



# GEMEINDE FEISTRITZ AN DER GAIL

Bezirk Villach

9613 Feistritz an der Gail 100

Tel. 04256/2464, Fax 04256/2464-4

## VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Gemeinde Feistritz an der Gail vom 28. Dezember 1999, Zahl 031/1999, mit welcher der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Feistritz an der Gail vom 31. Mai 1994, Zl. 031/94, geändert wird.

Bezirkshauptmannschaft Villach

### § 1

der § 6 der Verordnung hat zu lauten:  
„Ausmaß von Verkehrsflächen“

Dieser Beleg liegt dem ha. Bescheide vom 24.1.2000 Zl. 13.216/2199-3 zugrunde.  
Villach, am 14.1.2000  
Für den Bezirkshauptmann:

Die Breite der Verkehrsfläche hat 6,0 m zu betragen.

Die Behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung aufgrund örtlicher Erfordernisses eine Anhebung der Straßenbreite fordern oder in, durch eine bereits vorhandene Bebauung, bedingt durch außerordentliche Geländebeschaffenheit oder aufgrund durch Planungsziele gegebenen eingeschränkten Aufschließungen (Aufschließungen von max. 3 Bauparzellen) bedingten Ausnahmefällen, eine auf 5,0 m vorgenommene Reduzierung genehmigen.

Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein nahezu quadratischer Umkehrplatz (Mindestbreite 12,0 m) im Ausmaß von ca. 150 m<sup>2</sup> herzustellen.

Die Behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeindestraßenverwaltung eine Reduzierung des Ausmaßes des Umkehrplatzes genehmigen oder bei Zutreffen der im § 1 lit b genannten Gegebenheiten den Wegfall dieses Erfordernisses (Umkehrplatz) zulassen, wenn im Rahmen örtlich zu bestimmender Wende- bzw. Umkehrmöglichkeiten insbesondere für öffentliche Dienstleistungsfahrzeuge auf privatrechtlicher Ebene Regelungen erwirkt werden und diese durch Einverständniserklärung schriftlich deponiert werden.

Wenn aufgrund der Geländebeziehungen die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muß, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite hinzuzurechnen.

### § 2

Die Verordnung tritt gem. § 26 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach mit Ablauf des Tages der Verlautbarung im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

ÖR Ing. Josef Wiesflecker



Angeschlagen am:  
Abgenommen am:



# GEMEINDE FEISTRITZ AN DER GAIL

Bezirk Villach

9613 Feistritz an der Gail 100

Tel. 04256/2464, Fax 04256/2464-4

**Zahl:** 031-2/1994

**Betr.:** Bebauungsplan für das Gebiet  
der Gemeinde Feistritz a.d. Gail

Bezirkshauptmannschaft Villach

Dieser Beleg liegt dem ha. Bescheide  
vom 1994-08-01 Zl. 9.8P2/2/P4-3

zugrunde.

Villach, am

1994-08-01

Für den Bezirkshauptmann

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feistritz an der Gail vom 31. Mai 1994,  
Zahl 031-2/199\_ mit der der Bebauungsplan vom 24. 3. 1993 für das Gemeindegebiet  
Feistritz an der Gail geändert wird.

Aufgrund des § 13 Abs. 1 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, LGBl. Nr. 51/1982,  
wird verordnet.

### § 1

#### Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feistritz an der  
Gail vom 10. 1. 1970, Zahl: Ro-33/3/1969 als Bauland gewidmeten Flächen, mit  
Ausnahme jener Grundstücke, welche von einem rechtskräftigen Teilbebauungsplan  
erfaßt werden.

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Verbauung 600 m<sup>2</sup>
- b) bei halboffener Verbauung 400 m<sup>2</sup>
- c) bei geschlossener Verbauung 250 m<sup>2</sup>

zu betragen.

2. Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu  
berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Die demselben Eigentümer  
gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können, sofern sie mit  
der Baulandparzelle in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen  
Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes dazugeschlagen werden.

## § 4 Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
2. a) Offene Bebauung ist dann gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.  
b) Halboffene Bebauung ist dann gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.  
c) Geschlossene Bebauung ist dann gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.
3. Bei Beurteilung der Bebauung bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis d der Ktn. Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/85, außer Betracht.

