

Gemeindeamt  
 9072 Ludmannsdorf/Bilčovs 27  
 ☎ 04228/2220 📠 04228/2220-20  
 web: [www.ludmannsdorf.at](http://www.ludmannsdorf.at)

Zahl: 610-1/2016

Ludmannsdorf, am 15.12.2016

## Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Ludmannsdorf vom **15. Dezember 2016**, mit der ein **textlicher Bebauungsplan** für das Gemeindegebiet von Ludmannsdorf erlassen wird.

Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung und den Erläuterungen zur Verordnung.

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der gültigen Fassung (in der gültigen Fassung wird folgend idGF. zitiert) wird verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf als „**Bauland**“ festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene als Bauland festgelegten Flächen, deren Bebauung durch **Teilbaugebungspläne** geregelt wird (werden). Soweit jedoch in Teilbaugebungsplänen Regelungen nach § 25 Abs. 1 Gemeindeplanungsgesetz nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung.

### § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) **Baugrundstücke:**  
 Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf als **Bauland** gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.

**(2) Gebäude:**

Überdeckte und an **mindestens 5 Seiten umschlossene Bauwerke**. Der Begriff umschlossen umfasst auch den geschlossenen Charakter (wie z.B. bei Lattungen – siehe Skizze 9).

Überdachte Abstellplätze (z.B. Carports) und Ähnliches gelten nicht als Gebäude.

**(3) Carport – überdachter Stellplatz:**

Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude laut Definition „Gebäude“) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt (siehe Skizze 9).

**(4) Offene Bebauung:**

Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze **allseits freistehend** errichtet werden.

**(5) Halboffene Bebauung:**

Wohngebäude, die einseitig mit **mindestens der Hälfte**, der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite an die Nachbargrundstücksgrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelhaus).

Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Anlagen gelten **nicht** als Verbindung von Gebäuden.

Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze müssen sich **mindestens um die Hälfte überlappen** und müssen gemeinsam beantragt werden.

**(6) Geschlossene Bebauung:**

Gebäude, die an **zwei oder mehreren Seiten** an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Die Gebäude an der Grundstücksgrenze müssen sich mindestens um die Hälfte überlappen.

**(7) Bruttogeschoßfläche:**

Die Bruttogeschoßfläche ist die **Summe der Flächen je Geschoß**, die von den Außenwänden umschlossen wird, **einschließlich der Außenwände**. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen; der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen (z.B. Balkon, Dachvorsprung oder Ähnliches).

**(8) Geschoßflächenzahl (GFZ):**

Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Gesamtgeschoßflächen zur Grundstücksgröße.

**(9) Anschließend projektiertes Gelände:**

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach der Fertigstellung des Bauvorhabens im unmittelbaren Anschluss an das aufgehende Mauerwerk darstellen wird (Planungsgelände – siehe Skizze 2 bis Skizze 5). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (gewachsenes Gelände) gegenüber.

**(10) Regelgeschoßhöhe, Vollgeschoß:**

Die Regelgeschoßhöhe (**Raumhöhe**) beträgt **3,50 Meter**, gemessen von der fertigen Oberkante des Geschoßfußbodens bis zur Oberkante des unmittelbar darüber liegenden, fertigen Geschoßfußbodens.

**(11) Dachgeschoß:**

Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches über dem letzten Hauptgeschoß liegt und einen Kniestock oder gegenüber dem Hauptgeschoß zurückversetzte Außenwände aufweist.

Bei Dachgeschoßen mit einer **Kniestockhöhe von mehr als 100,00 cm** handelt es sich um ein **Vollgeschoß**, das bei der Berechnung der Geschoßanzahl einzurechnen ist.

Dachräume mit einer Kniestockhöhe von weniger als 60,00 cm werden nicht in die Berechnung der Geschoßanzahl einbezogen.

**(12) Halbgeschoß:**

Als Halbgeschoß (0,5 Geschoß) gilt ein Dachboden, wenn die Kniestockhöhe 60,00 cm bis 100,00 cm beträgt. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante (Skizze 1).

**(13) Baulinie(n):**

Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher die **Außenwände** eines Gebäudes errichtet werden dürfen.

**(14) Traufenhöhe/Schattenpunkte:**

Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließend projektierten Gelände (Skizze 2). Bei **Flachdächern** ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante (Skizze 6) bzw. bei einer eventuellen Brüstung oder einem Geländer die Oberkante der Brüstung oder des Geländers für die Berechnung heranzuziehen.

**(15) Abstandsfläche(n):**

Flächen, die durch Verbindung der Schattenpunkte dargestellt werden.

(16) **Wegachse:**

Die Wegachse ist die Linie in Längsrichtung der Mitte der Fahrbahn.

<b>§ 3</b> <b>Größe von Baugrundstücken</b>
--

(1) Die **Mindestgröße eines Baugrundstückes** wird

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) bei <b>offener</b> Verbauung mit       | <b>700 m<sup>2</sup></b> |
| b) bei <b>halboffener</b> Verbauung mit   | <b>400 m<sup>2</sup></b> |
| c) bei <b>geschlossener</b> Verbauung mit | <b>300 m<sup>2</sup></b> |

festgelegt.

(2) In berücksichtigungswürdigen **Ausnahmefällen** ist eine geringfügige **Unterschreitung** der nach Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen **um maximal 15%** möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Ausnutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist. **Die generelle Verringerung der Mindestgrößen ist nicht zulässig.**

(3) Für als Bauland gewidmete Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits rechtskräftig geteilt sind, gelten die in Absatz 1 festgelegten Mindestgrößen nicht.

(4) Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der **Gemeindewasserversorgung**, der **Kanalisationsanlage**, der **Energieversorgung** und Ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

<b>§ 4</b> <b>Bauliche Ausnutzung der Grundstücke</b>
--

(1) Die **maximale bauliche Ausnutzung** der Baugrundstücke ausgedrückt in der **Geschoßflächenzahl (GFZ** = das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Grundstücksgröße) wird wie folgt festgelegt:

- a. im **Bauland- Industrie- und Gewerbegebiet** bzw.

**Bauland-Geschäftsgebiet** **0,80**

- b. im **übrigen Bauland** **0,60**

*(Beispiel: Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup> mal 0,6 GFZ = max. Bruttogeschoßfläche 240 m<sup>2</sup>).*

- (2) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Geschoßflächenzahl - GFZ) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und dem mitzuberechnenden Anschlussgrundstücken **überbaut** werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.  
Grundstücke, welche durch eine **Verkehrsfläche** getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung nicht als zusammenhängend.
- (3) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes, welcher **mehr als die Hälfte** der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände **hervorragt** und eine **natürliche Belichtung** aufweist, wird in die Summe der Bruttogeschoßfläche miteinbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.
- (4) Bei einer **Punktwidmung** und **Grundstücken** mit **zum Teil gewidmeten Baulandflächen** wird eine Grundstücksfläche von **max. 1000 m<sup>2</sup>** herangezogen, welche im Eigentum des Antragstellers und um die Punktwidmung liegt.
- (5) Die maximale bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen der §§ 5 bis 9 erfüllt werden können.
- (6) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung **schon überschritten** ist, sind **Umbauten und Verbesserungen** an Gebäuden und **kleinflächige Erweiterungen**, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen (wie z.B. Windfang, Bad, WC,...), zulässig. Das nachträgliche Anbringen eines Vollwärmeschutzes ist nicht in die bauliche Ausnutzung einzuberechnen.
- (7) **Garagenobjekte, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Gartengerätehütten, überdachte Stellplätze** etc. werden für die Berechnung der Ausnutzung **nicht** berücksichtigt, sofern es sich um bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO handelt.  
Wird die im § 7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO festgelegte **Größe** des jeweiligen Objektes **überschritten**, so ist die gesamte Fläche dieses Objektes in die Bruttogeschoßfläche gem. § 2 Abs. 7 einzurechnen.

- (8) **Balkone, Sonnenschutzdächer und Terrassen** sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Bei **Dachräumen**, unabhängig der Nutzung und unabhängig davon, ob diese ausgebaut sind oder nicht, ist jener Teil der Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die **Raumhöhe mehr als 2,0 Meter** beträgt (siehe Skizze 1).

