

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan „FÖRK II“

### 1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 88/2005.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 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.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

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, 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.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

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

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- 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 (3-fach) 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.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 idgF, darf der Gemeinderat für einzelne Grundflächen Teilbebauungspläne erlassen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten, vor allem die Hanglage im Besonderen berücksichtigen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

## **2 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der auf die besondere örtliche Situation reagiert und mit der eine geordnete Bebauung sowie die Erschließungsnotwendigkeit für den gesamten Bebauungsbereich sichergestellt werden kann.

Dabei ist insbesondere auf die Hanglage Rücksicht zu nehmen.

## **3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, BEBAUUNGSPLAN**

Der gesamte Planungsraum ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland Wohngebiet“ ausgewiesen und mit einem Aufschließungsgebiet belegt.

Für den Planungsbereich existiert ein derzeit rechtskräftiger Teilbebauungsplan vom 23.06.1989, Zl. 031/2/89-ts.

### 3.1 PLANUNGSRAUM

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1358/1, 1358/2, 1357/1, 1357/2, 1357/3, 1358/4, 1374, 1373, 1372, 1371, 1368, 1367 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 1369 und 1370, alle KG Saak, mit einer Gesamtfläche von ca. 14.418 m<sup>2</sup>.

Der Planungsraum liegt am Förker Schotterkegel am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Förk in der südexponierten Hangzone. Bei der Hangzone handelt es sich um einen Schotterkegel mit Kalkgesteinen des Dobratsch. Dieser Untergrund ist als gut sickertfähig einzustufen.

Die Flächen werden derzeit als Wiesenflächen genutzt. Flurgehölze gliedern den Landschaftsraum.

Der Planungsraum wird im Nordwesten über eine kommunale Straße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vor Ort gegeben.

Nördlich grenzt ein bäuerliches Gehöft an das Planungsgebiet an. Im Westen und Süden begrenzt ein locker bebautes Ein- und Zweifamilienhausgebiet den Planungsraum. Im Osten liegen noch unbebaute Flächen.

Eine besonders schützenswerte Gestaltsqualität ist im Planungsumfeld nicht vorhanden.

## 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Ausgehend von den Geländeverhältnissen wird bewusst eine lockere, maximale 3-geschoßige Ein- oder Zweifamilienhausbebauung geplant.

Die Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer.

Die Bebauungsbedingungen orientieren sich am baulichen Umfeld.

Aufgrund der Hangsituation fallen bei der Errichtung der Aufschließungsstraße Anschnittböschungen und Anschüttungen an. Geplant ist, dass diese Böschungsfächen auf den Bauplatzflächen zu liegen kommen. Vor Freigabe der Bebauung ist daher sicherzustellen, dass die rechtliche Umsetzung gewährleistet ist.

Das anfallende Tagwasser auf den Bauplätzen ist auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 2:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Die Mindestgrundstücksgrößen orientieren sich an den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes.

**zu § 3:** Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder überdachten Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur oberirdisch liegende Geschoßflächen herangezogen.

Die festgelegten Bebauungsdichten orientieren sich an den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes und liegen je nach Bauweise bei maximal 0,40 bzw. 0,50.

### zu § 3 Abs. 6

Zur Bruttogeschoßfläche werden nur Dachgeschoßflächen mit einer Mindestraumhöhe von 2,0 m hinzugerechnet. Auf die Einbeziehung einer fiktiven Bruttogeschoßfläche im Falle eines Ausbaues wurde verzichtet.

**zu § 4:** Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Baugrundstücksgrenze (Kärntner Bauvorschriften) errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

Auf die geschlossene Bauweise wurde aufgrund des ländlichen Charakters der Landschaft und der Siedlungsrandlage verzichtet.

**zu § 5:** Für die Beurteilung der Geschoßanzahl werden nur die oberirdischen Geschoße herangezogen. Als oberirdische Geschoße gelten alle Geschoße, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt.

Die Geschoßanzahl wird mit max. 3,0 Geschoßen festgelegt.

Die Festlegung der Geschoßanzahl erfolgt so, dass eine sinnvolle, mit dem Ortsbild verträgliche, bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet ist.

- zu § 6:** Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wird so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene Bebauung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung der in der Verordnung angeführten Baulichkeiten erlaubt.

- zu § 8:** Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 40 % der Grundfläche.

#### **Zeichnerische Darstellung – Plan**

- Die Bebauungsbedingungen
- Verlauf der Verkehrsflächen
  - Begrenzung der Baugrundstücke
  - Baulinien
  - Begrenzung des Planungsraumes
  - Bebauungsbedingungen

sind im Plan zeichnerisch dargestellt bzw. angeführt.