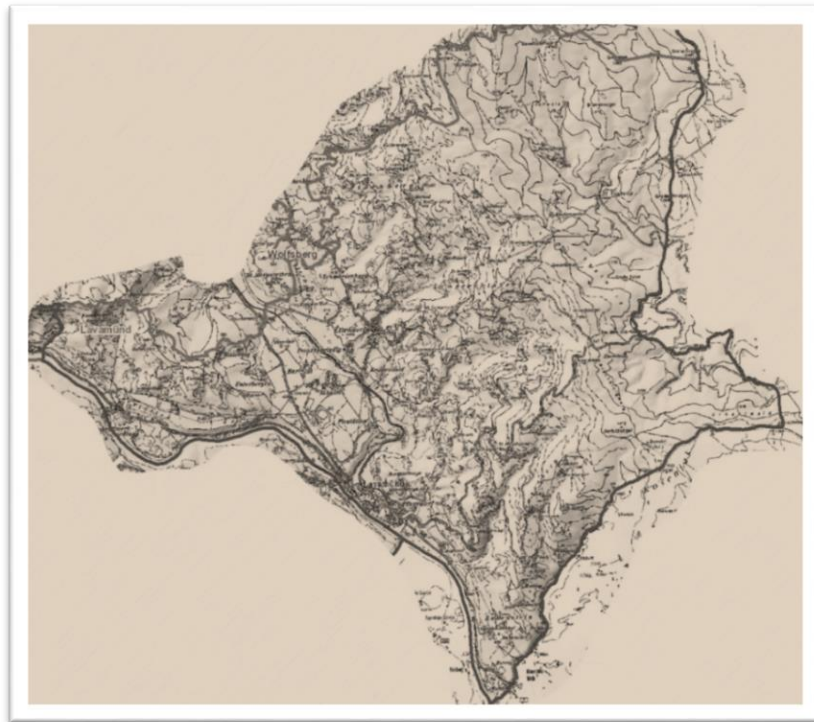


Marktgemeinde Lavamünd

Textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Lavamünd



***Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Lavamünd vom
14. Juni 2019, Zahl: 031-3/7/2019, mit Erläuterungen***

Stadt Raum Umweltplanung
Architekt DI Günter Reissner, Msc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
www.stadtraumumwelt.at

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Lavamünd vom 14. Juni 2019, Zahl: 031-3/7/2019, mit welcher ein Allgemeiner Textlicher Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Lavamünd erlassen wird.

Gemäß der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995, idF LGBl. 71/2018, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die vorliegende Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lavamünd als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Flächen des Baulandes für welche rechtskräftige Teilbebauungspläne erlassen wurden.

§ 2 Zonierung des Planungsgebietes

- (1) **Zone A:** „Marktzentrum“ - Historischer Markt Lavamünd (siehe Planbeilage)
- (2) **Zone B:** „Siedlungsgebiete mit dörflicher Struktur“ (siehe Planbeilage)
- (3) **Zone C:** „Siedlungsgebiete mit kleinstrukturierter Wohnbebauung“ – Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Planbeilage)
- (4) **Zone D:** „Siedlungsgebiete mit Geschosswohnbau und Wohnanlagen“ (siehe Planbeilage)
- (5) **Zone E:** „Gebiete für Handel, Dienstleistungen, Freizeit und Tourismus“ (siehe Planbeilage)
- (6) **Zone F:** „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiet“ (siehe Planbeilage)
- (7) **Zone G:** „Alle sonstigen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lavamünd als Bauland festgelegte Flächen (Streusiedlungen in Einzellagen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird in Abhängigkeit der Bauungsweise wie folgt festgelegt:
 - a. bei offener Bauungsweise: 400m²
 - b. bei halboffener Bauungsweise: 350m²
 - c. bei geschlossener Bauungsweise: 250m²