## § 5

### Bebauungsweise und Geschoßanzahl

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in **offener Bebauungsweise** zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in **halboffener bzw. geschlossener** Bebauung ausgeführt werden:
- a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen,
  - b) eine **Zustimmungserklärung** des grundbücherlichen **Eigentümers** des direkt anrainenden Grundstückes (halboffene Bebauung) vorliegt bzw. **Zustimmungserklärungen** der grundbücherlichen **Eigentümer** der direkt anrainenden Grundstücke (geschlossene Bebauung) vorliegen und, sofern keine gleichzeitige Bauausführung erfolgt, die halboffene bzw. geschlossene Bebauung für die jeweils betroffenen Grundstücke im Grundbuch als dienendes bzw. herrschendes Recht eingetragen ist.
- (2) **Ohne Zustimmung** des jeweilig betroffenen Grundstückseigentümers darf an das **bestehende, bereits an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude** im Ausmaß der bestehenden Bebauung an der Grundstücksgrenze angebaut werden, sofern Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.
- (3) **Nebengebäude** udgl., welche den Bestimmungen des § 6 Abs. 7 entsprechen, sind von den einschränkenden Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.
- (4) Die maximal zulässige **Anzahl der Geschoße** richtet sich
- a) nach dem unmittelbar angrenzenden, dominierenden Objektbestand,
  - b) nach der Grundstücksgröße und der im § 4 festgelegten baulichen Ausnutzung (GFZ),

- c) nach der Beurteilung des Ortsbildes,
- d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbaren Siedlungsanschluss nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

- (5) **Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die**
- a) **mehr als die Hälfte ihrer Höhe** über das angrenzende projektierte Gelände herausragen,
  - b) bei einer Bebauung in **Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe** über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

## § 6

### Abstandsregelungen (Baulinien)

- (1) Die Baulinien entlang von Erschließungsstraßen richten sich nach den Bestimmungen des **Kärntner Straßengesetzes** 1991, K-StrG, idgF. und sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- (2) Wenn es zur **Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes** oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes **erkennbare Baulinie (Baufucht)**, herangerückt werden muss.
- (3) Die **Abstandsfläche** ist für **jede Außenwand** eines oberirdischen Gebäudes inklusive der Gebäudeecken zu **ermitteln** und ist mit einem Abstand von mindestens der **halben Traufenhöhe** festgelegt. Bei Errichtung eines Giebels gegen die Nachbargrundgrenze ist der Abstand, welcher aus dem Mittel der Traufen- und Giebelhöhe errechnet wird, hinzuzuzählen (Skizze 2 bis 5).

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf **Anschüttungen** durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern (Skizze 3 und 5).

- (4) Zur **Ermittlung der Abstandsfläche** sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre **Verbindung** eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6

Abs. 2 lit a bis d Kärntner Bauvorschriften - K-BV nicht zu berücksichtigen.

Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. 2 lit c Kärntner Bauvorschriften - K-BV angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um **1,30 Meter** von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird (Skizze 5).

- (5) Ergibt sich eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 Meter, so ist ein **Mindestbestand von 3,00 Meter zur Nachbargrundgrenze einzuhalten** (siehe Skizze 3).

Bei **Altbeständen** kann für kleinere Erweiterungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, der **Mindestgrenzabstand von 3 Meter unterschritten** werden. Im Übrigen wird auf den § 9 der Kärntner Bauvorschriften verwiesen.

- (6) Für **Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume) sowie **überdachte Stellplätze** mit geneigten Dächern (*mehr als 5 Grad Neigung*) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 Meter** einmalig an einer Grundgrenze und **einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 Meter**, gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, wird der **Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 Meter** festgelegt (Skizze 7).

Weiters dürfen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

- (7) **Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude** (ohne Aufenthaltsräume) sowie **überdachte Stellplätze** und **überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach** (*bis zu max. 5 Grad Neigung*) bis zu einer **maximalen Länge von 10,00 Meter** einmalig an einer Grundstücksgrenze und einer **maximalen Traufenhöhe von 3,00 Meter** gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände, können an die **Nachbargrundgrenze herangebaut werden** (Skizze 7 und 8).

Weiters dürfen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestbestandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren einmalig an einer Grundgrenze festgelegt werden kann.



- (8) Die **Baulinien für Garagen**, welche eine **direkte Zufahrt** zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit **5,00 Meter**, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (9) Die Baulinien für **überdachte Stellplätze** udgl., welche eine **direkte Zufahrt** zu einer vorübergehenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von **0,5 Meter (Dachkante)**, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (10) Die **Baulinien für Einfriedungen (Zäune)**, welche neben den in § 7 Abs. 1 bis 3 angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden - sofern diese Verkehrsflächen die **geforderte Wegbreite** aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers festgelegt.  
Weisen die Verkehrsflächen die geforderte Breite nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze **mindestens jener Abstand** einzuhalten, welcher der **halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse** im Sinne der Festlegung nach § 7 Abs. 1, 2 und 3 entspricht.
- (11) Bei **neu zu errichtenden Einfahrten** bzw. bei Änderung der bestehenden Einfahrtssituation ist das Einfahrtstor so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein **PKW-Abstellplatz** (mit einer **Mindesttiefe von 5,50 Meter und Breite von 2,50 Meter** oder bei **paralleler Zufahrt** mit einer **Mindesttiefe von 2,50 Meter und Breite von 6,50 Meter**) vor dem Einfahrtstor gegeben ist.  
Sofern die Verkehrsfläche eine **Mindestbreite von 6,00 Meter** aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann **das Zufahrtstor direkt** an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein **automatisches, funkferngesteuertes Tor** handelt.
- (12) Erfordern öffentliche Interessen einen **größeren Abstand** von Baulinien, so kann unter Berücksichtigung der öffentlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

## § 7 Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von **neu anzulegenden Erschließungsstraßen** hat **mindestens 6,00 Meter zuzüglich** eventuell erforderlicher

**Böschungen** zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.

- (2) Bei besonders gelagerten Fällen (Einschätzung eines geringen Verkehrsaufkommens, topographische Verhältnisse, Privatstraßen etc.) kann die im Abs. 1 **angeführte Mindestbreite verringert** werden (Mindestbreite 5,00 Meter und einer maximalen Weglänge von 25 Meter).
- (3) Am **Ende von Sackstraßen** bzw. -gassen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken, **Umkehrplätze** (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen. Ausgenommen Sackstraßen bis 25 Meter Länge ist kein Umkehrplatz erforderlich.
- (4) Bei **bereits bestehenden Erschließungsstraßen** kann eine **Unterschreitung** der in Abs. 1 angeführten Mindestbreite dann stattfinden, wenn das Erschließungserfordernis für den zu erschließenden Bereich nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Parkplätze und Abstellflächen

(1) Festlegung der **Mindestzahl von PKW-Abstellplätzen** für:

- a) **Wohnungen** bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> ein PKW-Abstellplatz, bei mehr als 60 m<sup>2</sup> zwei PKW-Abstellplätze.
- b) **Beherbergungs- und Hotelbetriebe** pro Fremdenzimmer ein PKW-Abstellplatz zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Abstellplätze.
- c) **Gaststätten, Restaurants, Cafés udgl.** je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz und für Sitzterrassen und Gastgärten pro 15 m<sup>2</sup> Fläche ein PKW-Abstellplatz.
- d) **Geschäftslokale, Verkaufsräume, Büros, gewerbliche Betriebe** bis 100 m<sup>2</sup> drei PKW-Abstellplätze, jedoch ein PKW-Abstellplatz pro Geschäftslokal.

e) Sinngemäß wird bei **gemischt geführten Betrieben** die Forderung nach Parkplätzen nur anteilmäßig erhoben (gilt für § 8 Abs. 1 lit. b), c) und d).

(2) Bei Bauvorhaben, die für einen speziellen **gewerblichen** oder anderen, hier nicht näher bezeichneten, Zweck dienen (wie z.B. Sportplätze, Großverkaufsmärkte etc.), muss die Mindestanzahl der Parkplätze **gesondert ermittelt** werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.

(3) Von dieser Regelung nach Abs. 1 lit. b bis e sind dann **Ausnahmen** möglich, wenn nachweislich für die Gäste Alternativen angeboten werden, wie z.B. Zubringerdienste von anderen Parkplätzen, oder wenn nachgewiesenermaßen ein geringerer oder auch höherer Parkplatzbedarf vorliegt.

(4) Die **Mindestbreite der einzelnen PKW-Abstellplätze** wird mit **2,50 Meter** festgelegt, die Mindestlänge hat bei Parkplätzen, welche der Länge nach parallel zu Straßenverlauf situiert sind, **6,00 Meter, sonst 5,00 Meter** zu betragen.

## § 9

### Ausmaß von Grünflächen

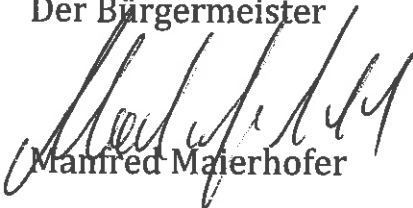
(1) Das **Mindestausmaß von Grünflächen** wird wie folgt im Ausmaß von Hundert (vH) der Gesamtfläche des Baugrundstückes festgelegt:

- a) Wohnbauten, Hotels, Pensionen, Heime für Schüler, Lehrlinge, Altersheime, Schulen, Kindergärten, Horte.....**30 v.H.**
- b) Bürogebäude, Verwaltungsgebäude, Gaststätten, Restaurants...**15 v.H.**
- c) Industrie- und Gewerbebetriebe, Tankstellen.....**10 v.H.**

<b>§10</b> <b>Inkrafttreten</b>
------------------------------------

- (1) Diese Verordnung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ludmannsdorf am ..... beschlossen und wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt am Wörthersee im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes rechtswirksam.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 11.02.1993 Zahl 610-1/1993 zur Gänze außer Kraft.

Der Bürgermeister



Manfred Maierhofer

## Erläuterungsbericht zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf

### A 1 - Erläuterungen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

#### A) Allgemeine Erläuterungen

Die bestehende Verordnung wurde 1993 in ihrer Stammfassung erlassen. Im Jahre 1996 gab es eine grundlegende Novellierung der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften, welche ihren Niederschlag in der nun vorliegenden Verordnung finden soll.

Die vorliegende Verordnung ist als allgemeiner Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Ludmannsdorf zu verstehen, welcher durch die Bezeichnung als „**textlicher Bebauungsplan**“ auch aus verwaltungstechnischen Gründen eine klare Abgrenzung gegenüber dem alten Bebauungsplan erreicht. Es ist eine sparsame Nutzung von Grund und Boden und zugleich eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung des Baulandes beabsichtigt. Besonders Bedacht genommen werden soll auf bestehende Baustrukturen, vor allem, wenn diese von räumlichen Zusammenhang her als Ensembles gesehen werden müssen, wobei jedoch keinesfalls massive Einschränkungen der Baufreiheit herbeigeführt werden sollen.

Es soll aber auch erreicht werden, dass bei der Schaffung neuer Bausubstanzen ohne unmittelbaren Bestandsbezug zu einer vorhandenen Bebauung, eine landschaftsbezogene Bebauung Platz greift. Im Hinblick auf die durch den Trend zu energiesparenden bzw. Passivhäusern, der damit verbundenen Bestrebungen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und einhergehenden Änderungen des Baustils bzw. der Gestaltung von Baukörpern, soll diesem nachhaltigen Trend ebenfalls Rechnung getragen bzw. eine Realisierung von Baulichkeiten, die nicht einer „althergebrachten“ Bauweise entsprechen, nicht entgegengewirkt werden.

Beim Ausarbeiten hat Herr Ing. Josef Liendl aus Köttmannsdorf als nicht amtlicher Bausachverständiger mitgearbeitet und seine praktischen Erfahrungen aus anderen Gemeinden eingebaut und berücksichtigt.

Einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes:

#### B) Erläuterungen zu den einzelnen Normen

##### Ad § 1 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.

Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne gelten. Hier kommt der vorliegende Bebauungsplan nur subsidiär (also für jene Teile die nicht im Teilbebauungsplan geregelt sind/werden) zur Anwendung.

## Ad § 2 Begriffsbestimmungen

Um den Vollzug der Bestimmungen und unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten entgegen zu wirken, wurden Begriffsbestimmungen angeführt, aus welchen klar ersichtlich ist, wie die einzelnen Fachausdrücke zu behandeln sind und was sie genau bedeuten.

## Ad § 3 Größe von Baugrundstücken

Hier werden die Mindestgrößen als **unterste Grenzwerte** festgelegt. Nur in besonders berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen dürfen diese um **höchstens 15% unterschritten** werden. Durch die Festlegung, dass eine generelle Verringerung nicht zulässig ist, soll verhindert werden, dass bei Teilungen von größeren Parzellen in mehrere kleine, die Verringerung so erfolgt, dass bei einer Verringerung der Mindestparzellengröße von 15% „zusätzliche“ Parzellen geschaffen werden können, die bei Einhaltung der Mindestgröße nicht errichtet werden können. Mit dieser Festlegung wird nicht direkt in das Teilungsverfahren eingegriffen, die Teilungen müssen jedoch den Bebauungsbestimmungen entsprechen.

Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wurde auch den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung sowie der infrastrukturellen Erfordernisse anstrebt, Rechnung getragen.

**Offene Bebauung:** Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohngebäude).

**Halboffene Bebauung:** Gebäude, die einseitig an die Nachbarsgrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude).

Bei **halboffener Bebauung** ist die **Mindestgröße mit 400 m<sup>2</sup>** festgelegt, wobei dadurch eine vermeintliche großzügigere Freifläche nutzbar bleibt, da die Bauweise einen Zusammenbau von zwei Objekten an der Grundstücksgrenze und somit auch eine Ausschaltung der Abstandsregelungen an der gemeinsamen Grundgrenze mit sich bringen.

Nicht beabsichtigt ist, dass eine halboffene Bebauung bereits realisiert ist, wenn als Verbindung von Gebäuden überdachte Abstellplätze ( z.B. Carports) und Ähnliches errichtet werden. Diese gelten nicht als Gebäude (siehe hierzu auch VwGH-Erkenntnis vom 17. April 1967, Zl. 1529/65).

Es muss auch bewusst sein, dass bei einer Teilung mit einer Mindestgröße für eine halboffene Bebauung, nur mehr diese Art der Bebauung zulässig ist. Nachdem bereits ein Objekt an der Grundgrenze errichtet wurde, hat sich der/die EigentümerIn des zweiten, evtl. unbebauten Grundstückes an die bereits bestehende Bebauung zu halten und kann nicht eine offene Bebauung ausführen.

Genau so wenig ist eine Abteilung für die halboffene Bebauung möglich, wenn bereits ein Objekt in offener Bauweise errichtet wurde.

Eine halboffene Bebauung ist bei gleichzeitiger Beantragung und Bewilligung auf beiden Grundstücken möglich.

**Geschlossene Bebauung:** Ausgenommen der **Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup>** gelten die gleichen Intentionen wie bei der halboffenen Bebauung.

#### Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die neue Regelung erfährt eine Deregulierung und Anpassung an die derzeitigen Bedürfnisse.

Durch die Vereinheitlichung der Geschoßflächenzahl (GFZ) generell auf **0,6**, mit der Ausnahme der beiden angeführten Widmungskategorien (**0,8**), soll eine größtmögliche Ausnutzung des vorhandenen Baulandes und somit auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Durch die Ausnutzungsziffer ist es auch möglich, auf den Flächen mit Mindestparzellengrößen neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zu errichten, welche in den begünstigten Kreis der Vorhaben nach § 24 K-BO fallen.

Bewilligungsfreie Vorhaben nach § 7 Kärntner Bauordnung 1996 i.d.g.F. sollen nicht in die Ausnutzungsziffer mit einberechnet werden. Sollten derartige Objekte bereits in den Einreichunterlagen eines baubewilligungspflichtigen Vorhabens aufgenommen sein, so sind diese bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ebenfalls außer Acht zu lassen.