## § 5 Geschoßanzahl

1. Die Geschoßanzahl wird wie folgt festgelegt:
  - a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis zwei Geschoße;
  - b) für Mehrfamilienhäuser, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, bis zu drei Geschoßen
  - c) für Gebäude, die der Beherbergung von Gästen dienen, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, bis zu drei Geschoßen;
  - d) für sonstige Gebäude, die nicht unter lit. a bis c fallen (zB Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Amtsgebäude, Betriebsgebäude, Schulen etc.), entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, bis zu drei Geschoßen.
2. a) Die unter Abs. 1 angegebene Geschoßanzahl kann von der Baubehörde verringert werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.  
b) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das im Abs. 1 festgelegte Ausmaß kann auferlegt werden, wenn die vorhandene Bebauung ein Auffüllen der Baulücke rechtfertigt, damit sich das geplante Bauvorhaben voll in die schon bestehende Bebauung einfügt.
3. Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a) mehr als 1,00 m ihrer Höhe über das anschließende geplante Gelände hinausragen und
  - b) bei Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als 1,00 m ihrer Höhe über das anschließende Gelände hinausragen.
4. Das oberste Dachgeschoß, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Fußbodenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

Das Ausmaß eines solchen Zuschlages darf die Größendifferenz zum durchschnittlichen Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht übersteigen. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straßen (in der gem. § 6 dieser Verordnung erforderlichen Breite) notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.

### § 3

#### Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

1. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschosßflächen zur Baugrundstücksgröße (§ 2), ausgedrückt.
2. Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschosßfläche einzurechnen; der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
3. Bei Keller- und Tiefgeschosßen ist jener Teil des Geschosßes in die Geschosßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt. Diese Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.
4. Bei Dachgeschosßausbauten ist jener Teil der Geschosßfläche hinzuzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
5. Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschosßflächenzahl einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.
6. Die Geschosßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte nicht überschreiten.
 

a) im Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet:	<i>m<sup>2</sup> WF : m<sup>2</sup> Grund</i>
aa) bei offener Bauweise	max. 0,40
bb) bei halboffener Bauweise	" 0,50
cc) bei geschlossener Bauweise	" 0,60
b) in allen anderen Gebieten:	
aa) bei offener Bauweise	max. 0,50
bb) bei halboffener Bauweise	" 0,60
cc) bei geschlossener Bauweise	" 0,70
7. Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück, die im Abs. 6 festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschosßflächenzahl zulässig, sofern nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

## § 6

### Ausmaß von Verkehrsflächen

1. Die Breite der Verkehrsfläche hat 6,00 m zu betragen.
2. Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein nahezu quadratischer Umkehrplatz (Mindestbreite 12,00 m) im Ausmaß von ca. 150 m<sup>2</sup> herzustellen.
3. Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muß, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite hinzuzurechnen.

## § 7

### Baulinien

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, im Kärntner Straßengesetz 1978, oder im § 7 Abs. 3 bis 8 dieser Verordnung, andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 4 m vom Straßenrand. Dies gilt grundsätzlich vom bestehenden Straßenrand, bei Neuplanung vom neu festgelegten Straßenrand.
3. Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2 lit. b der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf zwei Meter an den Straßenrand herangerückt werden.
4. Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens fünf Meter vom Straßenrand.
5. Bei Flugdachkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.
6. Bei Straßenbreiten von 6,00 m kann die Einfriedung an der Grundgrenze errichtet werden.
7. Bei geringerer, bestehender Straßenbreite ist die Einfriedung soweit zurückversetzt zu errichten, daß, gemessen von der Straßenachse, ein Abstand von 3,00 m eingehalten wird.
8. Von den gemäß Abs. 2 bis 6 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen (gilt nicht für Einfriedungen).
9. Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zum Straßenrand festzulegen.
10. Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 58/85, über die Abstandsflächen, in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 15 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach, mit Ablauf des Tages der Verlautbarung im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

**Für den Gemeinderat:**  
**Der Bürgermeister:**



**ÖR Ing. Josef Wiesflecker**



**Angeschlagen am:** \_\_\_\_\_  
**Abgenommen am:** \_\_\_\_\_