- (2) Als ein Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lavamünd zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.
- (3) Bei der Ermittlung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen die als Bauland gewidmet sind. Teilflächen desselben Grundstücks, die als Grünland gewidmet sind, können – sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bauland stehen – dem Baugrundstück zugerechnet werden, wenn dabei die Größe der angrenzenden Baugrundstücke nicht in einem ortsunüblichen Ausmaß überschritten wird. Durch Verkehrsflächen getrennte Grundstücke gelten nicht als zusammenhängend.
- (4) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück wenn die aneinander angrenzenden Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (5) Bei einer Teilung von bereits bebauten Grundstücken ist eine Unterschreitung der in Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen zulässig, wenn die örtlichen Gegebenheiten eine geringere Größe des Baugrundstückes zweckmäßig erscheinen lassen und Interessen des Orts- und Landschaftsbildes sowie baurechtliche Bestimmungen und die Festlegungen dieses Bebauungsplanes der Unterschreitung nicht entgegenstehen.
- (6) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke und bauliche Anlagen die dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Bauten für die Energie-, Strom- und Wasserversorgung oder für die Abwasserentsorgung.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschossfläche gelten die Flächen der jeweiligen Geschosse begrenzt durch die äußeren Umfassungswände und gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossflächenzahl einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die maximal mögliche bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:
 - a. Zone A: GFZ max. 2,5
 - b. Zone B: GFZ max. 0,8
 - c. Zone C: GFZ max. 0,45
 - d. Zone D: GFZ max. 0,8
 - e. Zone E: GFZ max. 0,8
 - f. Zone F: GFZ max. 0,8
 - g. Zone G: GFZ max. 0,45
- (4) Bei der Ermittlung der Bruttogeschossflächen und daraus folgend der GFZ sind alle am jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude (inkl. Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäude) zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der GFZ nicht zu berücksichtigen sind überdachte Stellplätze („Carports“) oder ähnliche bauliche Konstruktionen.

- (5) In Fällen, bei denen die maximal mögliche bauliche Ausnutzung von bebauten Baugrundstücken nach den Bestimmungen dieser Verordnung bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden und kleinflächige Erweiterungen, die ausschließlich der Verbesserung des Wohnungsstandards (Sanitäreinrichtungen, Liftschächte u. ä.) dienen, zulässig.
- (6) Eine Überschreitung der maximal möglichen baulichen Ausnutzung durch energetische Erneuerungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten ist zulässig.
- (7) Von Kellergeschossen sind jene Flächen in die Ermittlung der Bruttogeschossfläche und in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände herausragen und welche demnach als Aufenthaltsräume zu werten sind.
- (8) Von Dachgeschossen sind jene Flächen in die Ermittlung der Bruttogeschossfläche und in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, deren lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung kann im Geltungsbereich dieser Verordnung grundsätzlich in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen. Es ist auf die örtlichen Gegebenheiten entsprechend Rücksicht zu nehmen.
- (2) Definition der Bebauungsweisen:
 - a. **Offene Bebauungsweise** ist dann gegeben, wenn Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen allseitig freistehend und unter Einhaltung der geltenden Abstandsvorschriften errichtet werden.
 - b. **Halboffene Bebauungsweise** ist dann gegeben, wenn Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen einseitig an einer Grundstücksgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet bzw. angebaut werden.
 - c. **Geschlossene Bebauungsweise** ist dann gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Stellen bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) In **Zone A** hat die Bebauung grundsätzlich in geschlossener Bebauungsweise zu erfolgen. Je nach den örtlichen Gegebenheiten ist auf Randgrundstücken ergänzend die halboffene, sowie in Hinterhöfen zusätzlich auch die offene Bebauungsweise zulässig.
- (4) In **Zone B** hat die Bebauung grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen. Im baulichen Bestand und in Einzelfällen ist die halboffene Bebauungsweise zulässig,
 - a. wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
 - b. wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes und
 - c. für Garagen samt Nebenräumen und überdachte Stellplätze.

- (5) In **Zone C** hat die Bebauung in offener Bauungsweise zu erfolgen. Im baulichen Bestand und in Einzelfällen ist die halboffene Bauungsweise zulässig,
- wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
 - wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes und
 - für Garagen samt Nebenräumen und überdachte Stellplätze.
- (6) In **Zone D** hat die Bebauung grundsätzlich in offener Bauungsweise zu erfolgen. Im baulichen Bestand und in Einzelfällen ist die halboffene Bauungsweise zulässig,
- wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
 - wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes und
 - für Garagen samt Nebenräumen und überdachte Stellplätze.
- (7) In **Zone E** hat die Bebauung in offener Bauungsweise zu erfolgen.
- (8) In **Zone F** hat die Bebauung in offener Bauungsweise zu erfolgen.
- (9) In **Zone G** hat die Bebauung grundsätzlich in offener Bauungsweise zu erfolgen. Im baulichen Bestand und in Einzelfällen ist die halboffene Bauungsweise zulässig,
- wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
 - wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes und
 - für Garagen samt Nebenräumen und überdachte Stellplätze.

6 Geschossanzahl

- (1) Die maximal mögliche Geschossanzahl wird wie folgt festgelegt:
- Zone A:** An der Straßenflucht (Hauptgebäude) max. 2 Geschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoss. Auf Randgrundstücken und Hinterhöfen (Hofgebäude) max. 2 Geschosse und 1 ausgebautes Dachgeschoss. Hier ist die Errichtung von 3 Geschossen auf Grundlage einer städtebaulichen Begutachtung und unter Beiziehung der Ortsbildpflegekommission im Einzelfall möglich.
 - Zone B:** max. 2 Geschosse. In Hanglage, wenn das Kellergeschoss hervortritt, max. 3 Geschosse.
 - Zone C:** max. 2 Geschosse. In Hanglage, wenn das Kellergeschoss hervortritt, max. 3 Geschosse.
 - Zone D:** max. 4 Geschosse
 - Zone E:** max. 3 Geschosse
 - Zone F:** max. 3 Geschosse
 - Zone G:** max. 2 Geschosse. In Hanglage, wenn das Kellergeschoss hervortritt, max. 3 Geschosse.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind folgende Geschosse anzurechnen:

- a. **Vollgeschosse**
 - b. **Kellergeschosse** die im Mittel mehr als die Hälfte ihrer Außenwandflächen über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
 - c. **Dachgeschosse und Mansardendächer**, wenn die Kniestockhöhe - gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußbodenpfette - mehr als 1,50 m beträgt.
- (3) Die Geschossanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, wenn öffentliche Interessen, und zwar insbesondere solche des Orts- und Landschaftsbildes, dies erfordern oder wenn Gebäude in der näheren Umgebung eine geringere Geschossanzahl aufweisen.

§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Siedlungsstraßen hat wie folgt zu betragen:
- a. bei einer möglichen Erschließung von maximal 5 Baugrundstücken mindestens 5,5 m;
 - b. bei einer möglichen Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken mindestens 6,5 m
- (2) Wenn aufgrund der Geländebeziehungen die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (3) Privatstraßen und Straßen, die nur zur Erschließung eines einzigen Grundstückes bis maximal 2 Wohneinheiten bestimmt sind, müssen eine Breite von mindestens 4,0 m aufweisen.
- (4) Bei Vermessungen von bestehenden Siedlungsstraßen (Verbindungsstraßen oder stillschweigend gewidmete Straßen) kann in Ausnahmefällen von der im Abs. 1 festgelegten Straßenbreite abgesehen werden, wenn die Wegbreite durch eine vorhandene Bebauung bereits vorgegeben ist und dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Marktgemeinde Lavamünd als zuständige Straßenverwaltung kann in diesem Fall die Straßenbreite anlässlich der Vermessung vor Ort festlegen.
- (5) Am Ende von Sackgassen mit mehr als einem aufzuschließenden Baugrundstück sind Umkehrplätze für die verkehrsgerechte Erschließung vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.
- (6) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Verwendung des Bauvorhabens:

Die Mindestanzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Einfamilienwohnhäuser	2 Stellplätze
Zweifamilienwohnhäuser	3 Stellplätze
Mehrfamilienwohnhäuser	1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
Wochenendhäuser	2 Stellplätze
Altenwohnheime, Altersheime	1 Stellplatz für 80 m ² Wohnnutzfläche
Geschäfte und Einkaufszentren	1 Stellplatz für 35 m ² Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche (mindestens jedoch 1 Stellplatz je Geschäft)
Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz pro 35 m ² Nutzfläche
Industrie- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz pro 60 m ² Nutzfläche
Gaststätten	1 Stellplatz pro 20 m ² Gastraumfläche
Versammlungsstätten (Kultur-Gasthaussäle udgl.)	1 Stellplatz pro 20 m ² Saalnutzfläche

- (7) Ist die Bereitstellung von Abstellflächen auf Eigengrund nicht möglich, ist der Ausgleich im Sinne des Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetzes, LGBl. Nr. 55/1996 idgF. zu finden. Garagen, Tiefgaragenplätze o. ä. werden bei der Stellplatzberechnung berücksichtigt.
- (8) In der Zone A (Plandarstellung im Anhang) können durch Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer an den Gemeinderat in begründeten Fällen Ausnahmen von den Bestimmungen des § 6 und § 7 gewährt werden.

§ 8 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen (§ 25 (2) K-GplG 1995 idgF).
- (2) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen (Bundes- und Landesstraßen, Gemeinde- und Verbindungsstraßen sowie stillschweigend gewidmete Straßen) sind von der Baubehörde festzulegen.
- (3) Gebäude gemäß § 7 Abs. 1 lit. a) der Kärntner Bauordnung K-BO 1996 idgF können grundsätzlich bis maximal 2 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Dachüberstände dürfen diese Baulinie um maximal 0,80 m überragen. In

Abstandsflächen dürfen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschrift K-BV 1985 idgF errichtet werden.

- (4) Bauliche Anlage gemäß § 7 Abs. 1 lit. h), m) und q) der Kärntner Bauordnung K-BO 1996 idgF können bis maximal 1 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Dachüberstände dürfen diese Baulinie um maximal 0,80 m überragen.
- (5) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,0 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist bei Gemeindestraßen, Verbindungsstraßen oder stillschweigend gewidmeten Straßen eine Straßenbreite von mindestens 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.
- (6) In der Zone A ist, zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes die Bebauung an die im Zonenplan definierte Baufluchtlinie (Straßenfluchtlinie) heranzuführen (§ 25 (6) K-GplG 1995 idgF).
- (7) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985 idF. LGBl. Nr. 66/2017 über die Abstandsflächen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 10 Außerkrafttreten

Mit Wirkungsbeginn dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Lavamünd in seiner Stammfassung vom 17.02.1993, Zahl 031-2/1535/92, sowie der 1. Änderung vom 10.11.1994, Zahl 031-2/166/94-2 (031-2/51/1994) außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Ing. Josef Ruthardt

Erläuterungsbericht

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 24 (1) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995 idF LGBl 71/2018 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Für die gesamten Baulandflächen der Gemeinde ist entsprechend § 24 Abs. 2 K-GplG 1995 idgF ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in welchem grundlegende Bestimmungen zur Bebauung nach § 25 (1) K-GplG 1995 idgF festgelegt werden müssen. Ergänzend können im textlichen Bebauungsplan auch Regelegung für Grundflächen im Grünland getroffen werden.

Nach § 24 (3) K-GplG 1995 kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Ein Teilbebauungsplan ist nach § 24 (3) K-GplG 1995 jedenfalls zu erlassen:

- für unbebaute Grundstücke für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn deren Bebauung,
- 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
- vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² (§ 4 (5)).

Weiters ist für gemäß § 5 K-GplG 1995 im Grünland gesondert festgelegte Flächen nach § 24 (4) K-GplG 1995 die Erlassung eines Teilbebauungsplanes zulässig.

In § 25 (1) K-GplG 1995 werden die zumindest erforderlichen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes definiert:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke,
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,
- die Bebauungsweise,
- die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe,
- das Ausmaß der Verkehrsflächen.

In den textlichen Bebauungsplan können gemäß § 25 (1a) K-GplG 1995 auch weitere Bebauungsbedingungen nach § 25 (2) K-GplG 1995 aufgenommen werden, falls deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

Ergänzend zu diesen Mindestbestimmungen können in Teilbebauungsplänen weitere Festlegungen verordnet werden (§ 25 (2) K-GplG 1995).

Befund und Ausgangssituation

Die Marktgemeinde Lavamünd liegt im Südosten des Bundeslandes Kärnten im politischen Bezirk Wolfsberg an der Mündung der Lavant in die Drau. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an das Bundesland Steiermark, im Süden an den Staat Slowenien, im Westen an die Gemeinden Neuhaus und Ruden (politischer Bezirk Völkermarkt), sowie im Norden an die Gemeinden St. Paul im Lavanttal und St. Georgen im Lavanttal.

Die Marktgemeinde Lavamünd gliedert sich in 10 Katastralgemeinden und umfasst ca. 20 Ortschaften, wobei Lavamünd und Ettendorf die Hauptorte der Marktgemeinde darstellen.

Im Rahmen der Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Lavamünd wurde eine bauliche Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse durchgeführt, welche auch die Grundlage für die Erstellung des textlichen Bebauungsplanes bildet.

Grundsätzlich ist das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Lavamünd durch eine dörfliche Siedlungsstruktur gekennzeichnet, welche erheblich durch die Landwirtschaft geprägt wurde. Dies bedingt eine teilweise disperse Verteilung der Siedlungen und Ortschaften über das Gemeindegebiet sowie eine kleinteilige Bebauungsstruktur. Der Markt Lavamünd stellt den Gemeindehauptort und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde dar. In Lavamünd sind auch einzelne zentralörtliche Funktionen (Versorgung, Verwaltung, Bildung) angesiedelt. Der historische Markt stellt dabei eine baukulturell erhaltenswerte Struktur dar. Ein weiteres Zentrum bildet der Ort Ettendorf, welcher vorwiegend durch die Funktionen „Wohnen“ und „Landwirtschaft“ geprägt ist.

Zielsetzungen

Der allgemeine textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Lavamünd verfolgt als ein Instrument der Örtlichen Raumordnung und gemäß der in § 24 Abs. 5 K-GplG 1995 idgF getroffenen Bestimmungen, die folgenden Zielsetzungen:

- Sparsamer Verwendung von Grund und Boden.
- Effiziente Nutzung und Verwertung von Bauland (Wirtschaftlichkeit)
- Stärkung der Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte der Marktgemeinde Lavamünd.
- Entwicklung kompakter und verdichteter Siedlungsstrukturen sowie Innen- vor Außenentwicklung (geordnete Siedlungsentwicklung) .
- Erhaltung und qualitätsvolle Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Erhaltung und qualitätsvolle Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes.

Diese Zielsetzungen werden ergänzt durch die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung wie sie in § 2 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes - K-ROG 1969 idgF festgelegt sind und wie sie auch für das K-GplG 1995 idgF anzuwenden sind.

Zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes umfasst das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Lavamünd. Der allgemeine textliche Bebauungsplan gilt für alle im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lavamünd als Bauland gemäß § 3 K-GplG 1995 idgF festgelegten Flächen. Auch für Flächen welche nach Inkrafttreten dieser Verordnung als Bauland neu festgelegt werden, sind die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes anzuwenden. Ausgenommen davon sind nur jene Baulandflächen für welche ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde bzw. für welche ein Teilbebauungsplan erlassen wird.

Zu § 2 Zonierung des Planungsgebietes

Um eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilbereichen des Gemeindegebietes sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine Zonierung des Planungsgebietes vorgenommen. Dadurch erfolgt eine Berücksichtigung der bestehenden räumlich differenzierten baulichen Strukturen und es wird eine qualitätsvolle Entwicklung des baulichen Bestandes ermöglicht.

Die Abgrenzung der Zonen orientiert sich an den folgenden Kriterien:

- bestehende Nutzungen und Festlegungen im Flächenwidmungsplan;
 - räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes;
 - baulicher Bestand und Siedlungsstruktur;
 - städtebauliche und raumordnungsfachliche Zielsetzungen.
-
- **Zone A – „Marktzentrum“:** Zone A umfasst den Zentrumsbereich des historischen Marktes des Ortes Lavamünd. Dieser Siedlungsbereich mit einem historisch gewachsenen und z.T. erhaltenswerten baulichen Bestand ist durch eine kleinteilige Parzellenstruktur und durch eine straßenseitig geschlossene Bebauung geprägt, welche überwiegend zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss umfasst. Die Festlegungen im allgemeinen textlichen Bebauungsplan betreffend die Zone A zielen auf eine Erhaltung des Baubestandes wie auch auf Möglichkeiten einer angepassten baulichen Entwicklung ab.

 - **Zone B – „Siedlungsgebiete mit dörflicher Struktur“:** Zone B umfasst Siedlungsbereiche die durch eine dörfliche Struktur geprägt sind. Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen sind durch die Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen charakterisiert. Im Flächenwidmungsplan sind hierzu überwiegend die Widmungskategorien Bauland-Wohngebiet und Bauland-Dorfgebiet festgelegt. Der Bestand weist z.T. eine bauliche Inhomogenität auf und setzt sich aus großmaßstäbigeren Nutzgebäuden der Landwirtschaft einerseits sowie kleineren Wohngebäuden, auch in Form von Einfamilienhausbebauung, andererseits zusammen.

 - **Zone C – „Siedlungsgebiete mit kleinstrukturierter Wohnbebauung“:** Zone C umfasst Siedlungsbereiche die durch eine kleinstrukturierte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt sind. Die Bebauungsstruktur zeigt teilweise einen geplanten Charakter in Form von einheitlich entwickelten und im selben Zeitraum baulich realisierten Wohnsiedlungen. Dieser Charakter soll fortgeführt und damit im Falle von Auffüllungen, Abrundungen und Erweiterungen der Siedlungsbereiche eine entsprechend hohe Bau-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

 - **Zone D – „Siedlungsgebiete mit Geschosswohnbau und Wohnanlagen“:** Zone D umfasst Siedlungsbereiche die durch eine Wohnbebauung mit Geschosswohnbauten und Wohnanlagen geprägt bzw. potentiell für diese Form der Bebauung geeignet sind. Es handelt sich vor allem um zentralörtliche Bereiche des Gemeindegebietes, welche sich sowohl aus räumlich-funktioneller als auch aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht für eine großmaßstäbige Wohnbebauung (Geschosswohnbauten und Wohnanlagen) eignen.

 - **Zone E – „Gebiete für Handel, Dienstleistungen, Freizeit und Tourismus“:** Zone E umfasst Gebiete für Handel, Dienstleistungen, Freizeit und Tourismus. Aufgrund der im Bestand gegeben und auch zukünftig zu erwartenden Nutzungsvielfalt und baulichen Heterogenität in dieser Zone sind die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes hier als grundlegende „Rahmenplanung“ anzusehen. Für einzelne Projekte sind detaillierte Regelungen für die Bebauung über Teilbebauungspläne anzustreben.

- **Zone F – „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiet“:** Zone F umfasst Gewerbe- und Industriegebiete. Die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes sind hier als grundlegende „Rahmenplanung“ anzusehen. Für einzelne Projekte sind detaillierte Regelungen für die Bebauung über Teilbebauungspläne anzustreben.
- **Zone G:** Zone G umfasst alle sonstigen Bereiche des Baulandes welche keiner der Zonen A bis F zugeordnet werden können. Darunter fallen vor allem bestehende Streusiedlungsbereiche in randlichen Einzellagen.

Zu § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt zum Zwecke einer möglichst flächensparenden Bebauung, einer effizienten Ausnutzung des Baulandes sowie einer baulichen Verdichtung der Siedlungsbereiche

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt in Abhängigkeit der Bauungsweise. Für die halboffene und die geschlossene Bauungsweise können, da entsprechende Abstände des Baukörpers zu den Grundstücksgrenzen nicht zu berücksichtigen sind, geringere Mindestgrößen der Baugrundstücke festgelegt werden.

Als ein Grundstück gilt eine Fläche einer Katastralgemeinde, welche im Grenzkataster mit einer Grundstücksnummer versehen ist. Als ein Baugrundstück gilt ein Grundstück, welches im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland festgelegt ist

Abs. 4 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke desselben Eigentümers, ohne dass eine Zusammenlegung der Grundstücke erforderlich ist.

Abs. 5 ermöglicht eine Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke im Zuge einer Grundstücksteilung. Hier ist die Zweckmäßigkeit der Unterschreitung im Hinblick auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (z.B.- Grundstücks- und Parzellenstruktur, Baubestand) von der Baubehörde zu prüfen. Weiters ist auf Interessen des Orts- und Landschaftsbildes, auf baurechtliche Bestimmungen sowie auf ergänzende Festlegungen im Allgemeinen textlichen Bebauungsplan Rücksicht zu nehmen.

Ausgenommen von den festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke sind Baulandbereiche auf welchen bauliche Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, vor allem im Bereich der technischen Infrastruktur (z.B. für Energie-, Strom- und Wasserversorgung oder für die Abwasserentsorgung), errichtet werden. Dies kann damit begründet werden, dass für derartige Bauten eine Mindestgröße des Baugrundstücks nicht erforderlich ist.

Zu § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist definiert als das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen (= Bruttogesamtgeschossflächen) zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes (vgl. § 25 (4) K-GplG 1995 idGF).

Als Bruttogeschossflächen sind jene Flächen der Geschosse definiert, welche durch die äußeren Umfassungswände begrenzt werden, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien- oder Terrassenflächen innerhalb der Außenwände sind bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen. Flächenanteile außerhalb der Außenwände sind nicht zu berücksichtigen.

Die Festlegung der maximal möglichen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke (GFZ) erfolgt differenziert nach den in § 2 ausgewiesenen Zonen. Damit wird eine nach Gebietstypen differenzierte und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung mit entsprechenden Geschossflächenzahlen ermöglicht. Die höchste Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Zone A mit max. 2,5 festgelegt, da hier, entsprechend den bestehenden baulichen Verhältnissen und der Zentrumsfunktion, eine dichtere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden soll. Eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird in den Zonen B; D; E und F festgelegt. In den Zonen C und G wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,45 festgelegt.

Zu § 5 Bauungsweise

Die Bebauung kann grundsätzlich in offener, halboffener oder geschlossener Bauungsweise erfolgen. Für eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Gebietstypen angepasste Entwicklung der baulichen Strukturen und des Ortsbildes erfolgt die Regelung der Bauungsweise differenziert nach den in § 2 ausgewiesenen Zonen. Dies ermöglicht auch eine vorteilhafte Ausnutzung der Baugrundstücke.

In Zone A hat die Bebauung entlang der Straßenfluchtlinie grundsätzlich in geschlossener Weise zu erfolgen. Dies dient der Sicherstellung einer geschlossenen Gebäudefront im historischen Zentrumsbereich des Marktes. Eine geschlossene Bebauung entlang der Straßenfluchtlinie ist hier aufgrund von städtebaulich-gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Ortsbildschutzes anzustreben. Die geschlossene Bauungsweise ermöglicht eine bauliche Verdichtung im Ortszentrum. Auf Randgrundstücken ist zusätzlich zur geschlossenen Bauungsweise auch die halboffene Bauungsweise zulässig. Auf Hinterhofgrundstücken ergänzend auch die offene Bauungsweise. Damit soll auch auf diesen Grundstücken eine entsprechend verdichtete und städtebaulich angemessene Bebauung ermöglicht werden.

Die halboffene Bauungsweise ist zusätzlich zur Zone A ebenso in den Zonen B, C, D und G zulässig. Hier ist die halboffene Bauungsweise möglich,

- a. wenn gemeinsam an einer Grundstücksgrenze gebaut wird, oder
- b. wenn bereits ein Nachbarobjekt an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht. Dabei bleibt die Bebaubarkeit an der Grenze eingeschränkt auf die Länge des bestehenden Nachbarobjektes sowie
- c. für Garagen samt Nebenräumen und überdachte Stellplätze.

Als „überdachte Stellätze“ („Carports“) gelten bauliche Anlagen gemäß § 7 Abs. 1 lit. m) der Kärntner Bauordnung K-BO mit bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe, auch als Zubau zu einem Gebäude.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit für eine sich am baulichen Bestand orientierende und verdichtete Bebauungsweise offengehaltenen

Die Festlegungen zur Bebauungsweise beziehen sich grundsätzlich auf Hauptgebäude. Für Nebengebäude, andere bauliche Anlagen u. dgl. sind die in § 8 festgelegten Baulinien entsprechend zu berücksichtigen.

Zu § 6 Geschossanzahl

Die Festlegung der max. möglichen Geschossanzahl soll eine geordnete, maßstabsgerechte Höhenentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sicherstellen. Eine Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude ausschließlich über die Festlegung der Geschossflächenzahl wird als nicht ausreichend betrachtet.

Für eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Gebietstypen angepasste Entwicklung der Gebäudehöhen erfolgt die Regelung der max. möglichen Geschossanzahl in Abs. 1 differenziert nach den in § 2 ausgewiesenen Zonen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Lavamünd wird für Gebäude in Hanglage in Abs. 1 eine Regelung getroffen, welche in den Zonen B, C. und G eine Anpassung der Geschossanzahl ermöglicht.

Eine besondere Berücksichtigung erfährt die Zone A, der historische Markort Lavamünd. Hier ermöglichen die getroffenen Festlegungen eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen. So wird in wenig exponierten Lagen und auf städtebaulich wenig dominanten Standorten (Randgrundstücke und Hinterhöfe) eine 3-geschossige Bebauung, auf Grundlage einer gutachterlichen Beurteilung, ermöglicht. Gleichzeitig wird die Erhaltung der historisch gewachsenen baulichen Struktur des Marktes sichergestellt, in dem an der Straßenfluchtlinie die Geschossanzahl auf max. 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss beschränkt wird.

Als Geschosse sind die Vollgeschosse eines Gebäudes anzurechnen sowie weiters das Kellergeschoss und das Dachgeschoss falls diese als Vollgeschoss anzusehen sind:

- Ein Kellergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn im Mittel mehr als die Hälfte der Außenwandflächen über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- Ein Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe - gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußbodenpfette - mehr als 1,50 m beträgt.

Die in Abs. 3 festgelegte Möglichkeit zur Reduzierung der max. möglichen Geschossanzahl durch die Baubehörde aufgrund öffentlicher Interessen sowie wenn im Umgebungsbestand ein geringere Geschossanzahl gegeben ist, soll eine entsprechende Berücksichtigung lokalspezifischer Erfordernisse und eine harmonische Einpassung in den baulichen Bestand ermöglichen.

Zu § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen gelten jene Flächen, welche für die geordnete Erschließung von Siedlungsgebieten sowie für die Organisation und Abwicklung des Verkehrs im

Gemeindegebiet erforderlich sind. Die Gestaltung der Verkehrsflächen hat sich an den Prinzipien einer sicheren, effizienten und qualitätsvollen Verkehrsführung zu orientieren.

Um eine geordnete Erschließung von Siedlungsgebieten sicherstellen zu können, werden in Abs. 1 Mindestbreiten bei Aufschließungsstraßen festgelegt. Dies dient einerseits der reibungslosen Abwicklung der täglichen Verkehrsbewegungen der Anrainer, wie auch der Sicherstellung der Zufahrt zum Zwecke der Ver- und Entsorgung (Schneeräumung, Abfallentsorgung durch Kommunaldienstfahrzeuge) sowie für Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr und Rettungsdienst).

Die Festlegung von Mindestbreiten von neuen Erschließungsstraßen erfolgt in Abhängigkeit der Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke

Als Sackgassen ausgeführte Erschließungsstraßen sind grundsätzlich zu vermeiden. Ist die Errichtung einer Stichstraße für Erschließungszwecke erforderlich, so ist am Ende der Stichstraße ein Wendehammer vorzusehen.

Als Grundlage für die Planung und den Bau von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind grundsätzlich die Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS) zu berücksichtigen. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde nicht ausgeschlossen.

Die Festlegung der Mindestanzahl der Stellplätze erfolgt in Abhängigkeit der Art und Verwendung eines Gebäudes. Die in Abs. 6 hierzu festgelegte Anzahl der Stellplätze ist als Mindestwert zu verstehen. Bei Nutzungsänderungen, Umbauten oder bei der Errichtung von Neubauten sind die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Zu § 8 Baulinien

Über die Festlegung von Baulinien wird die Situierung eines oder mehrerer Gebäude auf einem Baugrundstück geregelt. Grundsätzlich ist bezüglich der Situierung von Gebäuden auf einem Baugrundstück auf die Abstandsregelungen in den Kärntner Bauvorschriften (K-BV) 1985 idgF zu verweisen. Die dort in §§ 4 bis 10 angeführten Bestimmungen zur Anordnung von Gebäuden und zu den Gebäudeabständen sind entsprechend anzuwenden.

Die Festlegung von Baulinien gegenüber öffentlichen Straßen erfolgt, wie in Abs. 2 festgehalten, durch die Baubehörde im Bauverfahren bzw. Anlassfall. Damit wird eine Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnisse sichergestellt.

Zum Zwecke einer besseren baulichen Ausnutzung von Grundstücken werden in Abs. 3 und 4 spezielle Festlegungen zur Situierung von (Klein-)Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen:

(Klein-)Gebäude gemäß § 7 Abs. 1 lit. a) der Kärntner Bauordnung mit einer Grundfläche von max. 25 m² und einer Höhe bis max. 3,50 m können bis max. 2 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Dachüberstände dürfen diese Baulinie um maximal 0,80 m überragen.

Bauliche Anlagen gemäß § 7 Abs. 1 lit. h), m) und q) der Kärntner Bauordnung, können bis maximal 1 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Dachüberstände dürfen diese Baulinie um maximal 0,80 m überragen.

- Bauliche Anlagen gemäß § 7 Abs. 1 lit. h) der Kärntner Bauordnung umfassen bauliche Anlagen für die Gartengestaltung in Leichtbauweise bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe.

- Bauliche Anlagen gemäß § 7 Abs. 1 lit. m) der Kärntner Bauordnung umfassen einen überdachten Stellplatz pro Wohngebäude bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe, auch wenn dieser als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt wird.
- Bauliche Anlagen gemäß § 7 Abs. 1 lit. q) der Kärntner Bauordnung umfassen Terrassenüberdachungen bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe, auch als Zubau zu einem Gebäude.

Um bei bestehenden öffentlichen Straßen mit einer Breite kleiner als 6 m einen ausreichenden Straßenraum sicherstellen zu können, dürfen, falls örtlich erforderlich, Einfriedungen, wie in Abs. 5 festgelegt, max. in einem Abstand von 1 m zum Straßenrand neu errichtet werden.

In der Zone A ist die Bebauung straßenseitig an die im Zonenplan ausgewiesene Straßenfluchtlinie heranzuführen. Dadurch soll der Marktcharakter des Ortes Lavamünd in seiner (städte-)baulichen Form erhalten bleiben.

Umweltprüfung

Gemäß dem Kärntner Umweltplanungsgesetz – K-UPG 2004 idF. LGBl. 24/2016 sind Bebauungspläne nach § 24 K-GplG 1995 einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Eine Umweltprüfung gemäß K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn

- der Bebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Bebauungsplan voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein NATURA-2000 Gebiet hat oder
- durch die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Für den vorliegenden Allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Lavamünd ist gemäß den Vorgaben im K-UPG 2004 keine Umweltprüfung durchzuführen, da

- durch die Festlegungen im Bebauungsplan die Umsetzung eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht unmittelbar ermöglicht wird,
- durch die Festlegungen im Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen auf NATURA-2000 zu erwarten sind, und
- durch die Festlegung im Bebauungsplan keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.