#### Ad § 5 Bebauungsweise und Geschoßanzahl

Als Bebauungsweisen sind die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauung zulässig.

Die Festlegung von genau begrenzten Geschoßzahlen ist aufgrund der äußerst unterschiedlich gegebenen, topographischen Verhältnissen im Gemeindebereich nicht zielführend. Es muss sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einfügen. Deshalb muss in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Rücksicht genommen werden. Im Übrigen ist die Geschoßzahl auch durch die Abstandsregelungen begrenzt.

Als Vollgeschoße gelten jene Geschoße, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das angrenzende Gelände zu liegen kommen. Das Geschoß eines Gebäudes (Keller), welches über die Hälfte aus dem angrenzenden Gelände hervorragt, wird zur Gänze in der Geschoßzahl mitgezählt. Ebenso als Vollgeschoße werden ausgebaute Dachgeschoße, die eine Kniestockhöhe von mehr als 100,00 cm aufweisen, gezählt.

Bei größeren Objekten kann auch anstelle eines ausgebauten Dachgeschoßes ein zurückversetztes Vollgeschoß (z.B. Penthouse-Wohnung) errichtet werden, wenn sich der Baukörper innerhalb einer gedachten Silhouette eines Walmdaches mit 35° Dachneigung, gemessen von der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschoßes, befindet. Diese gilt dann ebenfalls als ausgebautes Dachgeschoß und nicht als Vollgeschoß.

#### Ad § 6 Baulinien

Hier wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Betreuung der Straßen vor allem im Winter nicht durch heranrückende Zäune erschwert wird. Durch die Regelungen wird versucht, Lagerflächen für Schnee zu schaffen und gleichzeitig die Beschädigung von Zäunen durch die Winterbetreuung hinten zu halten.

Die Baulinienregelung im Bebauungsplan besteht unverändert zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 und soll im Hinblick auf eine kontinuierliche Verordnungsgebung und

Gleichbehandlung von Grundeigentümern auch keine Verschärfung dahingehend erfahren, dass die Abstandsregelungen gleich bleiben.

Lediglich die Regelungen für **Nebengebäude** wurden konkretisiert und ausgeweitet. Aufgrund der immer größer und höher werdenden Fahrzeuge ist hier auch eine Anpassung erfolgt. Die **Länge** wurde von 8,00 Meter auf **10,00 Meter** ausgeweitet, damit zwei Regelparkplätze hintereinander in Längsrichtung angeordnet werden können. Die **Höhe** der Nebengebäude wurde von 2,50 Meter bzw. 2,80 Meter auf **3,00 Meter** vereinheitlicht. Die Erhöhung auf 3,00 Meter ist vor allem deshalb nötig, da aufgrund der verschärften Schneelastbedingungen die freie Raumhöhe durch die verstärkten Dachkonstruktionen abgenommen hat, viele Fahrzeuge jedoch eine größere Höhe aufweisen als vor 20 Jahren.

Für **Einfriedungen** wurde eine maximale Gesamthöhe von Sockel inklusive Aufbauelemente von **2,00 Meter** festgelegt. Diese Höhe ergibt sich aus der Summe der **Sockelmauerung bis 50 cm und der Höhe eines Standardzaunes von 1,50 Meter**. Bei bogenartigen Aufbauten bzw. Mauerpfeilern dürfen diese die maximale Gesamthöhe von 2,00 Meter nicht überschreiten.

Werden **Stützmauern** errichtet, so können diese eine Maximalhöhe von **1,00 Meter** haben und auf diese **kann ein Zaun mit 1,50 Meter** Maximalhöhe zusätzlich aufgebaut werden, sodass die fertige Anlage eine **Maximalhöhe von 2,50 Meter** aufweist (gem. § 7, Abs. 1, lit. j, k und l der Kärntner Bauordnung).

Bei Zufahrtstoren wurde auf den Trend der ferngesteuerten Tore Rücksicht genommen. Die Situierung sowie die Höhe erfolgt jedoch analog zur Situierung von Einfriedungen. Zufahrtstore können entsprechend höher ausgeführt werden, wenn eine Abrückung von der Straßengrundgrenze, wie bei manuell offenbaren Toren, erfolgt.

#### Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Breite von Verbindungsstraßen soll an die Breiten in den umliegenden Gemeinden angepasst werden. Durchwegs werden hier Maximalbreiten von **6,00 Meter** vorgeschrieben. Es wurde in der Vergangenheit im Gemeindegebiet von Ludmannsdorf das Auslangen mit 5,00 Meter gefunden.

Zusätzlich soll für **neue Erschließungsstraßen** auch eine Regelung hinsichtlich etwaiger **Geh- und Radwege** getroffen werden. Es soll hier dem Umstand Rechnung getragen werden, möglichst viel Verkehrsaufkommen vom PKW zum Fußgänger zu bringen, um eine Aufwertung der Gemeinde als Wohngemeinde und somit eine Erhöhung der Luft- und Lebensqualität zu gewährleisten.

Der Ausbildung von Umkehrplätzen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass diese analog zu den Richtlinien für Vorschriften des Straßenbaus (RVS) geführt werden sollen. Die Mindestgröße ist gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern. Aus den Ausführungen im ÖEK ergibt sich aber, dass Sackstraßen größtmöglich vermieden werden sollen. Die Größe der Umkehrfläche wird benötigt, da auch für verschiedene andere, im öffentlichen Interesse liegenden Angelegenheiten (Hydranten, Schneelagerung etc.) Platz benötigt wird.



### **Ad § 8 Parkplätze und Abstellflächen**

Hier soll die Regelung zeitgemäß abgeändert werden.

Durch diese Regelung soll der Problematik entgegengewirkt werden, dass die Fahrzeuge der neuen Generation immer größere Ausmaße annehmen und ein ungehindertes Ein- und Aussteigen somit ermöglicht wird.

Durch die neue Regelung soll keinesfalls auch die Möglichkeit geschaffen werden, die bereits rechtskräftig vorgeschriebene Mindestanzahl an bestehenden Parkplätzen im Zuge von Umbauarbeiten (wie etwa der Zusammenlegung mehrerer Wohneinheiten) oder der Verwendungszweckänderung zu verringern.

### **Ad § 9 Ausmaß von Grünflächen**

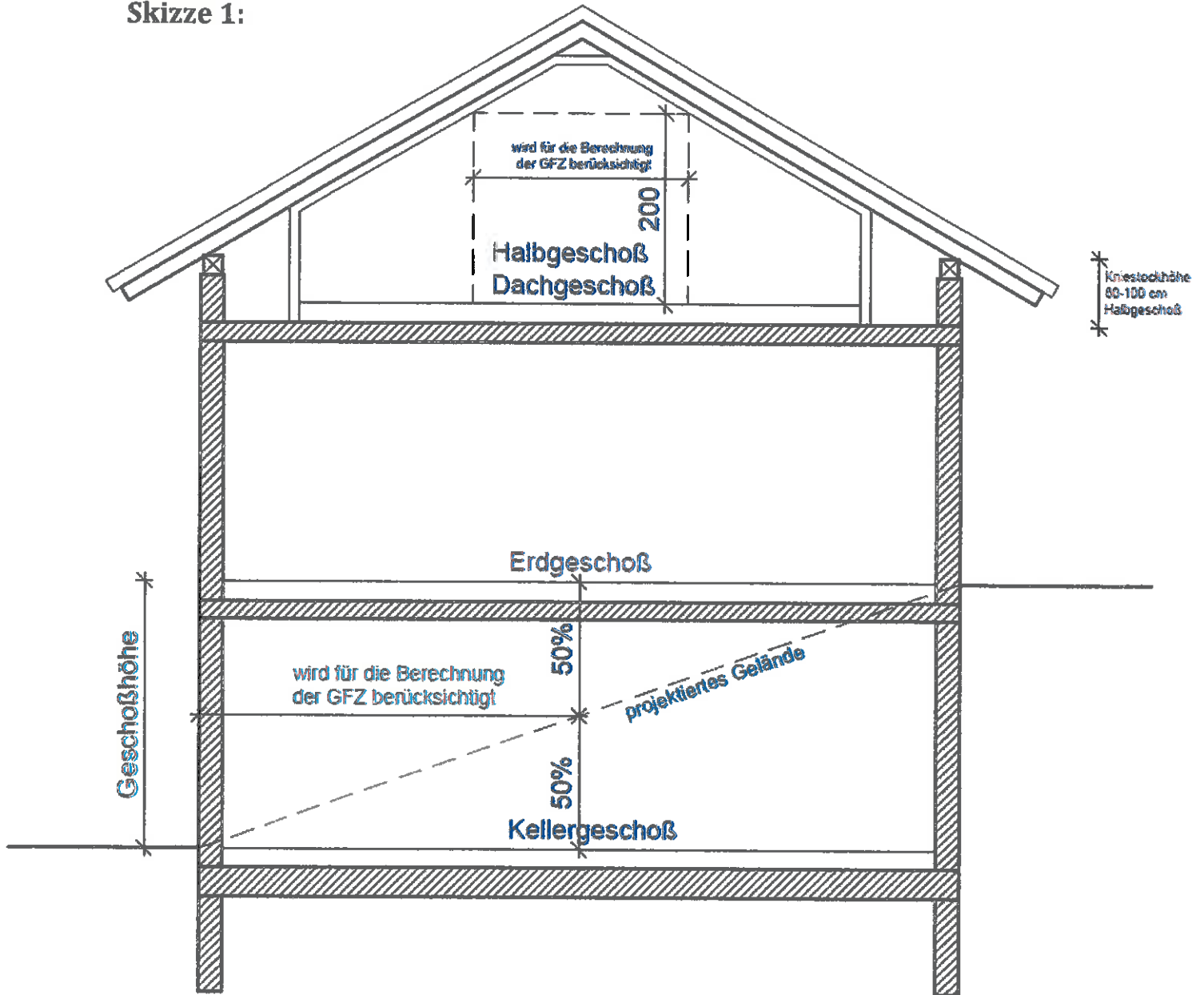
Die Grünflächen sollen der Gemeinde als Wohngemeinde zuträglich sein. Es liegt im allgemeinen Interesse, eine großflächige Versiegelung des Bodens zu vermeiden, um auch einen ländlichen Charakter des Gemeindegebietes aufrecht zu erhalten bzw. genügend Versickerungsflächen für den Regen bereit zu halten sowie für das Mikroklima wichtige Grünflächen zu erhalten.

### **Ad § 10 Inkrafttreten**

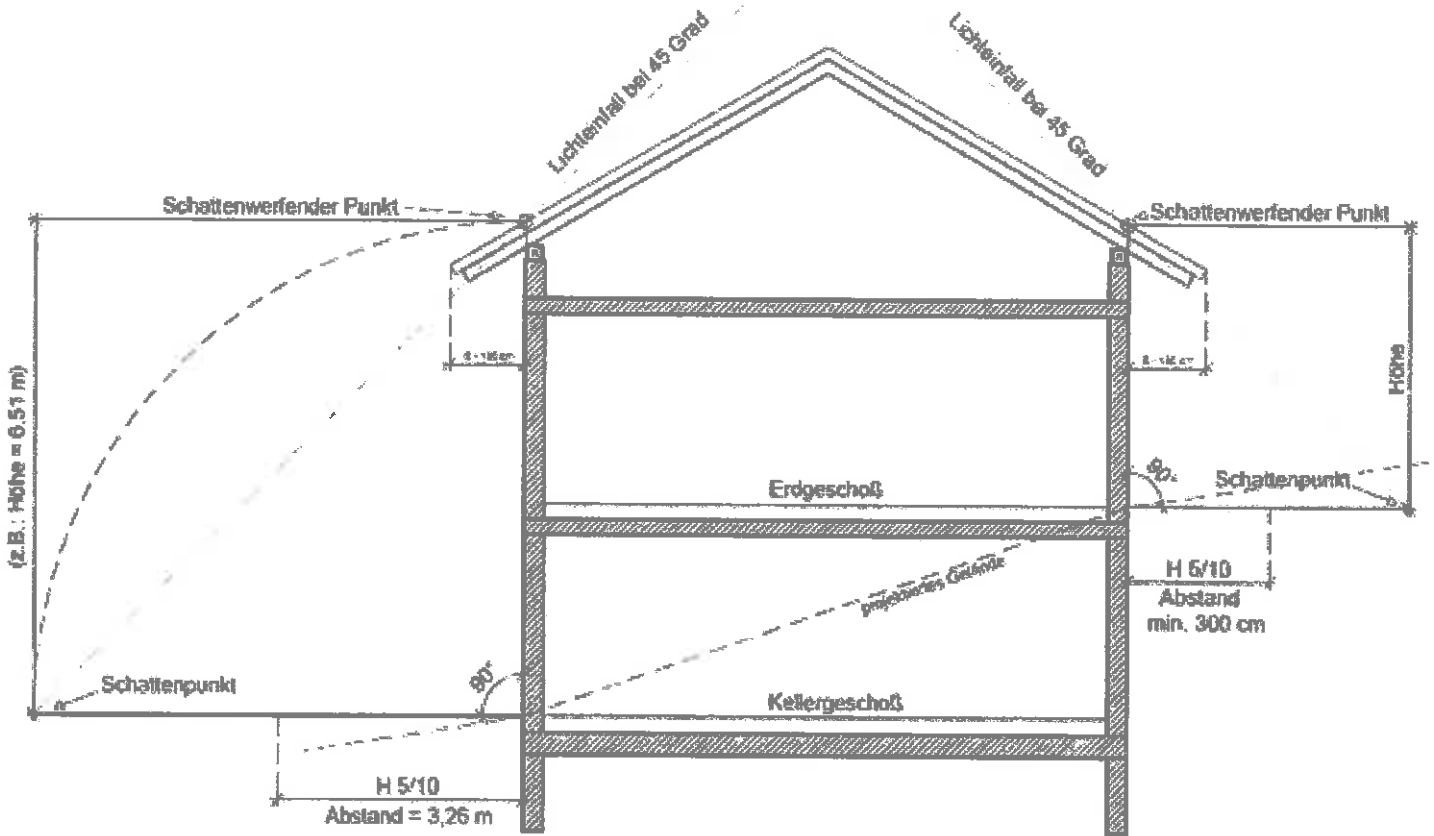
Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung aus dem Jahre 1993 („textlicher Bebauungsplan 1993“) außer Kraft.

## A 2 – Erläuterungsskizzen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes:

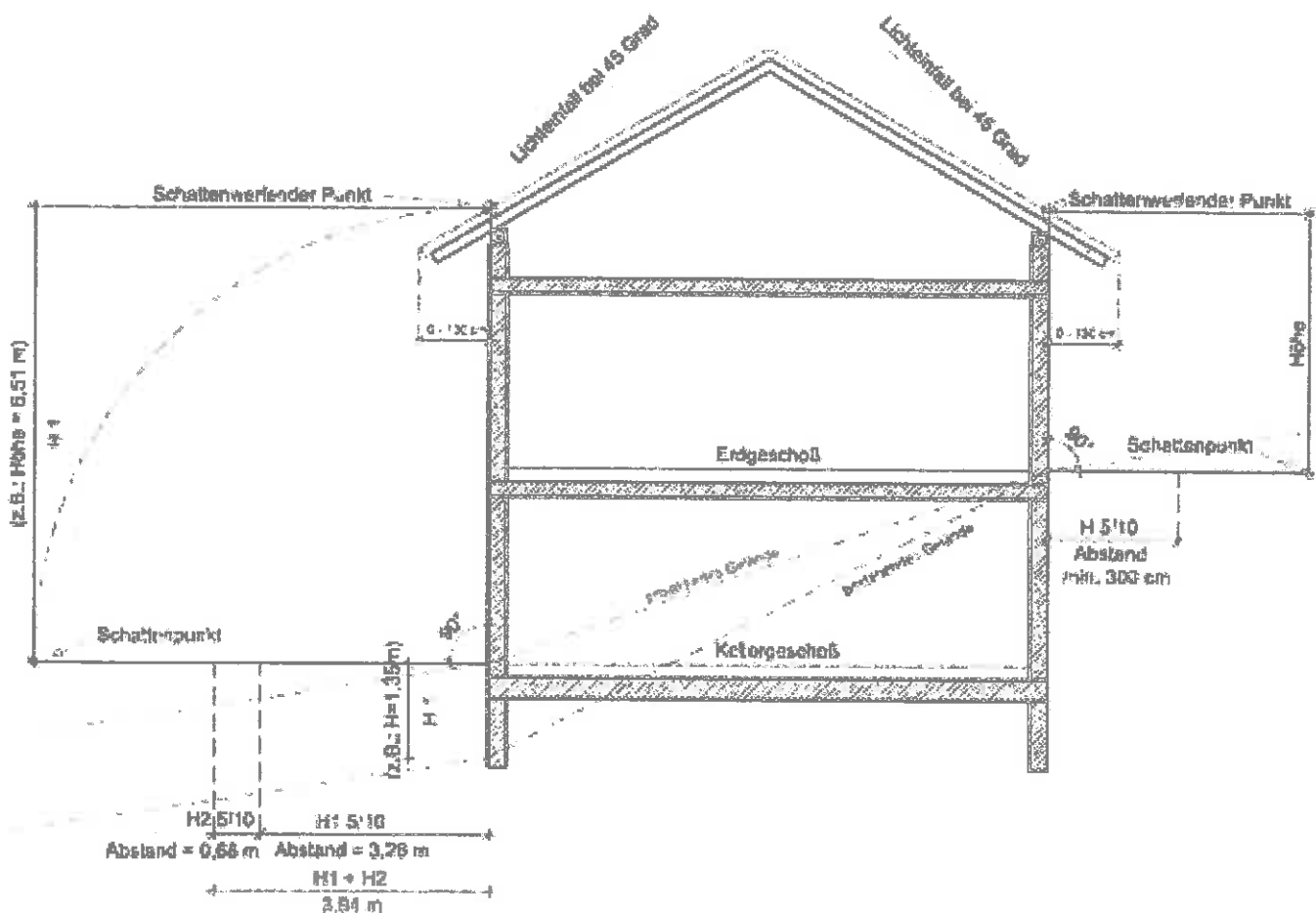
Skizze 1:



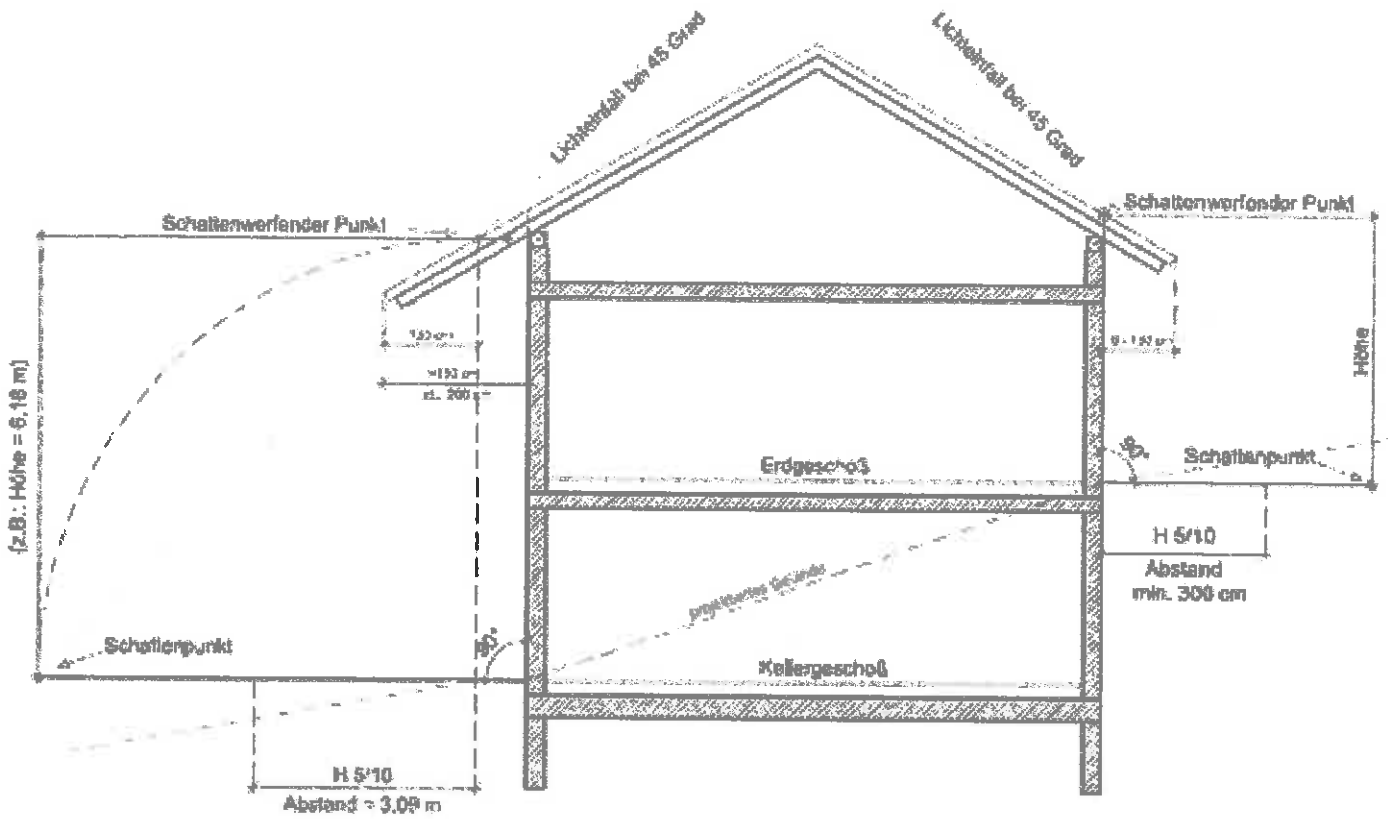
Skizze 2:



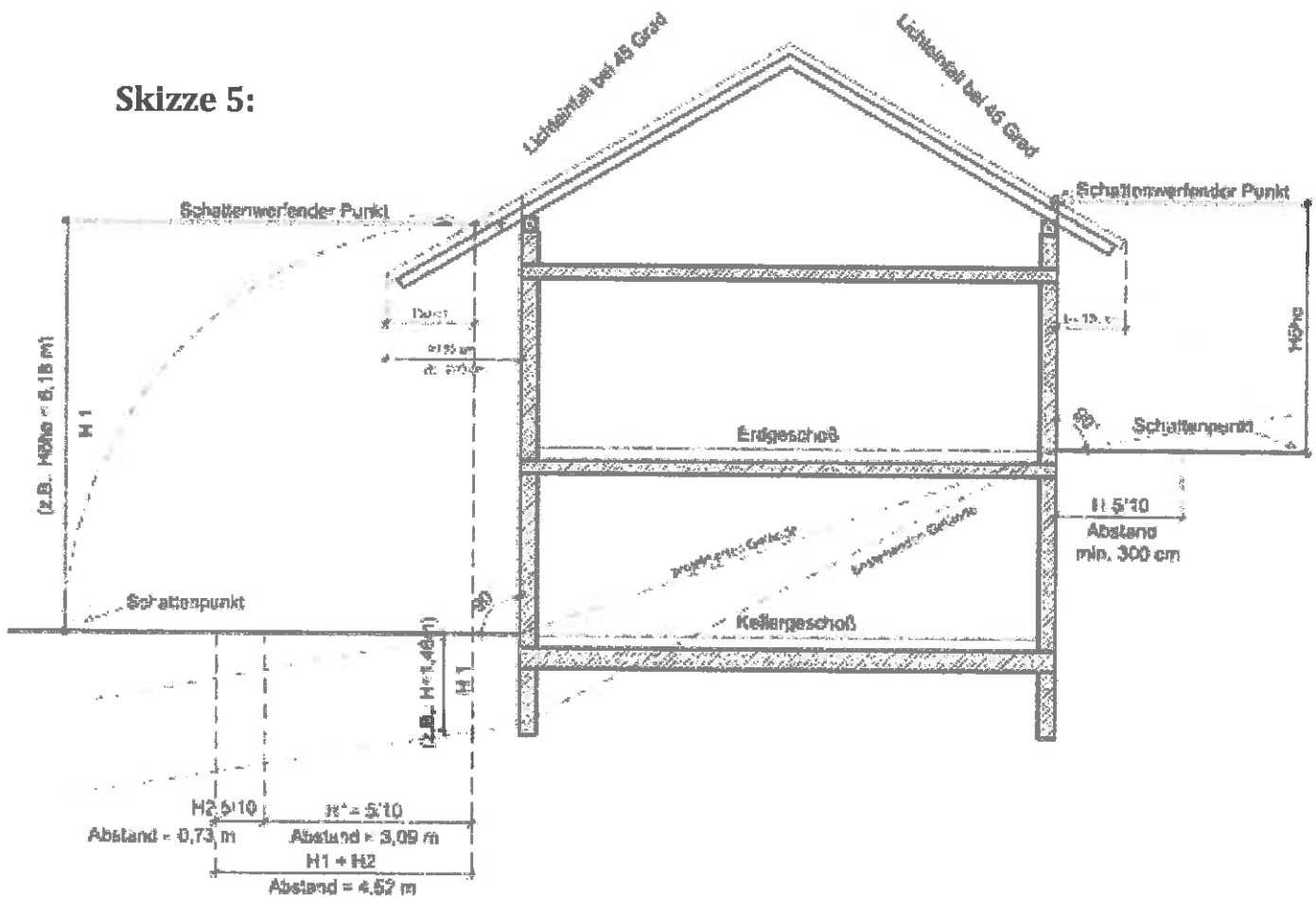
Skizze 3:



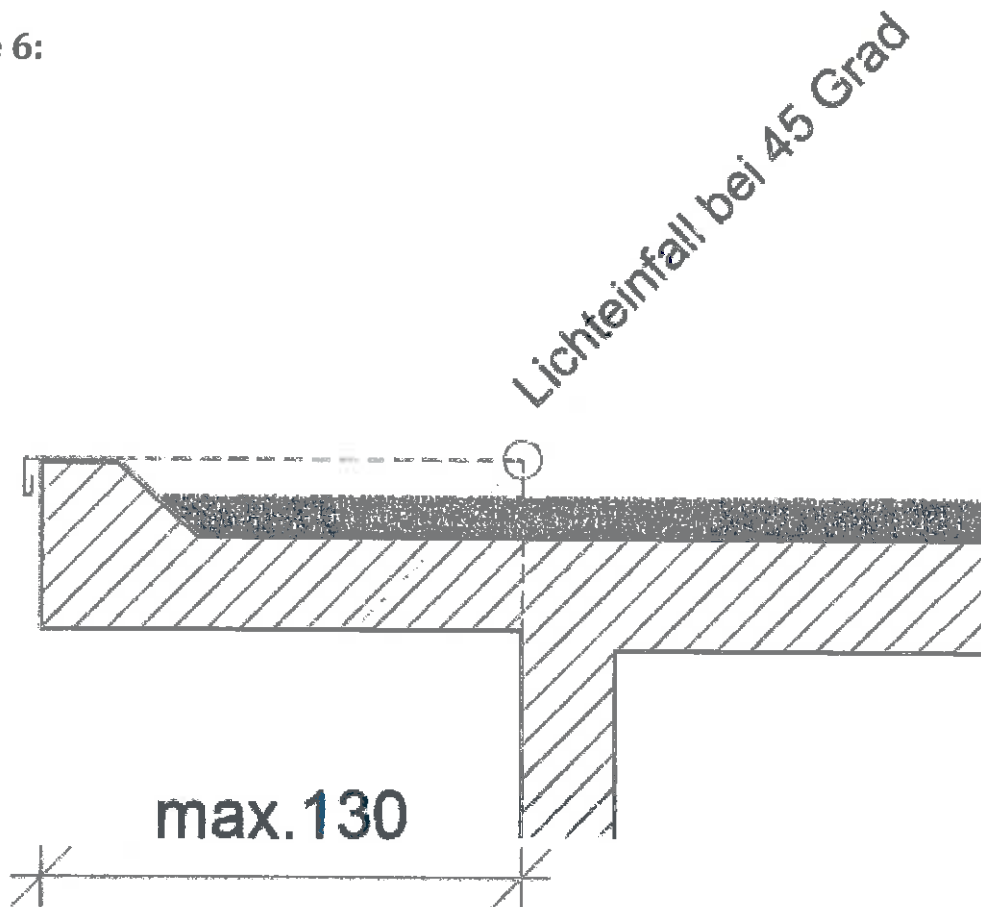
Skizze 4:



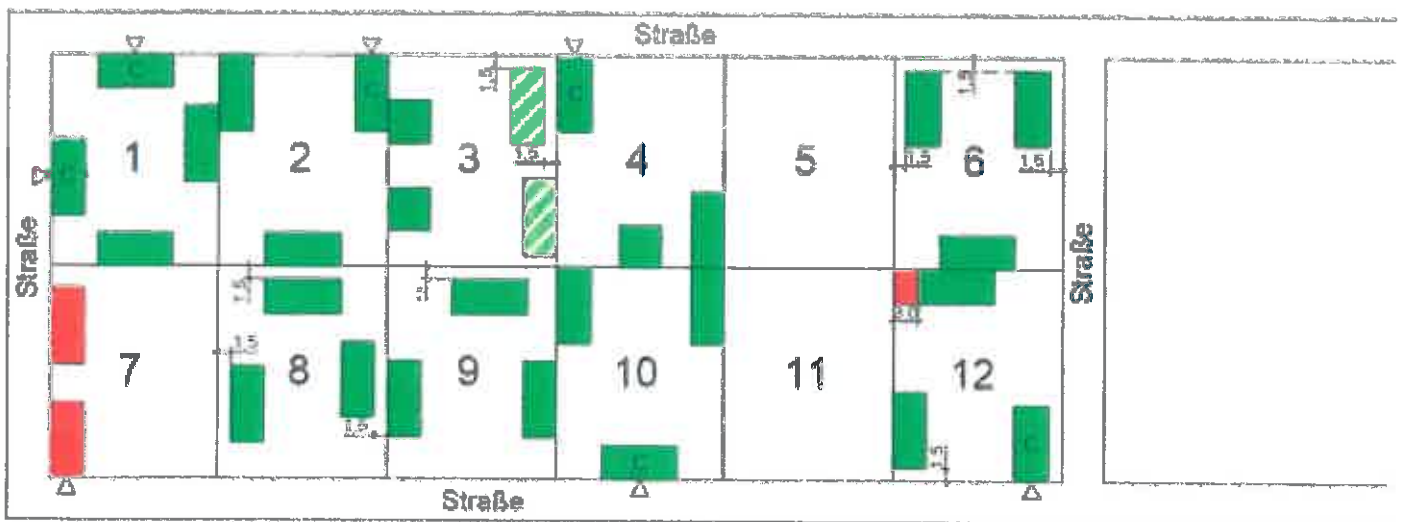
Skizze 5:



Skizze 6:



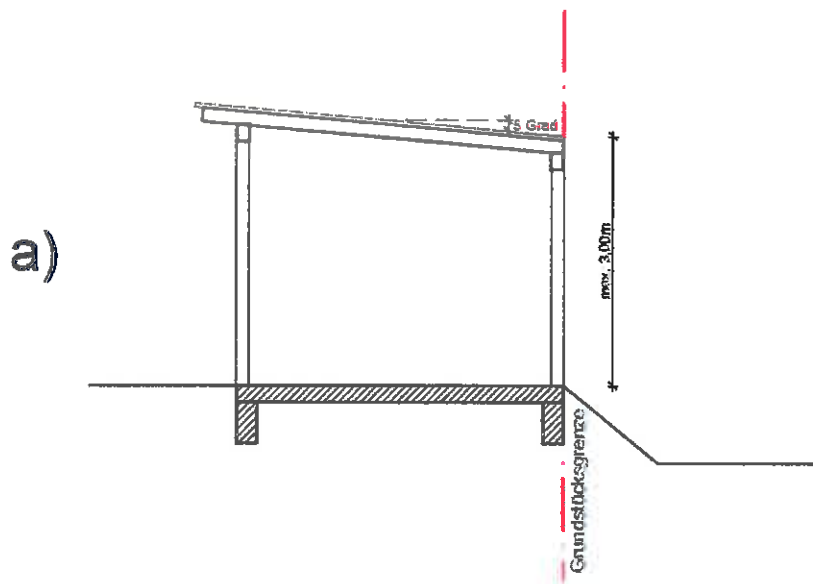
Skizze 7:



- 1 Baugrundstück von 1-12
- Bauvorhaben zulässig
- Bauvorhaben entweder/ oder zulässig
- Bauvorhaben unzulässig
- Gebäudetyp
- Nebengebäude z.B.: 5,0 x 5,0m
- Nebengebäude z.B.: 10,0 x 5,0m
- Carport mit Zufahrtsrichtung z.B.: 10,0 x 5,0m

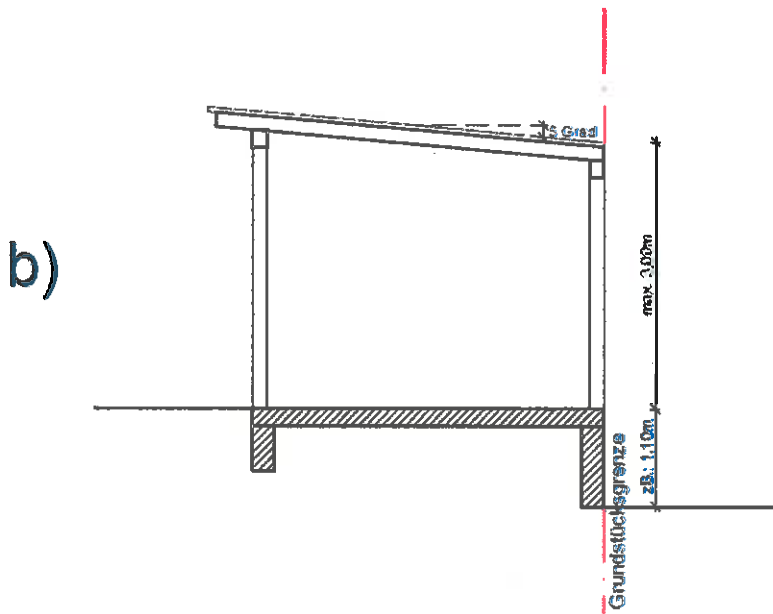
**Skizze 8:**

Zulässig:

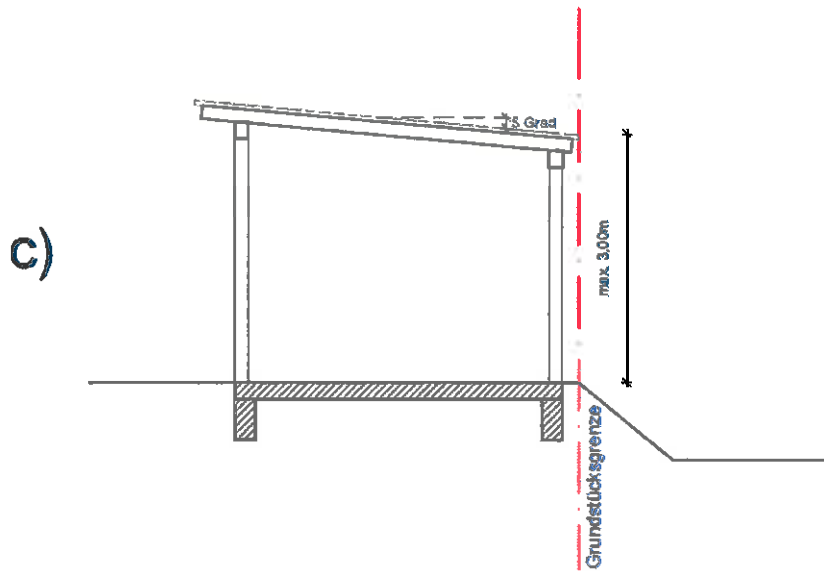


Nicht zulässig, weil zum Nachbarn Höhe über 3,00 m in Erscheinung tritt

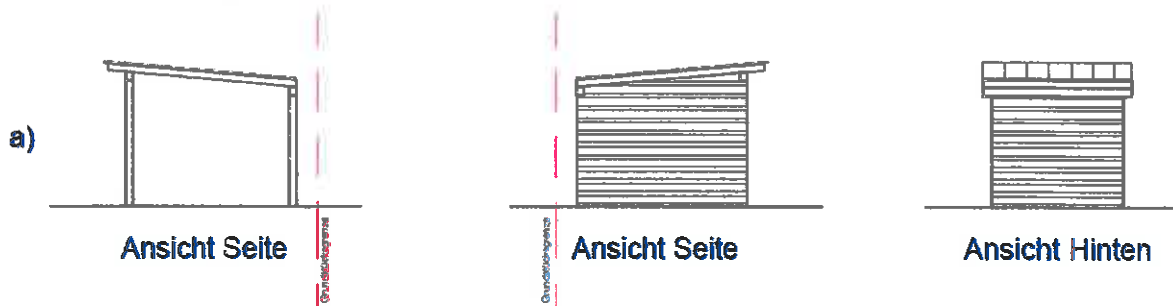
Lösung: gemeinsame Bauführung – Geländeanhebung:



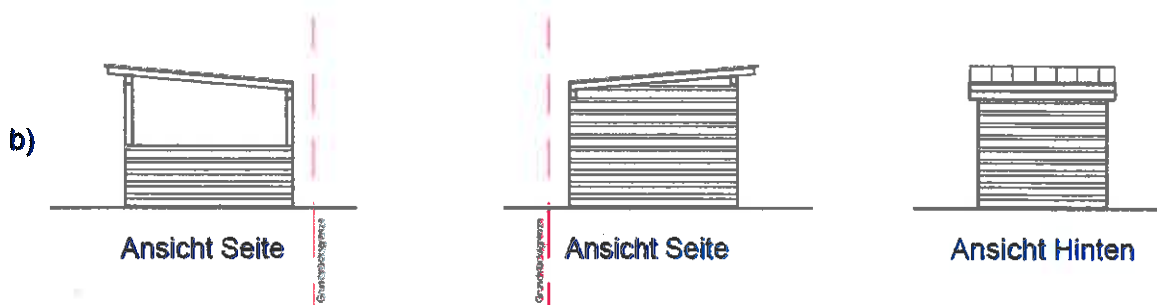
Zulässig (anbauen an die Grundstücksgrenze):



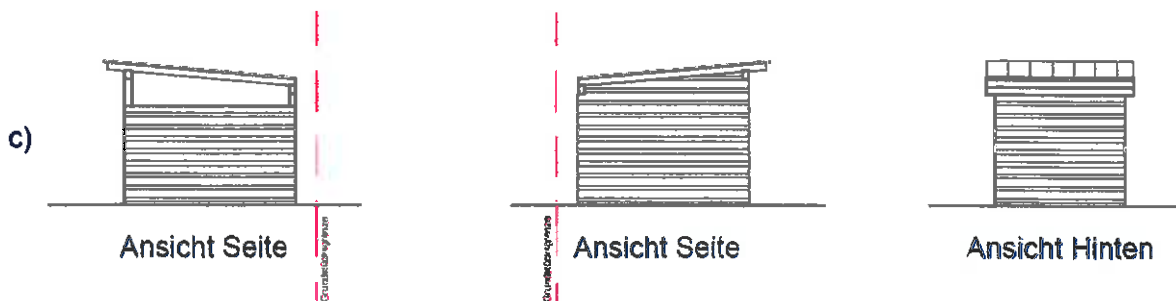
Skizze 9:  
Bauliche Anlage:



Bauliche Anlage:



Gebäude:



Quelle Skizzen: Planungsbüro Liendl, BM Ing. Josef Liendl jun.

I:\bebauungsplan\bebauungsplan 2016\bh genehmigung\verordnung fertig.docx