALS 1.20m



GESCHOSSIGKEIT – KELLERGEHOSS:



GESCHOSSIGKEIT – KELLERGESSCHOSS:

